

Organizador  
**JOSÉ RENATO NALINI**

# **Sistema Eletrônico de Registros Públicos:**

comentado por notários, registradores,  
magistrados e profissionais



- 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 pelos autores 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: 01.03.2023
- 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  
Rio de Janeiro – RJ – 20040-040  
[www.grupogen.com.br](http://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 Forense Ltda.
- Capa: Fabricio Vale
- **CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.**  
**SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.**

S636

Sistema eletrônico de registros públicos : comentado por notários, registradores, magistrados e profissionais / Ademar Fioranelli ... [et al.] ; organização José Renato Nalini. - Rio de Janeiro : Forense, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN 978-65-5964-810-8

1. Brasil. [Lei 14.382 (2022)]. 2. Registros públicos - Inovações tecnológicas - Brasil. 3. Direito notarial e registral - Brasil. I. Fioranelli, Ademar. II. Nalini, José Renato.

23-82806

CDU: 347.961(81)



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



# SUMÁRIO

<b>1. CONSIDERAÇÕES SOBRE A LEI Nº 14.382/2022.....</b>	<b>1</b>
ADEMAR FIORANELLI e ULYSSES DA SILVA	
<b>2. O TERMO DECLARATÓRIO DA UNIÃO ESTÁVEL – DA MATERIALIZAÇÃO DO INSTRUMENTO AOS EFEITOS JURÍDICOS POSSÍVEIS.....</b>	<b>11</b>
ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO	
1. Procedimento para instrumentalizar o termo declaratório .....	13
2. O conteúdo jurídico que pode ser mencionado no termo declaratório, em princípio, pode ser.....	14
<b>3. EXTRATOS NOTARIAIS E “PRIVADOS” NA LEI 14.382/2022: UMA ANÁLISE SEGUNDO OS PRINCÍPIOS DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>17</b>
ALEXANDRE GONÇALVES KASSAMA	
1. Introdução .....	17
2. Da tramitação legal .....	17
3. A função do sistema registral imobiliário.....	20
4. A função notarial nas transações imobiliárias .....	24
5. Os extratos para registro .....	28
4. Conclusão .....	32
Referências bibliográficas .....	33
<b>4. O REGISTRO DA PROMESSA DE PERMUTA COM O ADVENTO DA LEI 14.382/2022 .....</b>	<b>35</b>
BERNARDO OSWALDO FRANCEZ E AMANDA GIL	
Referências bibliográficas .....	39
<b>5. A “NOTARIZAÇÃO ON-LINE” EM PERSPECTIVA COMPARADA .....</b>	<b>41</b>
ANA PAULA FRONTINI	
1. Introdução .....	41
2. A função do notário e o papel da fé-pública notarial.....	43
2.1 Um breve resgate histórico da função do notário .....	43
2.2. A função do notário no meio digital: a fé pública eletrônica.....	45

3.	A “notarização on-line” no direito comparado.....	46
3.1	Portugal.....	47
3.2	Estados Unidos da América.....	48
3.3	Brasil.....	50
4.	Considerações finais.....	53
	Referências bibliográficas.....	54
<b>6.</b>	<b>A BUROCRACIA NO BRASIL E SEUS EFEITOS SOBRE O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO</b> .....	<b>57</b>
	CARLOS ANTÔNIO LUQUE e EDUARDO ZYLBERSTAJN	
1.	Introdução.....	57
2.	A burocracia no Brasil.....	58
3.	A Lei 14.382/2022 sob a ótica econômica.....	62
4.	Considerações finais.....	64
5.	Referências.....	64
<b>7.</b>	<b>AVALIAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITOS EM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E A LEI 14.382/2022</b> .....	<b>65</b>
	CELSO MAZITELI NETO e LEONARDO BRANDELLI	
	Introdução.....	65
1.	A publicidade registral imobiliária como repositório fundamental para a qualidade do crédito imobiliário.....	67
	A inadequação do art. 22, § 2º, da Lei nº 10.931/2004.....	68
2.	A problemática do Projeto de Lei 4.188/2021.....	69
	A Mers, Inc. aos olhos de Cassandra.....	71
	Securitização no Brasil.....	73
	A imperfeita avaliação de risco de crédito nas finanças lastreadas em recebíveis imobiliários e a crise do subprime.....	81
	A Emenda 11 ao PL 4.188/2021 e sua influência na análise do risco de crédito em ativos imobiliários securitizados.....	86
	Conclusão.....	88
	Referências bibliográficas.....	90
<b>8.</b>	<b>LEI 14.382/2022: DIREITO À BUSCA DA FELICIDADE E ALTERAÇÃO IMOTIVADA DE NOME</b> .....	<b>93</b>
	DEBORAH CIOCCI e LEILA RAFAELA APARECIDA DE SOUZA	
	Introdução.....	93
	Direito à felicidade ou direito à busca da felicidade.....	94

Nome.....	97
Renomear-se .....	98
A alteração posterior de sobrenome.....	104
Conclusão.....	108
Referências bibliográficas .....	108
<b>9. A TOKENIZAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS COMO ALIADA PARA A REALIZAÇÃO DOS OBJETIVOS DA LEI Nº 14.382/22, AUXILIANDO NA MODERNIZAÇÃO, DESBUROCRATIZAÇÃO E FACILITAÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL .....</b>	<b>111</b>
REBECA STEFANINI PAVLOVSKY e FERNANDO AWENSZTERN PAVLOVSKY	
1. Breve delineamento do tema .....	111
2. <i>Blockchain</i> : o que é.....	113
3. A tokenização de ativos imobiliários: propriedade digital que não se confunde com propriedade real.....	115
4. Conclusão .....	117
5. Referências bibliográficas.....	118
<b>10. PROCEDIMENTOS EXTRAJUDICIAIS DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E DE CANCELAMENTO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS – MAIS UM PASSO PARA A DESJUDICIALIZAÇÃO .....</b>	<b>121</b>
GEORGE TAKEDA	
1. Introdução .....	121
2. Adjudicação compulsória extrajudicial.....	121
3. Inexigibilidade do prévio registro do compromisso .....	122
4. Legitimidade ativa para o pedido de adjudicação.....	122
5. Instrumentos de promessa de compra e venda, cessão e sucessão.....	123
6. Comprovação do inadimplemento .....	124
7. Quitação, comprovação da inexistência de litígio e do pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI).....	125
8. Ocorrência de impugnação .....	126
9. Deferimento da adjudicação .....	126
10. Cancelamento do compromisso de compra e venda .....	126
11. Registro do compromisso de compra e venda.....	127
12. Intimação para o pagamento.....	127
13. Purgação da mora.....	128
14. Cancelamento do registro da promessa de compra e venda.....	128
15. Reintegração de posse.....	129

<b>11. O ART. 68 DA LEI 4.591, DE 1964, COM AS ALTERAÇÕES DA LEI 14.382, DE 27 DE JUNHO DE 2022.....</b>	<b>131</b>
HÉLIO LOBO JÚNIOR	
1. Introdução.....	131
2. O artigo 68 antes da alteração.....	131
3. A atual redação do artigo 68.....	134
4. Considerações sobre a nova figura jurídica.....	136
4.1. Aspectos registrários.....	136
4.2. O parcelamento antecedente e suas fases.....	137
4.3. A incorporação do conjunto imobiliário e a matrícula do parcelamento.....	139
4.4. O Patrimônio de Afetação.....	140
4.5. As custas e emolumentos.....	140
5. Considerações finais.....	140
<b>12. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL IMOBILIÁRIA, EXTRATOS ELETRÔNICOS E O FEITIÇO DA TECNOLOGIA.....</b>	<b>143</b>
JÉVERSON LUÍS BOTTEGA	
1. Reflexões iniciais e apresentação do problema.....	143
2. O que é isto, a qualificação registral?.....	144
3. Extratos eletrônicos: notas conceituais.....	151
4. Qualificação registral imobiliária e extratos eletrônicos: o elemento hermenêutico e o necessário ajuste ( <i>fit</i> ) dworkiniano.....	155
5. Reflexões finais e os limites da tecnologia.....	158
6. Referências bibliográficas.....	160
<b>13. ART. 246 DA LEI Nº 6.015/1973, COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 14.382/2022.....</b>	<b>161</b>
JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA	
<b>14. A LEI 14.382 DE 2022 E SEUS REFLEXOS NO INSTITUTO DA PRENOTAÇÃO.....</b>	<b>167</b>
JOSÉ RENATO DE FREITAS NALINI	
Um lugar distante.....	167
A Lei 6.015 de 1973 e o anseio pelo padrão registral.....	168
A Lei 14.382 de 2022.....	168
O registro de imóveis.....	169
Algo sobre a qualificação.....	171

Como a Lei 14.382/2022 alterou o instituto da prenotação?.....	172
Existem títulos que devem ser antecipados.....	175
Devolvendo o título por falta de pagamento dos emolumentos.....	176
Outras hipóteses de prorrogação da prenotação.....	179
A publicidade da prenotação.....	181
Incentivo ao tráfego de documentos eletrônicos.....	181
Podem ser extraídas algumas conclusões.....	183
Referências bibliográficas.....	184
<b>15. DELEGAÇÕES EXTRAJUDICIAIS: O QUE AINDA ESTÁ PARA VIR?.....</b>	<b>185</b>
JOSÉ RENATO NALINI	
<b>16. REGISTROS PÚBLICOS: ALTERAÇÕES DA LEI 14.382/22 SOBRE O AS- SENTO DO NASCIMENTO.....</b>	<b>195</b>
LETICIA FRAGA BENITEZ e MARCELO BENACCHIO	
<b>17. OS EXTRATOS ELETRÔNICOS E O REGISTRO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>209</b>
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO	
Introdução.....	209
Natureza jurídica dos extratos eletrônicos.....	210
A origem normativa dos extratos eletrônicos.....	211
Sistema registrário brasileiro.....	212
Antinomia jurídica.....	214
A competência para a realização do extrato.....	216
O extrato eletrônico como aparência frágil de um título.....	218
Conclusão.....	219
Referências bibliográficas.....	220
<b>18. LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS: O QUE MUDOU?.....</b>	<b>223</b>
MARIA BERENICE DIAS	
1. Alcance das alterações.....	223
2. Nome.....	224
3. Habilitação para o casamento.....	226
4. Casamento e união estável.....	227
5. Conversão da união estável em casamento.....	228
6. Enfim.....	229
<b>19. SOBRE A NÃO OBSERVÂNCIA DO ART. 9º DA LEI DE REGISTROS PÚ- BLICOS.....</b>	<b>231</b>
PAULO ANTONIO CANALI CAMPANELLA	

<b>20. NOME DA PESSOA NATURAL .....</b>	<b>237</b>
PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO	
1. Introdução .....	237
2. Objetivo dos direitos da personalidade .....	238
3. Direito à identidade.....	238
4. Elementos constitutivos do nome.....	239
5. Proteção do nome.....	240
6. As alterações da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.....	242
7. Enunciados aprovados na I Jornada de Direito Notarial e Registral.....	244
8. Conclusão .....	246
9. Referências bibliográficas.....	246
<b>21. A INCONVENIÊNCIA DO TERMO DECLARATÓRIO DE UNIÃO ESTÁVEL – LEI 14.382, DE 27 DE JUNHO DE 2022 .....</b>	<b>247</b>
PRISCILA DE CASTRO TEIXEIRA PINTO LOPES AGAPITO e CAMILLA GABRIELA CHIABRANDO CASTRO ALVES	
1. Introdução .....	247
2. Das normas regulamentadoras da matéria em estudo .....	247
3. Da atividade notarial e registral.....	248
3.1. Da atividade registral.....	248
3.2. Da atividade notarial .....	252
4. União estável.....	255
4.1. Da natureza jurídica da união estável.....	256
5. Conclusão .....	258
6. Referências bibliográficas.....	259
<b>22. A UNIÃO ESTÁVEL NA DINÂMICA DA LEI Nº 14.382 DE 2022: REGISTRO DE UNIÃO ESTÁVEL, CONVERSÃO DE UNIÃO ESTÁVEL EM CASAMEN- TO E ALTERAÇÕES DE SOBRENOME EM DECORRÊNCIA DA UNIÃO ESTÁVEL .....</b>	<b>261</b>
RENATA HONÓRIO FERREIRA CAMARGO VIANA e PRISCILA DOMINGUES MEN- DES DE OLIVEIRA	
Introdução.....	261
1. As famílias brasileiras e a evolução do instituto da união estável .....	262
2. O Registro da União estável no Registro Civil das Pessoas Naturais – RCPN....	264
2.1. As razões históricas da faculdade do registro da união estável no Livro E do RCPN: a vanguarda bandeirante na proteção dos direitos das famílias homoafetivas .....	264

2.2. Alterações legislativas trazidas pela Lei nº 14.382 de 2022 ao registro de união estável no RCPN.....	267
3. Registro da conversão da união estável em casamento.....	273
4. Demais alterações relacionadas à união estável no âmbito do RCPN impostas pela Lei 14.382/2022 .....	275
Conclusão.....	276
Referências bibliográficas .....	277
<b>23. OS TERMOS DECLARATÓRIOS E DE DISTRATO DE UNIÃO ESTÁVEL (LEI 14.382, DE 27/06/2022 – ART. 94-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS)..</b>	<b>279</b>
REGINA BEATRIZ TAVARES DA SILVA	
1. Considerações iniciais .....	279
2. A função notarial e a função registral. Competências distintas .....	281
3. Equiparação dos efeitos do casamento e da união estável. Aplicação na união estável das disposições gerais do Código Civil sobre a forma do pacto e sobre os regimes de bens do casamento.....	283
4. O distrato de união estável .....	288
5. O suporte dos termos previstos no art. 94-A da LRP e os respectivos emolumentos .....	289
6. Considerações finais.....	290
Referências bibliográficas .....	290
<b>24. ASSINATURAS ELETRÔNICAS E O PODER REGULAMENTADOR DA CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA.....</b>	<b>291</b>
RICARDO CAMPOS	
1. Introdução.....	291
2. O regime jurídico da assinatura eletrônica no Brasil.....	292
2.1 Conceitos, espécies e aplicabilidade das assinaturas eletrônicas ....	292
2.2 Equivalência legal: entre a assinatura manuscrita e a assinatura eletrônica qualificada .....	294
2.3 A assinatura eletrônica na legislação brasileira .....	295
3. A Lei n.º 14.382/2022 e a instabilidade criada para as relações econômicas de longo prazo.....	297
3.1 A atuação da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.....	298
4. Considerações finais.....	300
Referências bibliográficas .....	301

<b>25. O REGISTRO PÚBLICO – SER OU DEIXAR DE SER, EIS A QUESTÃO .....</b>	<b>303</b>
RICARDO HENRY MARQUES DIP	
<b>26. IMPACTOS DA LEI 14.382/2022 NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA: ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E RESCISÃO EXTRAJUDICIAIS ..</b>	<b>309</b>
RICARDO FELÍCIO SCAFF	
Introdução.....	309
Evolução da irretratabilidade dos compromissos de compra e venda .....	310
Conclusão.....	321
Referências bibliográficas .....	321
<b>27. A ATA NOTARIAL DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL E A PRÁTICA NOS CARTÓRIOS DE NOTAS DE ACORDO COM A LEI 14.382/2022 .....</b>	<b>323</b>
RODRIGO REIS CYRINO	
1. Notas introdutórias.....	323
2. A adjudicação compulsória extrajudicial .....	324
3. A adjudicação compulsória nos cartórios de notas e a lavratura da ata notarial.....	333
4. Modelo de ata notarial de adjudicação compulsória extrajudicial .....	335
5. Conclusão .....	338
6. Referências bibliográficas.....	338
<b>28. SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS: TECNOLOGIA E DESJUDICIALIZAÇÃO.....</b>	<b>341</b>
ROGÉRIO MEDEIROS GARCIA DE LIMA	
I – Introdução.....	341
II – Revolução 4.0.....	342
III – Internet e direitos fundamentais.....	344
IV – Poder Público e novas tecnologias.....	345
V – Serviços notariais e de registro.....	347
VI – Origem histórica .....	350
VII – A Lei nº 14.382/2022.....	354
VIII – Desjudicialização.....	357
IX – Substrato ético .....	361
X – Conclusão.....	363
Referências bibliográficas .....	364

<b>29. EXTRATOS, TÍTULOS E OUTRAS NOTÍCIAS– PEQUENAS DIGRESSÕES ACERCA DA REFORMA DA LRP (LEI 14.382/2022).....</b>	<b>369</b>
SÉRGIO JACOMINO	
<i>Civil law X Common law</i> .....	370
Insegurança jurídica entra – insegurança jurídica sai.....	373
A infóvia notarial .....	375
Questão lateral: instrumentos particulares extratados por tabeliães .....	376
Afinal, o que são “extratos”?.....	376
<i>Habemus legem</i> .....	379
O que são títulos? O que são instrumentos? .....	380
Os registradores têm consciência desta viragem paradigmática?.....	383
Conclusão.....	384
<b>30. ART. 176 DA LEI Nº 6.015/1973, COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 14.382/2022 .....</b>	<b>387</b>
TIAGO MACHADO BURTET	