

CARLOS E. ELIAS DE **OLIVEIRA**
FLÁVIO **TARTUCE**

LEI DO SISTEMA ELETRÔNICO DE
REGISTROS
PÚBLICOS

**REGISTRO CIVIL, CARTÓRIOS ELETRÔNICOS, INCORPORAÇÃO,
LOTEAMENTO E OUTRAS QUESTÕES**



- Os autores deste livro e a editora empenharam seus melhores esforços para assegurar que as informações e os procedimentos apresentados no texto estejam em acordo com os padrões aceitos à época da publicação, e todos os dados foram atualizados pelo autor até a data de fechamento do livro. Entretanto, tendo em conta a evolução das ciências, as atualizações legislativas, as mudanças regulamentares governamentais e o constante fluxo de novas informações sobre os temas que constam do livro, recomendamos enfaticamente que os leitores consultem sempre outras fontes fidedignas, de modo a se certificarem de que as informações contidas no texto estão corretas e de que não houve alterações nas recomendações ou na legislação regulamentadora.
- Fechamento desta edição: 19.10.2022
- ✦ Os Autores e a editora se empenharam para citar adequadamente e dar o devido crédito a todos os detentores de direitos autorais de qualquer material utilizado neste livro, dispondo-se a possíveis acertos posteriores caso, inadvertida e involuntariamente, a identificação de algum deles tenha sido omitida.
- **Atendimento ao cliente: (11) 5080-0751 | faleconosco@grupogen.com.br**
- ✦ **Direitos exclusivos para a língua portuguesa**
Copyright © 2023 by
EDITORA FORENSE LTDA.
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar – 20040-040 – Rio de Janeiro – RJ
www.grupogen.com.br
- ✦ Reservados todos os direitos. É proibida a duplicação ou reprodução deste volume, no todo ou em parte, em quaisquer formas ou por quaisquer meios (eletrônico, mecânico, gravação, fotocópia, distribuição pela Internet ou outros), sem permissão, por escrito, da Editora Atlas Ltda.
- ✦ Capa: Daniel Kanai
- ✦ **CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.**
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.

O46L

Oliveira, Carlos E. Elias de

Lei do sistema eletrônico de registros públicos: registro civil, cartórios eletrônicos, incorporação, loteamento e outras questões / Carlos E. Elias de Oliveira, Flávio Tartuce; prefácio do presidente do Senado Federal Rodrigo Pacheco. – 1. ed. – Rio de Janeiro: Forense 2023.

Inclui bibliografia e índice

ISBN 978-65-596-4655-5

1. Brasil. [Lei 14.382 (2022)]. 2. Registros públicos - Inovações tecnológicas – Brasil. I. Tartuce, Flávio. II. Pacheco, Rodrigo. III. Título.

22-80522

CDU: 347(81)



Meri Gleice Rodrigues de Souza – Bibliotecária – CRB-7/6439

Sumário

| | |
|---|----|
| 1. VISÃO GERAL (ARTS. 1.º E 2.º DA LEI N. 14.382/2022) | 1 |
| 2. SISTEMA ELETRÔNICO DE REGISTROS PÚBLICOS – SERP | 3 |
| 2.1. Introdução | 3 |
| 2.2. Obrigatoriedade do SERP, regulamentação do CNJ e atribuições dos oficiais extrajudiciais perante o SERP (arts. 4.º, 7.º e 18 da Lei n. 14.382/2022 e art. 37 da Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida)..... | 6 |
| 2.3. Objetivo do SERP (art. 3.º da Lei n. 14.382/2022) | 10 |
| 2.4. Art. 5.º: custeio do SERP | 15 |
| 2.5. Extratos eletrônicos para registro ou averbação (art. 6.º da Lei n. 14.382/2022) | 17 |
| 2.6. Acesso à base de dados do Poder Público (art. 9.º da Lei n. 14.382/2022; art. 46, § 6.º, da Lei de Registros Públicos) | 24 |
| 2.7. Flexibilização da assinatura eletrônica para interação com cartórios (art. 38 da Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida)..... | 26 |

| | | |
|------|---|----|
| 2.8. | Flexibilização da assinatura eletrônica para interação com cartórios (art. 17 da Lei de Registros Públicos) | 30 |
| 3. | REGISTRO PÚBLICO ELETRÔNICO: QUESTÕES GERAIS | 33 |
| 3.1. | Introdução..... | 33 |
| 3.2. | Virtualização do acervo e dos serviços (arts. 1.º, 7.º-A, 116, 141, 161, 194 e 221, § 4.º, da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, <i>f e j</i> , da Lei n. 14.382/2022)..... | 34 |
| 3.3. | Art. 9.º da Lei de Registros Públicos: prazos em dias úteis para as serventias registrais | 40 |
| 3.4. | Art. 14 da Lei de Registros Públicos: ajuste redacional quanto ao momento do pagamento dos emolumentos | 44 |
| 3.5. | Art. 19 da Lei de Registros Públicos: certidões eletrônicas e prazos... .. | 45 |
| 3.6. | Pagamento por meio eletrônico dos emolumentos e das despesas e pagamento parcelado (art. 30, XV, da Lei n. 8.935/1994) | 52 |
| 3.7. | Procedimento administrativo da Reurb por meio eletrônico (art. 76, § 1.º, da Lei n. 13.465/2017)..... | 53 |
| 4. | REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS – RCPN | 55 |
| 4.1. | Livro “E” no RCPN (art. 33, parágrafo único, da Lei de Registros Públicos)..... | 55 |
| 4.2. | Uso da base de dados do Poder Público pelo RCPN no caso de registro tardio de nascimento (art. 46, § 6.º, da Lei de Registros Públicos)..... | 57 |
| 4.3. | Convênio e unidade interligada no hospital para registro de nascimento (art. 54, § 5.º, da Lei de Registros Públicos) | 57 |
| 4.4. | Formação do nome da pessoa no registro de nascimento (art. 55 da Lei de Registros Públicos) | 60 |
| 4.5. | Alteração extrajudicial do nome por vontade imotivada da pessoa após a maioridade (art. 56 da Lei de Registros Públicos) | 62 |
| 4.6. | Alteração extrajudicial do nome por justo motivo (arts. 57 e 69 da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, <i>a</i> , da Lei n. 14.382/2022) | 65 |
| 4.7. | Desburocratização da habilitação e da celebração do casamento (arts. 67 e 69 da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, <i>b e c</i> , da Lei n. 14.382/2022) | 71 |
| 4.8. | Desjudicialização da conversão da união estável em casamento (art. 70-A da Lei de Registros Públicos)..... | 84 |

| | |
|---|-----|
| 4.9. Registro da união estável no RCPN (art. 94-A da Lei de Registros Públicos)..... | 90 |
| 5. REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS RCPJ | 103 |
| 5.1. Livros virtuais e serviço virtual (arts. 116 e 121 da Lei de Registros Públicos; e art. 20, V, da Lei n. 14.382/2022)..... | 103 |
| 6. REGISTRO CIVIL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS | 105 |
| 6.1. Registro facultativo para conservação, cobrança de dívida, sigilo parcial e livro próprio (arts. 127-A e 132, V, da Lei de Registros Públicos)..... | 105 |
| 6.2. Fim da exigência de reconhecimento de firma para registro de procurações no RTD (art. 158 da Lei de Registros Públicos e art. 20, III, i, da Lei n. 14.382/2022)..... | 113 |
| 6.3. Fim (ou não?) do registro de penhor de animais (art. 127, IV, da Lei de Registros Públicos e art. 20, III, d, da Lei n. 14.382/2022) ... | 115 |
| 6.4. Mudanças nas hipóteses de registros no RTD para produção de efeitos <i>erga omnes</i> (art. 129 da Lei de Registros Públicos e art. 20, III, e, da Lei n. 14.382/2022) | 117 |
| 6.4.1. Fim do registro de depósito e caução no RTD e o procedimento de registro de penhor e parceria (revogação do item 2.º do art. 129, bem como dos arts. 144 e 145 da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, e, g e h, da Lei n. 14.382/2022) | 118 |
| 6.4.2. Ajuste redacional para registro, no RTD, do extrato em caso de alienação fiduciária de móveis, de cessão de direitos e de créditos e da reserva de domínio (art. 129, itens 5.º, 9.º e 10.º, da Lei de Registros Públicos) | 124 |
| 6.4.3. Exclusão de gravames em lei específica: veículo e valores mobiliários (art. 129, § 2.º, da Lei de Registros Públicos) | 126 |
| 6.4.4. Registro, no RTD, de constrições judiciais ou administrativas em móveis e créditos e caso do crédito fazendário (art. 129, “11.º” e § 1.º, da Lei de Registros Públicos)... | 129 |
| 6.5. Competência territorial do RTD, eficácia a partir do registro e flexibilização da exigência de reconhecimento de firma no título ou no documento: <i>vacatio legis</i> até 1.º de janeiro de 2024 (art. 130 da Lei de Registros Públicos; e art. 21, I, da Lei n. 14.382/2022) ... | 132 |

XIV Lei do Sistema Eletrônico de Registros Públicos – *Carlos E. Elias de Oliveira e Flávio Tartuce*

| | | |
|-------|--|-----|
| 6.6. | Criação de livros de indicador real, de registro facultativo e de indicador pessoal específico (art. 132 da Lei de Registros Públicos) | 140 |
| 6.7. | Documentos nato-digitais registrados no RTD: certidão com força jurídica do original (art. 161 da Lei de Registros Públicos) | 143 |
| 7. | REGISTRO DE IMÓVEIS | 147 |
| 7.1. | Registro do contrato preliminar ou definitivo da permuta (art. 167, I, “18” e “30”, da LRP)..... | 147 |
| 7.2. | Registro do contrato de pagamento por serviços ambientais (art. 167, I, “45”, da LRP)..... | 150 |
| 7.3. | Registro do tombamento definitivo e averbação do processo de cancelamento (art. 167, I, “46”, II, e “36”, da LRP) | 150 |
| 7.4. | Averbação de caução ou cessão fiduciária de direitos reais imobiliários (art. 167, II, “8”, da LRP) | 152 |
| 7.5. | Averbação de cessão de crédito com garantia real imobiliária (art. 167, II, “21”, da LRP) | 156 |
| 7.6. | Averbação da sub-rogação do crédito imobiliário (art. 167, II, “30”, da LRP e art. 20, VIII, da Lei n. 14.382/2022)..... | 157 |
| 7.7. | Averbação da transferência de financiamento imobiliário (art. 167, II, “30” e “35”, da LRP)..... | 161 |
| 7.8. | Averbação de penhores especiais registrados no Livro 3 (art. 167, II, “34”, da LRP) | 163 |
| 7.9. | Simplificação para acesso do contrato de locação de imóvel urbano à matrícula para fins de vigência no caso de alienação ou de direito de preferência (arts. 167, I, “3”, e II, “16”, e parágrafo único, e 169, III, da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, <i>k</i> , da Lei n. 14.382/2022) | 165 |
| 7.10. | Técnica registral no caso de pluralidade ou de mudança de circunscrição registral (art. 169 da LRP) | 170 |
| 7.11. | Prestígio à abolição do antigo sistema de transcrições e complementação do título sem uma “rerratificação”: complementação extracartular do título (art. 176 da LRP)..... | 177 |
| 7.12. | Redução dos prazos para qualificação registral e digitalização e aprimoramento do procedimento de dúvida (arts. 188 e 198 da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, <i>l</i> , da Lei n. 14.382/2022) | 182 |

| | |
|---|-----|
| 7.13. Prazo para cessação dos efeitos da prenotação (art. 205 da LRP) | 190 |
| 7.14. Opção pela postecipação do pagamento parcial dos emolumentos: após certeza da inscricibilidade do título (art. 206-A da LRP e art. 19 da Lei n. 14.382/2022) | 191 |
| 7.15. Retificação extrajudicial: exclusão de ocupantes e de credores reais do rol de confrontantes a serem notificados (art. 213, § 10, da LRP)..... | 195 |
| 7.16. Retificação extrajudicial: prorrogação dos efeitos da prenotação e registro <i>lato sensu</i> de título anterior (art. 213, § 13, da LRP)..... | 198 |
| 7.17. Procedimento no caso de impugnação justificada ao pedido de usucapião extrajudicial (art. 216-A, § 10, da LRP) | 200 |
| 7.18. Adjudicação compulsória extrajudicial diante de promessa de compra e venda (art. 216-B da LRP) | 203 |
| 7.19. Atos no curso do parcelamento do solo: isenção de emolumentos para espelhamento nas matrículas-filhas e faculdade na abertura das matrículas-filhas (art. 237-A da LRP) | 214 |
| 7.20. Cancelamento extrajudicial do registro da promessa de compra e venda (art. 251-A da LRP) | 218 |
| 7.21. Isenção de emolumentos para registro no caso de assentamentos rurais do Incra (art. 290-A, IV, da LRP)..... | 222 |
| 7.22. Registro de hipotecas sobre o mesmo imóvel (art. 1.494 do CC e art. 20, VI, c, da Lei n. 14.382/2022) | 223 |
| 8. TABELIONATO DE NOTAS | 225 |
| 8.1. Vedação a exigir testemunhas só pelo fato da deficiência (art. 7.º, § 2.º, da Lei n. 8.935/1994)..... | 225 |
| 8.2. Outros serviços a serem prestados pelos tabeliães de notas (art. 7.º, § 5.º, da Lei n. 8.935/1994) | 226 |
| 9. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA..... | 229 |
| 9.1. Art. 76 da Lei do Reurb: procedimento eletrônico obrigatório para o Reurb..... | 229 |
| 10. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA..... | 231 |
| 10.1. Introdução | 231 |
| 10.2. Art. 31-E da Lei de Incorporação Imobiliária: forma e efeitos da extinção do patrimônio de afetação..... | 231 |

| | |
|---|-----|
| 10.3. Procedimento registral e efeitos jurídicos do registro da incorporação no Cartório de Imóveis (art. 32 da Lei de Incorporação Imobiliária; revogação do art. 12 da Lei n. 4.864/1965; e art. 20, I, da Lei n. 14.382/2022) | 238 |
| 10.4. Alteração do prazo de eficácia da documentação apresentada com o registro de incorporação (art. 33 da Lei de Incorporação Imobiliária)..... | 246 |
| 10.5. Dever do incorporador de prestar informações aos adquirentes durante as obras e procedimento extrajudicial e efeitos da destituição do incorporador pela comissão de representantes (art. 43 da Lei de Incorporação Imobiliária)..... | 247 |
| 10.6. Ajuste redacional e questão do nascimento do condomínio antes da averbação da construção (art. 44 da Lei de Incorporação Imobiliária)..... | 251 |
| 10.7. Prazo para a designação de uma comissão de representantes (art. 50 da Lei de Incorporação Imobiliária)..... | 252 |
| 10.8. Loteamento e desmembramento com alienações “na planta” como espécies de incorporação imobiliária (art. 68 da Lei de Incorporação Imobiliária) | 253 |
| 11. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO | 257 |
| 11.1. Introdução..... | 257 |
| 11.2. Desburocratização na documentação no registro do loteamento (art. 18 da Lei de Loteamentos) | 257 |
| 11.3. Ajustes meramente redacionais quanto ao procedimento de registro de loteamento no Cartório de Imóveis (art. 19 da Lei de Loteamentos)..... | 260 |
| 11.4. Condomínio de lotes: equiparação do empreendedor ao incorporador para alguns efeitos jurídicos (art. 1.358-A, II, do CC) ... | 261 |
| 12. PESSOA JURÍDICA..... | 265 |
| 12.1. Extinção da Eireli (art. 20, VI, a e b, e VII, da Lei n. 14.382/2022)..... | 265 |
| 12.2. Assembleias eletrônicas para pessoas jurídicas (art. 48-A do CC; art. 20, IX, da Lei n. 14.382/2022)..... | 269 |
| 12.3. Local virtual da atividade empresarial: diferença com relação ao estabelecimento (art. 1.142, §§ 1.º a 3.º, do CC; art. 20, IX, da Lei n. 14.382/2022) | 270 |

| | |
|--|-----|
| 12.4. Facultar a indicação do objeto social no nome empresarial da sociedade anônima e da sociedade em comandita por ações (arts. 1.160, <i>caput</i> , e 1.161 do CC; e art. 20, IX, da Lei n. 14.382/2022) | 271 |
| 13. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE (ART. 206-A DO CC; E ART. 20, IX, DA LEI N. 14.382/2022) | 273 |
| 14. DIREITO REAL DE LAJE: EXTINÇÃO NO CASO DE RUÍNA DA CONSTRUÇÃO-BASE SEM RECONSTRUÇÃO EM CINCO ANOS (ART. 1.510-E DO CC) | 277 |
| 15. AJUSTES NAS REGRAS DE PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ ADQUIRENTE DE IMÓVEL (ART. 54 DA LEI N. 13.097/2015) | 279 |
| BIBLIOGRAFIA..... | 289 |