

REAL ESTATE LEGAL ALERT

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2021

1. Introdução:

Em 28/12/2021 foi publicada no DOU a Medida Provisória nº 1085/2021 (“MP”), que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), bem como, modificou diversos diplomas legais relacionados, inclusive o Código Civil, a Lei 6.015/1973 (“Lei de Registros Públicos”) e a Lei 4.591/1964 (“Lei de Incorporações”), em uma tentativa de conciliar os referidos diplomas e institutos com as novas tecnologias.

Tendo como ideal norteador a modernização dos Cartórios de Registros Públicos do Brasil, a MP buscou trazer disposições para harmonizar prazos e disposições das leis alteradas, bem como estabelecer, por meio do SERP, um sistema registral nacional unificado e digital, compreendendo os Registros de Imóveis, os Registros Cíveis de Pessoas Naturais, os Registros de Títulos e Documentos e os Registros Cíveis de Pessoas Jurídicas.

Sem dúvidas, a maior mudança almejada pela MP consiste na criação e regulamentação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos, originalmente previsto no Art. 37 da Lei 11.977/2009, mas agora em um formato centralizado, por meio do qual os atos e negócios jurídicos serão registrados e consultados eletronicamente, garantindo maior celeridade ao processo e maior acesso às informações.

Importante mencionar que, para se converter em lei, a MP precisa ser aprovada pela Câmara dos Deputados e pelo Senado. O prazo de vigência da MP é de 60 dias, prorrogados automaticamente por igual período se a votação no Congresso não tiver sido concluída.

Dessa forma, apresentamos sumariamente as principais mudanças trazidas pela MP que afetam transações imobiliárias.

[Clique para conferir a íntegra da Medida Provisória.](#)

2. SERP (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos)

Com a disposição do sistema do SERP para usuários e oficiais, os diversos Cartórios de Registros Públicos passarão a ter suas bases de dados interligadas, com um constante compartilhamento das informações entre os Registros Públicos, algo até então sem precedentes no contexto nacional. Os atos jurídicos então registrados ou averbados nos Registros Públicos poderão ser consultados eletronicamente e tais informações poderão transitar inclusive com o Poder Público, garantindo dessa forma maior facilidade no controle e compartilhamento dessas informações.

O Conselho Nacional de Justiça (“CNJ”), será o encarregado de implementar o SERP, tendo em vista suas experiências passadas com a implementação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, e do Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas – SRTDPJ.

Outra importante inovação trazida pelo SERP será a possibilidade de usar extratos eletrônicos com dados estruturados, no lugar dos instrumentos originais para a efetivação de alguns atos de registro e averbação, garantindo maior eficiência, praticidade e celeridade aos atos e negócios jurídicos levados aos Registros Públicos, cabendo ao CNJ delimitar quais documentos poderão ser consolidados em extratos eletrônicos e quais as informações deverão constar neles.

Caso haja a conversão da MP em Lei nestes mesmos moldes, a expectativa é de que o SERP traga grande modernização ao setor, com uma substancial diminuição na burocracia na prática de atos de registro e averbação, bem como, um imenso leque de novas possibilidades, considerando a criação de uma base de dados centralizada e interligada entre todos os Registros Públicos, algo até então inexistente no cenário nacional. Cumpre salientar que a MP estabeleceu o prazo limite para a implantação do SERP em 31 de janeiro de 2023.

3. Alterações na Lei 4.591/64 (Lei de Incorporações):

Na Lei 4.591/64, responsável por regulamentar as incorporações imobiliárias e os condomínios, as principais mudanças se caracterizaram como as seguintes:

- O registro do memorial de incorporação e de instituição dos condomínios sobre frações ideais passará a constituir ato registral único (gerando assim maior economia nos emolumentos registrais);
- Maior detalhamento no sistema de fiscalização da obra pelo adquirentes e pela comissão de representantes, da instituição da comissão de representantes, e de procedimento extrajudicial de destituição do incorporador, sendo a respectiva ata de destituição título hábil para a averbação;
- Com a averbação da construção e registro do contrato de compra e venda ou de promessa de venda e compra, haverá a extinção automática do patrimônio de afetação, acompanhado da quitação da instituição financiadora;
- Criação da possibilidade de averbação da afetação das unidades após a extinção das obrigações do incorporador;
- Instituição do prazo de 10 dias úteis para a apresentação de exigências pelos oficiais de registro de imóveis, em caso de registro de memoriais de incorporação.
- Modificação no prazo (dez dias úteis) para análise e/ou registro dos memoriais de incorporação pelo cartório, ou seja, os oficiais terão que se manifestar sobre eventuais exigências no registro no prazo acima, tendo um prazo adicional de dez dias úteis para fornecer a respectiva certidão caso não haja exigências;
- Previsão legal expressa da necessidade de revalidação da incorporação quando não houver concretização;
- Necessidade de o incorporador renovar (e averbar) as certidões necessárias à incorporação imobiliária caso o prazo de cento e oitenta dias da data do registro da incorporação expire sem

que tenha concretizado neste prazo qualquer alienação ou oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento;

- Os futuros adquirentes das unidades autônomas, assim como o incorporador, terão a faculdade de livre disposição ou oneração das unidades independente de anuência dos demais condôminos tão logo se realize o registro do memorial de incorporação; e
- Foi revogada a irretratabilidade dos contratos de compra e venda, promessa de venda ou cessão das unidades autônomas.

3.2. Alterações na Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos):

Em relação a Lei 6.015/73, que versa sobre os Registros Públicos, seguem abaixo as principais alterações:

- Todos os registros serão escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico;
- Substituição do prazo de prenotação, agora de vinte dias úteis (quarenta, no caso de REURB-S) contados a partir da data do lançamento no protocolo, caso o motivo pelo qual o título não tenha sido registrado seja por omissão do interessado em atender às exigências legais;
- Determinação de prorrogação do protocolo anterior à retificação durante a análise desta;
- Previsão expressa quanto a possibilidade de utilização de título já arquivado em outra serventia;
- Regulação e disposição para registros, escrituração e recepção de atos através de meio eletrônico;
- Determinação de que o registro pode ser realizado apenas em uma única localidade, o que passou a dispensar a necessidade de registro múltiplo em títulos e documentos em razão de diferentes domicílios de todas as partes envolvidas;
- Possibilidade de abertura de matrícula no novo serviço, a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço;
- Para a vigência da prenotação, pagamentos de emolumentos e prática de atos pelos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas, o prazo passa a ser contado em dias e horas úteis (exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos), seguindo-se a legislação processual civil;
- Inovações no rol de hipóteses de registro junto à matrícula do imóvel, incluídas no art. 167, I, tais como: i) promessa de permuta; ii) contrato de pagamento por serviços ambientais somente quando estipular obrigações de natureza propter rem, e iii) tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro;

- Inovações no rol de hipóteses de averbação do art. 167, II, incluindo-se: i) cessão de crédito com garantia real sobre imóvel; ii) existência de penhor rural registrado no Livro 3; e iii) processo de tombamento;
- Possibilidade de abertura de certidão de matrícula, ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, desde que demonstrada segurança quanto à localização e identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, se houver;
- Criação de certidão simplificada dispondo das principais informações relativas ao imóvel e respectivo titular, de maneira a unificar informações existentes relacionadas à estes;
- Estabelecimento de novo sistema de registro para imóveis localizados em mais de uma circunscrição: registros e averbações deverão ser realizados na serventia da maior parte do imóvel (e, quando idênticas, na serventia de escolha do interessado) enquanto averbações devem ocorrer unicamente da circunstância nas demais;
- Determinação de prazos para emissão de certidões de registro de imóveis: foram estabelecidos em i) 4 horas para a certidão de inteiro teor da matrícula ou do livro auxiliar, em meio eletrônico; ii) um dia para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e iii) cinco dias para a certidão de transcrições e demais casos; e
- Para viabilizar a realização de averbações, a nova MP disponibilizou a possibilidade de o oficial providenciar, preferencialmente por meio eletrônico, a requerimento e às custas do interessado, os documentos comprobatórios necessários para tal, junto às autoridades competentes.

4. Compilado dos principais prazos alterados:

Lei nº 4.591/64	
Disposição anterior	Alteração implementada pela MP 1.085
Prazo de 15 dias para apresentação, por escrito, pelos oficiais de registro de imóveis de todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento.	Fixação do prazo de 10 dias úteis para a apresentação de exigências pelos oficiais de registro de imóveis em relação ao registro de memoriais de incorporação.
O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias , findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.	Revogação do prazo de validade do registro da incorporação, dispondo ainda que, caso em a incorporação não seja concretizada em 180 dias da data do registro, o incorporador só poderá negociar as unidades, após a averbação das certidões atualizadas e de outros documentos exigidos, mesmo com prazo de validade vencido.

Lei nº 6.015/73	
Disposição anterior	Alteração implementada pela MP 1.085
Considerado nulo o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa à nulidade.	Prazo em horas e dias úteis para a vigência da prenotação, pagamentos de emolumentos e prática de atos pelos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas. Ainda a contagem dos prazos nos registros públicos observará os critérios estabelecidos no NCPC/15.
A certidão será lavrada em inteiro teor, não podendo ser retardada por mais de 05 dias .	Prazos para emissão de certidões de registro de imóveis foram estabelecidos em: a) 04 horas para a certidão de inteiro teor da matrícula ou do livro auxiliar, em meio eletrônico; b) um dia para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e c) 05 dias para a certidão de transcrições e demais casos.
Dentro do prazo de 20 dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 128 e 129 seriam registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas.	Extinção do prazo de 20 dias para a efetivação do registro perante o RTD, bem como alterou-se a competência do registro, que passará a ser feito, a partir de 1º de janeiro de 2024 , no domicílio: a) das partes, quando residirem na mesma circunscrição territorial; b) de um dos devedores ou garantidores, quando as partes residirem em circunscrições territoriais diversas; e, c) de uma das partes, quando não houver devedor ou garantidor.
Protocolizado o título, proceder-se-a ao registro, dentro do prazo de 30 dias , salvo nos casos previstos.	Determinação de novos prazos para registro, que passarão a ser contados em dias úteis, logo após protocolo, de:

	<p>a) 10 dias: regra geral para a efetivação do registro ou para a formulação de exigência(s), podendo decorrer deste prazo o procedimento de dúvida; e</p> <p>b) 05 dias para escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, averbações de construção, cancelamento de garantias, títulos/documentos eletrônicos enviados via sistema SERP e reingressados durante a vigência do prazo de prenotação.</p>
<p>Cessariam automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tivesse sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.</p>	<p>Novo prazo de prenotação e prazo para cessação automática dos efeitos da prenotação, que passou a ser de 20 dias da data de seu lançamento no Protocolo, caso o título não tenha sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais. No caso de REURB-S, o prazo considerado para o mesmo caso será o de 40 dias da data do lançamento no Protocolo.</p>
<p>Se o documento, uma vez prenotado, não puder ser registrado, ou o apresentante desistir do seu registro, a importância relativa às despesas previstas será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas e a prenotação.</p>	<p>Previsão do prazo de 05 dias úteis para o recolhimento e depósito do pagamento referente aos emolumentos pelo interessado, contados a partir da data da análise da prenotação pelo oficial que concluí-la para registro (não sendo computados no prazo de registro), quando não houver antecipação.</p>

Lei nº 6.766/1979 – Lei do Parcelamento de Solo Urbano	
Disposição anterior	Alteração implementada pela MP 1.085
<p>Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deveria submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:</p> <p>“[...] IV - certidões:</p> <p>a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;</p>	<p>Diminuição dos prazos das certidões a serem apresentadas para a realização de registro especial:</p> <p>“[...] IV - certidões:</p> <p>a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de cinco anos;</p> <p>b) de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de dez anos;</p> <p>c) da situação jurídica atualizada do imóvel;</p> <p>e</p>

<p>b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;</p> <p>c) de ônus reais relativos ao imóvel; e</p> <p>d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.”</p>	<p>d) de ações penais contra o loteador, pelo período de dez anos.”</p>
--	--

Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002	
Disposição anterior	Alteração implementada pela MP 1.085
<p>A prescrição intercorrente observa o mesmo prazo de prescrição da pretensão.</p>	<p>A prescrição intercorrente observará o mesmo prazo de prescrição da pretensão, observadas as causas de impedimento, de suspensão e de interrupção da prescrição previstas neste Código e no Código de Processo Civil.</p>

Tauil & Chequer Advogados in association with Mayer Brown

04 de fevereiro de 2022