

Novidades da Lei n. 14.382/2022 em relação à Medida Provisória n. 1.085/2021

No dia 31/05/2022, após longa tramitação no Parlamento, foi aprovada a Medida Provisória n. 1.085/2021, a qual foi sancionada com 11 (onze) vetos pelo Presidente da República, em 27/06/2022, sendo convertida na Lei n. 14.382, de 28 de junho de 2022.

Durante a sua tramitação, a MP recebeu centenas de emendas no Congresso Nacional. A medida foi aprovada em sua versão original pela Câmara dos Deputados, com rejeição de todas as emendas propostas pela referida Casa. Por outro lado, no Senado Federal, a MP recebeu aproximadamente 351 propostas de emendas, das quais somente 15 (quinze) foram efetivamente aprovadas: as Emendas no Senado Federal nº 38, 320, 324, 326, 331, 334, 338, 341; as Emendas do Relator nº 343, 344, 345, 348, 349, 350, 351; e as Emendas de Plenário nº 317 e seguintes, apresentadas na forma do Ato Conjunto nº 1, de 2020, em relação ao texto original da medida. Destaca-se que, para fins didáticos, o próprio Congresso reenumerou as referidas emendas, de 01 a 15.

O objetivo do presente artigo é sintetizar os pontos inovadores acrescentados pelas emendas durante o processo legislativo que converteu a medida provisória em lei.

Novidades nos dispositivos do próprio diploma

Emenda n.º 1 (correspondente à emenda n.º 38): exclusão da previsão de registro do arrendamento mercantil financeiro e a exclusão de sua consulta dos objetivos do SERP

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
Art. 3º O Serp tem o objetivo de viabilizar: [...] X - a consulta: [...] c) aos atos em que a pessoa pesquisada conste como: [...] 3. arrendatária mercantil financeiro;	Houve a supressão do item 3 com a renumeração dos itens subsequentes.

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
(Lei 6.015/1973) Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros: [...] 10º) a cessão de direitos e de créditos, a reserva de domínio, o arrendamento mercantil de bens móveis e a alienação fiduciária de bens móveis; e	(Lei 6.015/1973) Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros: [...] 10º) a cessão de direitos e de créditos, a reserva de domínio e a alienação fiduciária de bens móveis; e

A exclusão da hipótese de consulta aos atos em que a pessoa conste como arrendatária mercantil financeiro via SERP está vinculada à supressão do arrendamento mercantil de bens móveis como hipótese de registro obrigatório para que surta efeitos perante terceiros, conforme redação final do item 10, do artigo 129, da Lei de Registros Públicos, após a conversão da medida provisória em lei.

Do teor da emenda modificativa que motivou a supressão, constam como justificativas que:

- a) a “exigência de registro do contrato por meio do SERP não se justifica, e, se admitida, imporá custos desnecessários, sendo que sua utilidade, se é que se pode assim dizer, apenas possibilitará consulta pública sobre quem são os devedores de operações de arrendamento mercantil financeiro, ferindo o sigilo bancário imposto às operações de crédito em geral por força do art. 1º, § 1º, VII, da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001”;
- b) a “manutenção da imposição de registro do contrato de arrendamento mercantil de bens móveis impacta expressivamente a competitividade do arrendamento mercantil com outros produtos que destinam bens para a prestação de serviços diversos em geral, que não serão afetados pela necessidade do referido registro, o que em tese limita as regras para as consultas ao SERP, que ficariam limitadas as próprias arrendatárias dos contratos de arrendamento mercantil financeiro”; e que
- c) “O aumento dos custos pela obrigatoriedade do registro dos contratos de arrendamento mercantil de bens móveis afetará drasticamente as operações com veículos, os quais, por força do art.1.361, § 1º, do Código Civil, já são registrados na “repartição competente para o licenciamento, fazendo a anotação no certificado de registro”. Frise-se o estabelecimento de dupla obrigação legal, ao passo em que apenas uma atende suficiente e perfeitamente aos fins que se destina”.

No entanto, a mencionada supressão causa insegurança jurídica, uma vez que não haverá mecanismo de consulta centralizada via SERP para os arrendamentos mercantis existentes - informação de grande importância para eventual adquirente de direitos reais do bem arrendado.

Dessa forma, com exceção dos arrendamentos mercantis que possuem registro administrativo (a exemplo dos veículos automotores, das aeronaves e do arrendamento mercantil celebrado com entidades domiciliadas no exterior), nos demais casos, haverá relativa assimetria informacional, diminuindo a segurança jurídica, visto que apenas o arrendador e o arrendatário deterão o domínio pleno dessas informações.

Todavia, em que pese a supressão expressa, a competência residual do registro de títulos e documentos contida no art. 127, parágrafo único, da Lei de Registros Públicos, mantém a competência do registro dos arrendamentos mercantis no RTD para os bens móveis que não possuem registros próprios.

No entanto, para que o interessado alcance essa informação, deverá realizar buscas nos RTDs dos domicílios das partes e, a partir de 1º de janeiro de 2024 (data que inicia a vigência da nova redação dada ao artigo 130), no domicílio do devedor.

Porém, tal busca configura-se verdadeira prova diabólica, visto que é deveras comum o arrendatário residir em domicílio diverso do arrendante. Com isso, e não havendo conhecimento acerca de contratos de arrendamento mercantil entabulados, eventual diligência do interessado estender-se-ia por todos os RTDs do país, encarecendo sobremaneira a *due diligence* para a realização dos negócios jurídicos.

Por fim, cabe destacar que nada impede que o Conselho Nacional de Justiça estabeleça, em ato normativo, previsão de consulta aos registros em que conste pessoa (física ou jurídica) na qualidade de arrendante ou arrendatária, nos termos do art. 3º, XI, da Lei n. 14.382/2022.

Emenda n.º 2 (correspondente à emenda n.º 348, do Relator no Senado): dispensa da FICS para as serventias interoperáveis não exclui a necessidade de pagamento da FIC/SREI/ONR

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
Art. 5º Fica criado o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - FICS, subvencionado pelos oficiais dos registros públicos.	Art. 5º. Fica criado o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - FICS, subvencionado pelos oficiais dos registros públicos, respeitado o disposto no § 9º do art. 76 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Com a alteração do artigo 5º, fica claro que, mesmo os Oficiais de Registro de Imóveis que utilizam sistemas e plataforma interoperáveis que possibilitam a plena integração dos serviços de suas delegações ao SERP, e que, portanto, estão dispensados do pagamento da FICS/SERP, não ficarão dispensados do pagamento da FIC/SREI/ONR.

Emenda n.º 3 (correspondente à emenda n.º 350, do Relator no Senado): exclusão da previsão de arquivamento da íntegra do instrumento contratual quando do envio de extratos eletrônicos relativos a bens imóveis

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>Art. 6º [...] II - o requerente poderá, a seu critério, solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico, por meio de documento eletrônico, nos termos do disposto no inciso VIII do caput do art. 3º, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que corresponde ao original firmado pelas partes.</p>	<p>Art. 6º. [...]</p> <p>II - o requerente poderá, a seu critério, solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico relativo a bens móveis;</p> <p>III - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis deverão, obrigatoriamente, ser acompanhados do arquivamento da íntegra do instrumento contratual, em cópia simples, exceto se apresentados por tabelião de notas, hipótese em que este arquivará o instrumento contratual em pasta própria. (VETADO)</p> <p>[...] § 4º O instrumento contratual a que se referem os incisos II e III do § 1º será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do disposto no inciso VIII do caput do art. 3º, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.”</p>

Houve a alteração do inciso II do art. 6º e a criação do inciso III e do §4º, com a finalidade de distinguir as situações relativas a extratos de bens móveis e imóveis.

Para os primeiros casos, o requerente possui a faculdade de solicitar o arquivamento no RTD da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico. Nos termos do §4º, o mencionado instrumento deverá estar acompanhado de declaração, assinada eletronicamente pelo requerente particular ou pelo tabelião, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes, quando não se tratar de documento eletrônico.

Por sua vez, no caso de bens imóveis, o texto enviado para sanção continha a obrigatoriedade de os extratos eletrônicos serem enviados ao Registro de Imóveis acompanhados de cópia simples do título que lhe deu origem. Tal obrigatoriedade seria excetuada nos casos em que a apresentação fosse realizada por tabelião de notas, hipótese em que o arquivamento do instrumento contratual seria feito por este, em pasta própria.

No entanto, a obrigatoriedade contida no inciso III foi objeto de veto pelo Presidente da República, sob a justificativa de que “cria etapas burocráticas na tramitação dos extratos eletrônicos para o usuário” e que o dispositivo “está em descompasso com a motivação

original de adoção do Sistema Eletrônico de Registros Públicos, ao instituir uma obrigação de arquivamento mesmo que seja considerada dispensável pelo requerente, o que se traduz em ineficiência no sistema de registros públicos”.

Todavia, destaca-se que o arquivamento da íntegra do título continua possível quando solicitado o registro *verbo ad verbum* pelo apresentante, nos termos do art. 178, VII, da Lei n. 6.015/1973.

Novidades na Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei n. 4.591/1964) (Emenda n° 4, correspondente à Emenda n° 326, de Plenário no Senado)

Simplificação das exigências para averbação da extinção de afetação das unidades não negociadas e veto da “extinção automática da afetação”

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>Art. 10. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:</p> <p>Art. 31-E. [...]</p> <p>§ 1º Na hipótese prevista no inciso I do caput, uma vez averbada a construção, o registro de cada contrato de compra e venda ou de promessa de venda, acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financiadora da construção, importará na extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica.</p> <p>§ 2º Quando da extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento e após a averbação da construção, a afetação das unidades não negociadas será cancelada mediante averbação, sem conteúdo financeiro, do respectivo termo de quitação na matrícula matriz do empreendimento ou nas respectivas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas.</p> <p>§ 3º Em caso de denúncia da incorporação, proceder-se-á à desafetação no mesmo ato de cancelamento do registro da incorporação, à vista de requerimento do incorporador instruído com os documentos a que se</p>	<p>Art. 10. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:</p> <p>Art. 31-E. [...]</p> <p>§ 1º (VETADO).</p> <p>§ 2º Por ocasião da extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento e após a averbação da construção, a afetação das unidades não negociadas será cancelada mediante averbação, sem conteúdo financeiro, do respectivo termo de quitação na matrícula matriz do empreendimento ou nas respectivas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas.</p> <p>§ 3º (VETADO).</p> <p>§ 4º Após a denúncia da incorporação, proceder-se-á ao cancelamento do patrimônio de afetação, mediante o cumprimento das obrigações previstas neste artigo, no art. 34 desta Lei e nas demais disposições legais.</p>

referem os § 4º e § 5º do art. 34 e com cópias dos recibos de quitação passados pelos adquirentes, e, na hipótese prevista no inciso III do caput, mediante averbação, sem conteúdo financeiro, da ata da assembleia geral dos adquirentes que deliberar pela liquidação a que se refere o § 1º do art. 31-F.	
---	--

As alterações contidas nos parágrafos do artigo 31-E, que foram acrescentadas pela MP, especificam os requisitos para a extinção do patrimônio de afetação nos casos de denúncia da incorporação e de deliberação pela liquidação do patrimônio de afetação.

Com a conversão da MP em lei, houve a manutenção da previsão do parágrafo segundo referente às hipóteses de existência de unidades não negociadas, quando concluída a construção e quitadas as obrigações perante a instituição financiadora do empreendimento. No entanto, a previsão relacionada à “extinção automática da afetação das unidades” independentemente de averbação foi vetada. Logo, remanesce a necessidade de que seja promovida a averbação do cancelamento da afetação na matrícula do empreendimento e em cada uma das eventuais matrículas abertas.

Por sua vez, quanto à hipótese de denúncia da incorporação, houve a inclusão do §4º, que deixa de apresentar todos os requisitos para o cancelamento da afetação e apenas faz remissão às obrigações contidas no art. 34 e demais disposições legais.

Destaca-se que o projeto de conversão da medida provisória em lei também incluía dispositivo esclarecendo que a extinção do patrimônio de afetação para fins registrares não acarretaria o desenquadramento do empreendimento do regime especial de tributação (RET), mas foi objeto de veto sob a justificativa de que “a proposição legislativa incorre em vício de inconstitucionalidade, pois, por emenda parlamentar, foi incluída matéria de conteúdo temático estranho ao objeto originário da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, tendo em vista que houve a extensão do regime de tributação diferenciado de que trata o art. 1º da Lei nº 10.931, de 2004, em violação ao princípio democrático e ao devido processo legislativo, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 1º, no caput do art. 2º e no caput e no inciso LIV do art. 5º da Constituição”.

Apesar disso, frisa-se que o artigo 11-A da Lei n. 10.931/2004 já prevê a aplicabilidade do RET até o recebimento integral do valor das vendas ou contratos de construção relacionados a todas as unidades autônomas, independentemente da data de sua comercialização.

Exclusão da revogação do §2º, do art. 32, da Lei n. 4.591/1964

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
Art. 20. Ficam revogados: I - os seguintes dispositivos do art. 32 da Lei nº 4.591, de 1964: a) a alínea “o” do caput; e b) o § 2º;	Art. 20. Ficam revogados: I - a alínea o do caput do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

A Medida Provisória revogava o §2º, do art. 32, da Lei 4.591/1964, cujo teor contém que:

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito à adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

Com a supressão de sua revogação pela lei oriunda da MP, o dispositivo volta a vigorar.

Exclusão da obrigação do incorporador de encaminhar trimestralmente informações aos adquirentes nas incorporações a prazo e preço certo

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
Art.43. [...] I - encaminhar aos adquirentes e à comissão de representantes dos adquirentes a cada três meses: a) o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário; e b) a relação dos adquirentes com os seus endereços residenciais e eletrônicos;	Art.43. [...] I - encaminhar à comissão de representantes: a) a cada três meses, o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário; e b) quando solicitada, a relação dos adquirentes com os seus endereços residenciais e eletrônicos, devendo os integrantes da comissão de representantes, no tratamento de tais dados, atender ao disposto Lei Federal 13.709/2018, no que for aplicável;

Com a alteração dos dispositivos, a obrigação de envio de informações à comissão de representantes persiste tão somente no que tange ao envio do demonstrativo do

estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário.

A modificação pretende adequar o dever de informação imposto ao incorporador ao direito à proteção dos dados pessoais - direito fundamental previsto na Constituição Federal, mais precisamente no art. 5º, LXXIX, e regulamentado pela Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD).

Com isso, o envio de informações detalhadas dos adquirentes continua a ser um direito dos interessados, mas deixa de ser uma obrigação trimestral imposta ao incorporador, que deverá obedecer às diretrizes da LGPD quando houver solicitação de informações.

Obrigatoriedade de promoção da incorporação imobiliária para aqueles que realizarem atividade de alienação de lote objeto de parcelamento do solo, quando a alienação for vinculada à construção de casas

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>sem inclusão/alteração correspondente.</p> <p>Texto anterior na Lei 4.591/1964:</p> <p>Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes fôr aplicável.</p>	<p>Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta lei ou no art. 2-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta lei e às demais normas legais a ele aplicáveis.</p> <p>§ 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e áreas por ele abrangidas sob domínio público.</p> <p>§ 2º O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas “e”, “i”, “j”, “l” e “n” do art. 32.</p>

	<p>§ 3º A incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento, na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-A e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação.</p> <p>§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se normas do art. 237-A e seus parágrafos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973”.</p>
--	---

As alterações promovidas passam a incluir no conceito de incorporação imobiliária a alienação de lotes resultantes de parcelamento do solo, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas.

Com a mencionada inclusão, aquele que lotear/desmembrar, mas realizar a(s) alienação(ões) do(s) lote(s) vinculada(s) à(s) futura(s) edificação(ões), fica sujeito ao regime de incorporação imobiliária, podendo, inclusive, beneficiar-se do regime especial de tributação contido na Lei n. 10.931/2004.

Destaca-se que, nesse caso, a sujeição ao regime da incorporação imobiliária não resultará na instituição de condomínio edilício.

Em tal situação, deverá a incorporação imobiliária ser registrada na matrícula em que ocorreu o registro do parcelamento do solo, e as matrículas dos imóveis resultantes serão abertas contendo a descrição das futuras benfeitorias, devendo a “pendência da construção” constar da própria abertura ou de averbação autônoma, a depender das disposições das normas estaduais.

Novidades na Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) (Emenda nº 4, correspondente à Emenda nº 326, de Plenário no Senado; Emenda nº 5, correspondente à Emenda nº 320, de Plenário no Senado; Emenda nº 6, correspondente à Emenda nº 344, do Relator; Emenda nº 7, correspondente à Emenda nº 341, de Plenário no Senado; Emenda nº 8, correspondente à Emenda nº 331, de Plenário no Senado; Emenda nº 9, correspondente à Emenda nº 345, do Relator; Emenda nº 10, correspondente à Emenda nº 338, de Plenário no Senado; Emenda nº 11, correspondente à Emenda nº 351, do Relator;

Veto da possibilidade de o Oficial de RCPN exercer atividade de arbitragem e leiloaria.

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 29 [...] §5º A atividade delegada desempenhada exclusivamente pelo oficial de registro civil das pessoas naturais é compatível com o exercício da arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e da leiloaria, cumpridos os seus requisitos próprios. (VETADO)

Com a previsão legal expressa que permitiria a compatibilidade dos serviços, tornar-se-ia possível que o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais exercesse a atividade de árbitro ou de leiloeiro, atendidos os requisitos das legislações correlatas.

No entanto, tal dispositivo foi objeto de veto sob a justificativa de que “a medida contraria o interesse público, pois a expressão ‘exclusivamente’ pode levar à interpretação equivocada de que somente os oficiais de registro civil de pessoas naturais poderiam atuar como árbitros e/ou leiloeiros, o que levaria à restrição de atuação de outros profissionais”.

Natureza jurídica indenizatória das compensações recebidas pelos registradores civis das pessoas naturais pelos atos gratuitos por eles praticados

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 30 [...] § 9º É indenizatória a compensação recebida pelos registradores civis das pessoas naturais pelos atos gratuitos por eles praticados.(VETADO)

Com a inclusão do dispositivo, ficaria pacificada a natureza jurídica indenizatória da compensação recebida pelos registradores civis das pessoas naturais pelos atos gratuitos por eles praticados.

Tal disposição traria repercussões no cálculo do imposto de renda dos Oficiais de RCPN, visto que passaria a excluir as compensações recebidas para a apuração da base de cálculo do imposto em questão.

No entanto, tal dispositivo também foi objeto de veto sob as justificativas de que: a) “implicaria renúncia de receita sem que estivesse acompanhada da demonstração do impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação”; b) “viola o princípio constitucional da igualdade tributária”; e que c) “a proposição legislativa está em desconformidade com o § 6º do art. 150 da Constituição, que determina que qualquer redução da base de cálculo, isenção e subsídio relativo a imposto federal só poderá ser concedida mediante lei específica federal que regule exclusivamente a matéria ou o correspondente tributo”.

Exclusão do limite de folhas do “Livro E” do Registro Civil das Pessoas Naturais

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente. Texto anterior na Lei 6.015/1973: Art. 33 [...] Parágrafo único. No Cartório do 1º Ofício ou da 1ª Subdivisão judiciária, em cada comarca, haverá outro livro para inscrição dos demais atos relativos ao estado civil, designado sob a letra "E", com cento e cinquenta (150) folhas, podendo o Juiz competente, nas comarcas de grande movimento, autorizar o seu desdobramento pela natureza dos atos que nele devam ser registrados, em livros especiais.	Art. 33 [...] Parágrafo único. No Cartório do 1º Ofício ou da 1ª Subdivisão judiciária, em cada comarca, haverá outro livro para inscrição dos demais atos relativos ao estado civil, designado sob a letra "E".

O dispositivo altera o parágrafo único para que deixe de existir a limitação quantitativa de folhas do Livro E do Registro Civil das Pessoas Naturais. Essa alteração já estava prevista na medida provisória para os demais livros do RCPN, porquanto o objetivo da legislação é que a escrituração dos livros seja eletrônica, nos termos que serão estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, conforme art. 1º, §3º, da Lei de Registros Públicos.

Possibilidade de o Oficial de RCPN utilizar bases biométricas dos órgãos do Poder Executivo e do Poder Judiciário nos procedimentos de registro tardio de nascimento

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 46 [...] §6º Os órgãos do Poder Executivo e do Poder Judiciário detentores de bases biométricas poderão franquear ao oficial de registro civil de pessoas naturais acesso às bases para fins de conferência por ocasião do registro tardio de nascimento.

A previsão legal torna o procedimento de registro tardio de nascimento mais seguro, já que o acesso às bases biométricas permitirá ao Oficial de RCPN identificar se o registrando já possui biometria cadastrada e, em caso positivo, quais documentos (identidade, título de eleitor, etc.) estão vinculados a essa biometria, com o intuito de evitar a duplicidade de registros de nascimentos, o que pode ocorrer em situação de fraude ou decorrer de desconhecimento pelo registrando da existência de seu próprio registro.

Possibilidade de o Oficial de RCPN instalar unidade interligada

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 54 [...] §5º O oficial de registro civil das pessoas naturais do município poderá, mediante convênio e desde não prejudique o regular funcionamento da serventia, instalar unidade interligada em estabelecimento de saúde público ou privado para recepção e remessa de dados, lavratura do registro de nascimento e emissão de respectiva certidão.

O parágrafo incluído no artigo 54, da Lei de Registros Públicos, cria previsão legal para as chamadas “unidades interligadas”, que se tornaram realidade no país após a sua regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça (Provimento n. 13/2010).

As unidades interligadas - que não são e não se confundem com sucursais -, facilitam o registro de nascimentos, porquanto as declarações de nascimento são realizadas diretamente no estabelecimento de saúde (a unidade interligada é responsável pelo envio/recepção de dados à serventia competente).

Trata-se de ação com foco na erradicação do sub-registro de nascimento, que, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, se refere ao conjunto de nascimentos não registrados no mesmo ano de sua ocorrência ou no primeiro trimestre do ano subsequente.

Nova sistemática de atribuição de nome no momento do registro de nascimento

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>sem inclusão/alteração correspondente.</p> <p>Texto anterior na Lei 6.015/1973:</p> <p>Art. 55. Quando o declarante não indicar o nome completo, o oficial lançará adiante do prenome escolhido o nome do pai, e na falta, o da mãe, se forem conhecidos e não o impedir a condição de ilegitimidade, salvo reconhecimento no ato.</p> <p>Parágrafo único. Os oficiais do registro civil não registrarão prenomes suscetíveis de expor ao ridículo os seus portadores. Quando os pais não se conformarem com a recusa do oficial, este submeterá por escrito o caso, independente da cobrança de quaisquer emolumentos, à decisão do Juiz competente.</p>	<p>Art. 55. Toda pessoa tem direito ao nome, nele compreendidos o prenome e o sobrenome. Ao prenome serão acrescidos os sobrenomes dos genitores ou de seus ascendentes, em qualquer ordem. Na hipótese de acréscimo de sobrenome de ascendente que não conste das certidões apresentadas, deverão ser apresentadas as certidões necessárias para comprovar a linha ascendente.</p> <p>§ 1º Os oficiais do registro civil não registrarão prenomes suscetíveis de expor ao ridículo os seus portadores, observado que, quando os genitores não se conformarem com a recusa do oficial, este submeterá por escrito o caso, independente da cobrança de quaisquer emolumentos, à decisão do Juiz competente.</p> <p>§2º Quando o declarante não indicar o nome completo, o oficial lançará adiante do prenome escolhido ao menos um sobrenome de cada um dos genitores, na ordem que julgar mais conveniente para evitar homonímias.</p> <p>§3º O oficial de registro orientará os pais acerca da conveniência de acrescentar sobrenomes, a fim de se evitar prejuízos à pessoa em razão da homonímia.</p> <p>§4º Em até quinze dias após o registro, qualquer dos genitores poderá apresentar, perante o registro civil onde foi lavrado o assento de nascimento, oposição fundamentada ao prenome e sobrenomes indicados pelo declarante. Havendo</p>

	manifestação consensual dos genitores, será realizado o procedimento de retificação administrativa do registro. Não havendo consenso, a oposição será encaminhada ao Juiz competente para decisão.
--	--

Incluiu-se na legislação de registros públicos questões pacificadas na doutrina e na jurisprudência correlata ao Registro Civil das Pessoas Naturais.

Primeiramente, ao possibilitar que os genitores acrescentem ao nome dos filhos sobrenome(s) que não possuem, mas que fazem parte da composição do nome de seus ascendentes. Entretanto, para que seja possível a sua inclusão no registro, será necessário comprovar que o nome pertence à família, mediante a apresentação de certidão de registro de nascimento ou de casamento dos ascendentes que comprove a cadeia das relações de parentesco estabelecidas (árvore genealógica).

Por sua vez, a segunda modificação traz diretriz ao Oficial quando não há indicação pelos genitores dos sobrenomes e/ou da respectiva ordem a ser utilizada para a composição do nome do registrando. Nesta hipótese, o Oficial de Registro incluirá no nome do registrando ao menos um sobrenome de cada um dos genitores, na ordem que julgar mais conveniente para evitar homonímia.

Por fim, criou-se previsão de procedimento administrativo de “oposição fundamentada” para as situações em que um ou ambos os genitores não concordem com o prenome e sobrenomes indicados pelo declarante. Caso haja concordância dos genitores, será possível a retificação administrativa pelo Oficial de Registro. Em caso negativo, haverá o envio da oposição ao juízo correedor permanente. Trata-se de importante previsão que permite a desjudicialização da alteração do nome, tanto em casos em que o declarante ignora a vontade do(s) genitor(es) como em casos em que ocorre exercício abusivo do poder familiar por um dos genitores.

Possibilidade de alteração imotivada do prenome após a maioria por procedimento extrajudicial

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente. Texto anterior na Lei 6.015/1973: Art. 56. O interessado, no primeiro ano após ter atingido a maioria civil, poderá,	Art. 56. A pessoa registrada poderá, após ter atingido a maioria civil, requerer pessoalmente e imotivadamente a alteração de seu prenome, independentemente de decisão judicial, e a alteração será averbada e publicada em meio eletrônico.

pessoalmente ou por procurador bastante, alterar o nome, desde que não prejudique os apelidos de família, averbando-se a alteração que será publicada pela imprensa.

§ 1º A alteração imotivada de prenome poderá ser feita na via extrajudicial apenas 1 (uma) vez, e sua desconstituição dependerá de sentença judicial.

§ 2º A averbação de alteração de prenome conterà, obrigatoriamente, o prenome anterior, os números de documento de identidade, de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, de passaporte e de título de eleitor do registrado, dados esses que deverão constar expressamente de todas as certidões solicitadas.

§ 3º Finalizado o procedimento de alteração no assento, o ofício de registro civil de pessoas naturais no qual se processou a alteração, a expensas do requerente, comunicará o ato oficialmente aos órgãos expedidores do documento de identidade, do CPF e do passaporte, bem como ao Tribunal Superior Eleitoral, preferencialmente por meio eletrônico.

§ 4º Se suspeitar de fraude, falsidade, má-fé, vício de vontade ou simulação quanto à real intenção da pessoa requerente, o oficial de registro civil fundamentadamente recusará a retificação.

As alterações promovidas também objetivam a desjudicialização da alteração imotivada do nome, mais especificamente do prenome, uma vez que preveem a possibilidade de modificação diretamente no Registro Civil de Pessoas Naturais, hipótese em que a alteração deverá constar expressamente de todas as certidões solicitadas

Para que a alteração seja possível, é necessário que seja requerida no RCPN em que ocorreu o registro de nascimento. Caberá a este autuar e processar o procedimento administrativo, sem prejuízo de que futura norma regulamentadora permita a recepção da vontade em qualquer RCPN, com o encaminhamento para o registro competente para a promoção da averbação.

Caso o Oficial suspeite de fraude, falsidade, má-fé, vício de vontade ou simulação quanto à real intenção da pessoa requerente, poderá recusar fundamentadamente a retificação.

Por fim, destaca-se a relevante alteração promovida pelo artigo 56, que suprimiu o prazo decadencial de um ano após o atingimento da maioridade civil para o exercício do direito potestativo sob análise.

Previsão legal expressa de diversas hipóteses de alteração de sobrenome

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>sem inclusão/alteração correspondente.</p> <p>Texto anterior na Lei 6.015/1973:</p> <p>Art. 57. A alteração posterior de nome, somente por exceção e motivadamente, após audiência do Ministério Público, será permitida por sentença do juiz a que estiver sujeito o registro, arquivando-se o mandado e publicando-se a alteração pela imprensa, ressalvada a hipótese do art. 110 desta Lei.</p>	<p>Art. 57. A alteração posterior de sobrenomes poderá ser requerida pessoalmente perante o oficial de registro civil, com a apresentação de certidões e de documentos necessários, e será averbada nos assentos de nascimento e casamento, independentemente de autorização judicial, a fim de:</p> <p>I - inclusão de sobrenomes familiares;</p> <p>II - inclusão ou exclusão de sobrenome do cônjuge, na constância do casamento;</p> <p>III - exclusão de sobrenome do ex-cônjuge, após a dissolução da sociedade conjugal, por qualquer de suas causas;</p> <p>IV - inclusão e exclusão de sobrenomes em razão de alteração das relações de filiação, inclusive para os descendentes, cônjuge ou companheiro da pessoa que teve seu estado alterado.</p> <p>§ 1º Poderá, também, ser averbado, nos mesmos termos, o nome abreviado, usado como firma comercial registrada ou em qualquer atividade profissional.</p> <p>§ 2º Os conviventes em união estável devidamente registrada no registro civil de pessoas naturais poderão requerer a inclusão de sobrenome de seu companheiro, a qualquer tempo, bem como alterar seus sobrenomes nas mesmas hipóteses previstas para as pessoas casadas.</p> <p>§ 3º (Revogado).</p> <p>§ 3º-A O retorno ao nome de solteiro ou de solteira do companheiro ou da companheira será realizado por meio da averbação da extinção de união estável em seu registro.</p> <p>§ 4º (Revogado).</p>

	<p>§ 5º (Revogado).</p> <p>§ 6º (Revogado).</p> <p>§ 7º Quando a alteração de nome for concedida em razão de fundada coação ou ameaça decorrente de colaboração com a apuração de crime, o juiz competente determinará que haja a averbação no registro de origem de menção da existência de sentença concessiva da alteração, sem a averbação do nome alterado, que somente poderá ser procedida mediante determinação posterior, que levará em consideração a cessação da coação ou ameaça que deu causa à alteração. (Incluído pela Lei nº 9.807, de 1999)</p> <p>§ 8º O enteado ou a enteada, se houver motivo justificável, poderá requerer ao oficial de registro civil que, nos registros de nascimento e de casamento, seja averbado o nome de família de seu padrasto ou de sua madrasta, desde que haja expressa concordância destes, sem prejuízo de seus sobrenomes de família.</p>
--	---

A alteração do artigo 57 da Lei de Registros Públicos sistematizou diversas hipóteses de direitos potestativos permissivos da alteração do sobrenome, a saber:

- a) inclusão do nome abreviado, usado como firma comercial registrada ou em qualquer atividade profissional;
- b) inclusão de sobrenome:
 - i) familiar;
 - ii) de seu padrasto ou de sua madrasta, desde que haja expressa concordância destes, sem prejuízo de seus sobrenomes de família, para o enteado que alegue motivo justificável;
 - iii) do companheiro, a qualquer tempo, bem como alteração de seus sobrenomes nas mesmas hipóteses previstas para as pessoas casadas, desde que a união estável esteja devidamente registrada;
- c) exclusão de sobrenome:
 - i) do ex-cônjuge, após a dissolução da sociedade conjugal;

- ii) e o retorno ao nome de solteiro ou de solteira do companheiro ou da companheira quando realizada a averbação da extinção de união estável;
- d) inclusão/exclusão de sobrenomes:
 - i) do cônjuge, na constância do casamento;
 - ii) em razão de alteração das relações de filiação, inclusive para os descendentes, cônjuge ou companheiro da pessoa que teve seu estado alterado.

Destaca-se que todas as hipóteses elencadas acima dispensam autorização judicial e manifestação do Ministério Público.

Novidades no procedimento de habilitação para o casamento

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>sem inclusão/alteração correspondente.</p> <p>Texto anterior na Lei 6.015/1973:</p> <p>Art. 67. Na habilitação para o casamento, os interessados, apresentando os documentos exigidos pela lei civil, requererão ao oficial do registro do distrito de residência de um dos nubentes, que lhes expeça certidão de que se acham habilitados para se casarem. (Renumerado do art. 68, pela Lei nº 6.216, de 1975).</p> <p>§ 1º Autuada a petição com os documentos, o oficial mandará afixar proclamas de casamento em lugar ostensivo de seu cartório e fará publicá-los na imprensa local, se houver. Em seguida, abrirá vista dos autos ao órgão do Ministério Público, para manifestar-se sobre o pedido e requerer o que for necessário à sua regularidade, podendo exigir a apresentação de atestado de residência, firmado por autoridade policial, ou qualquer outro elemento de convicção admitido em direito. (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).</p>	<p>Art. 67. Na habilitação para o casamento, os interessados, apresentando os documentos exigidos pela lei civil, requererão ao oficial do registro do distrito de residência de um dos nubentes, que lhes expeça certidão de que se acham habilitados para se casarem. (Renumerado do art. 68, pela Lei nº 6.216, de 1975).</p> <p>§ 1º Se estiver em ordem a documentação, o oficial de registro dará publicidade, em meio eletrônico, à habilitação e extrairá, no prazo de até 5 (cinco) dias, o certificado de habilitação, podendo os nubentes contrair matrimônio perante qualquer serventia de registro civil de pessoas naturais, de sua livre escolha, observado o prazo de eficácia do art. 1.532 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).</p> <p>§ 2º (Revogado).</p> <p>§ 3º (Revogado).</p> <p>§ 4º (Revogado).</p> <p>§ 4º-A A identificação das partes e a apresentação dos documentos exigidos pela lei civil para fins de habilitação poderão ser realizadas eletronicamente mediante</p>

§ 2º Se o órgão do Ministério Público impugnar o pedido ou a documentação, os autos serão encaminhados ao Juiz, que decidirá sem recurso.

§ 3º Decorrido o prazo de quinze (15) dias a contar da afixação do edital em cartório, se não aparecer quem oponha impedimento nem constar algum dos que de ofício deva declarar, ou se tiver sido rejeitada a impugnação do órgão do Ministério Público, o oficial do registro certificará a circunstância nos autos e entregará aos nubentes certidão de que estão habilitados para se casar dentro do prazo previsto em lei.

§ 4º Se os nubentes residirem em diferentes distritos do Registro Civil, em um e em outro se publicará e se registrará o edital.

recepção e comprovação da autoria e da integridade dos documentos.

§ 5º Se houver impedimento ou arguição de causa suspensiva, o oficial de registro dará ciência do fato aos nubentes, para que indiquem, em 24 (vinte e quatro) horas, prova que pretendam produzir, e remeterá os autos a juízo, e, produzidas as provas pelo oponente e pelos nubentes, no prazo de 3 (três) dias, com ciência do Ministério Público, e ouvidos os interessados e o órgão do Ministério Público em 5 (cinco) dias, decidirá o juiz em igual prazo.

§ 6º Quando a celebração do casamento ocorrer perante oficial de registro civil de pessoas naturais diverso daquele da habilitação, deverá ser comunicado o oficial de registro em que foi realizada a habilitação, por meio eletrônico, para a devida anotação no procedimento de habilitação.

§ 7º Expedido o certificado de habilitação, celebrar-se-á o casamento, no dia, hora e lugar solicitados pelos nubentes e designados pelo oficial de registro.

§ 8º A celebração do casamento poderá ser realizada, a requerimento dos nubentes, em meio eletrônico, por sistema de videoconferência em que se possa verificar a livre manifestação da vontade dos contraentes.

As alterações promovem a simplificação do procedimento de habilitação para o casamento. Com a nova redação dada aos parágrafos do art. 67 da LRP, identifica-se que:

- a) a publicação do edital de proclamas passa a ocorrer exclusivamente em meio eletrônico;
- b) a vista do procedimento ao Ministério Público deixa de ser regra, ficando restrita aos casos em que houver impedimento ou arguição de causa suspensiva;
- c) a celebração do casamento poderá ser realizada, a requerimento dos nubentes, em meio eletrônico, por sistema de videoconferência em que se possa verificar a livre manifestação da vontade dos contraentes.

Ademais, houve alteração de diversos prazos do procedimento, a seguir consolidados:

- a) prazo para a expedição do certificado de habilitação: até 5 (cinco) dias;
- b) prazos nos procedimentos de habilitação em que houver impedimento ou arguição de causa suspensiva:
 - i) indicação pelos nubentes das provas que pretendem produzir: 24 (vinte e quatro) horas;
 - ii) produção de provas pelo oponente e pelos nubentes: 3 (três) dias;
 - iii) oitiva do Ministério Público: 5 (cinco) dias;
 - iv) decisão do Juiz: 5 (cinco) dias.

Procedimento extrajudicial de dispensa de proclamas

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>Art. 69. Para a dispensa de proclamas, nos casos previstos em lei, os contraentes, em petição dirigida ao Juiz, deduzirão os motivos de urgência do casamento, provando-a, desde logo, com documentos ou indicando outras provas para demonstração do alegado.</p> <p>§ 1º Quando o pedido se fundar em crime contra os costumes, a dispensa de proclamas será precedida da audiência dos contraentes, separadamente e em segredo de justiça.</p> <p>§ 2º Produzidas as provas dentro de cinco (5) dias, com a ciência do órgão do Ministério Público, que poderá manifestar-se, a seguir, em vinte e quatro (24) horas, o Juiz decidirá, em igual prazo, sem recurso, remetendo os autos para serem anexados ao processo de habilitação matrimonial.</p>	<p>Art. 69. Para a dispensa da publicação eletrônica dos proclamas, nos casos previstos em lei, os contraentes, em petição dirigida ao oficial de registro, deduzirão os motivos de urgência do casamento, provando o alegado, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, com documentos.</p> <p>§ 1º (Revogado).</p> <p>§ 2º O oficial de registro, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, com base nas provas apresentadas, poderá dispensar ou não a publicação eletrônica, e caberá recurso da decisão ao juiz corregedor.</p>

A lei simplificou a dispensa da publicação de proclamas no procedimento de habilitação para o casamento. Com um evidente escopo de desjudicialização, o registrador civil da habilitação passa a ter competência também para decidir acerca da dispensa ou não da publicação eletrônica dos proclamas.

Para o procedimento, não há exigência da participação do juiz corregedor, tampouco do Ministério Público.

O procedimento extrajudicial conta com prazos céleres e pode ser sintetizado, conforme a seguir:

- a) apresentação de petição dos requerentes com os motivos da urgência do casamento diretamente ao Oficial de Registro;
- b) juntada de prova documental que prove o alegado, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, se não houve a apresentação juntamente com a petição;
- c) decisão do Oficial de Registro, no prazo de 24 (vinte quatro) horas, dispensando ou não a publicação eletrônica, da qual caberá recurso ao juiz corregedor.

Previsão legal expressa do procedimento de conversão de união estável em casamento

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	<p>Art. 70-A. A conversão da união estável em casamento deverá ser requerida pelos companheiros perante o oficial de registro civil de pessoas naturais de sua residência.</p> <p>§ 1º Recebido o requerimento, será iniciado o processo de habilitação sob o mesmo rito previsto para o casamento, e deverá constar dos proclamas que se trata de conversão de união estável em casamento.</p> <p>§ 2º Em caso de requerimento de conversão de união estável por mandato, a procuração deverá ser pública e com prazo máximo de 30 (trinta) dias.</p> <p>§ 3º Se estiver em termos o pedido, será lavrado o assento da conversão da união estável em casamento, independentemente de autorização judicial, prescindindo o ato da celebração do matrimônio.</p> <p>§ 4º O assento da conversão da união estável em casamento será lavrado no Livro B, sem a indicação da data e das testemunhas da celebração, do nome do presidente do ato e das assinaturas dos companheiros e das testemunhas, anotando-se no respectivo</p>

	<p>termo que se trata de conversão de união estável em casamento.</p> <p>§ 5º A conversão da união estável dependerá da superação dos impedimentos legais para o casamento, sujeitando-se à adoção do regime patrimonial de bens, na forma dos preceitos da lei civil.</p> <p>§ 6º Não constará do assento de casamento convertido a partir da união estável a data do início ou o período de duração desta, salvo no caso de prévio procedimento de certificação eletrônica de união estável realizado perante oficial de registro civil.</p> <p>§ 7º Se estiver em termos o pedido, o falecimento da parte no curso do processo de habilitação não impedirá a lavratura do assento de conversão de união estável em casamento.</p>
--	--

Com a inclusão do artigo 70-A, na Lei de Registros Públicos, a conversão da união estável em casamento passa a ter tratamento legal de seu procedimento, que tem aplicação, no que cabe, do rito da habilitação para o casamento.

Trata-se de norma que regulamenta o artigo 226, § 3º, da Constituição Federal, o qual dispõe que a lei deve facilitar a conversão da união estável em casamento. A previsão legal do procedimento registral reduz a assimetria entre as normas estaduais, que, na tentativa de complementar as disposições insuficientes da Lei n. 9.278/1996 (art. 8º), acabam apresentando regulamentações divergentes. Diante do regramento, a conversão passa a contar com algumas peculiaridades, a saber:

- a) deverá constar do edital de proclamas que se trata de conversão de união estável em casamento;
- b) o ato da celebração do matrimônio é previsto como prescindível;
- e
- c) em caso de requerimento de conversão de união estável por mandato, a procuração deverá ser pública e com prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Ainda, importa mencionar que a lei indica expressamente o “Livro B” como repositório do registro da conversão. Diante da previsão legal, fica superada a discussão quanto ao livro competente para a realização do registro - algumas normas locais atribuem o mencionado registro ao Livro B-Auxiliar, como é o caso da Consolidação Normativa Notarial

e Registral do Rio Grande do Sul (artigo 217 do Provimento 001/2020, da Corregedoria-Geral da Justiça).

Por fim, destaca-se que foi prevista a impossibilidade de constar do registro a data declarada pelas partes para o início da união estável ou sua duração, salvo no caso de prévio procedimento de certificação eletrônica de união estável realizado perante oficial de registro civil. Porém, em razão de a lei não especificar esse procedimento, haverá a necessidade de sua regulamentação.

Inclusão no Livro E dos títulos que formalizam o reconhecimento/dissolução da união estável

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	<p>Art. 94-A. Os registros das sentenças declaratórias de reconhecimento e dissolução, bem como dos termos declaratórios formalizados perante o oficial de registro civil e das escrituras públicas declaratórias e dos distratos que envolvam união estável, serão feitos no Livro E do registro civil de pessoas naturais em que os companheiros têm ou tiveram sua última residência, e dele deverão constar:</p> <ul style="list-style-type: none">I - data do registro;II - nome, estado civil, data de nascimento, profissão, CPF e residência dos companheiros;III - nome dos pais dos companheiros;IV - data e cartório em que foram registrados os nascimentos das partes, seus casamentos e uniões estáveis anteriores, bem como os óbitos de seus outros cônjuges ou companheiros, quando houver;V - data da sentença, trânsito em julgado da sentença e vara e nome do juiz que a proferiu, quando for o caso;VI - data da escritura pública, mencionados o livro, a página e o tabelionato onde foi lavrado o ato;VII - regime de bens dos companheiros;

	<p>VIII - nome que os companheiros passam a ter em virtude da união estável.</p> <p>§ 1º Não poderá ser promovido o registro, no Livro E, de união estável de pessoas casadas, ainda que separadas de fato, exceto se separadas judicialmente ou extrajudicialmente, ou se a declaração da união estável decorrer de sentença judicial transitada em julgado.</p> <p>§ 2º As sentenças estrangeiras de reconhecimento de união estável, os termos extrajudiciais, os instrumentos particulares ou escrituras públicas declaratórias de união estável, bem como os respectivos distratos, lavrados no exterior, nos quais ao menos um dos companheiros seja brasileiro, poderão ser levados a registro no Livro E do registro civil de pessoas naturais em que qualquer dos companheiros tem ou tenha tido sua última residência no território nacional.</p> <p>§ 3º Para fins de registro, as sentenças estrangeiras de reconhecimento de união estável, os termos extrajudiciais, os instrumentos particulares ou escrituras públicas declaratórias de união estável, bem como os respectivos distratos, lavrados no exterior, deverão ser devidamente legalizados ou apostilados e acompanhados de tradução juramentada.</p>
--	--

A lei de registros públicos passa a contar com previsão expressa do registro da união estável no Livro E do Registro Civil das Pessoas Naturais. Destaca-se que já havia previsão no Provimento n. 37/2014, do Conselho Nacional de Justiça. Porém, o tratamento da temática não possuía uniformidade nas normas locais.

Com as inovações legislativas, além do regramento nacional ter sido incorporado na legislação, algumas questões ficam pacificadas.

Em relação aos títulos formais que podem ser apresentados para o ingresso da união estável, foi prevista a possibilidade de sua formalização ocorrer por meio de:

- a) títulos judiciais: sentenças declaratórias de reconhecimento e dissolução;

- b) títulos notariais: escrituras públicas declaratórias;
- c) títulos particulares: termos declaratórios formalizados perante o oficial de registro civil e instrumentos particulares.

Por sua vez, inovando ao que já havia no provimento retromencionado, foi prevista a possibilidade de apresentação para registro de títulos formais lavrados no exterior, desde que ao menos um dos companheiros seja brasileiro e que os títulos estejam devidamente legalizados ou apostilados e acompanhados de tradução juramentada.

Nessa hipótese, a competência para o registro será do RCPN em que qualquer dos companheiros tenha residência e, quando nenhum deles residir no país, a competência será do RCPN do local da última residência fixada no território nacional.

Alteração do regramento do registro facultativo em RTD

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>Art. 127-A. O registro facultativo para conservação de documentos ou conjunto de documentos de que trata o inciso VII do caput do art. 127 terá a finalidade de arquivamento e autenticação de sua existência, conteúdo e data, não gerando efeitos em relação a terceiros.</p> <p>§ 1º O acesso ao conteúdo do registro efetuado na forma prevista no caput é restrito ao requerente ou à pessoa por ele autorizada, ressalvada:</p> <p>I - requisição da autoridade tributária, em caso de negativa de autorização sem justificativa aceita; e</p> <p>II - determinação judicial.</p> <p>§ 2º Quando se tratar de registro para fins de conservação de documentos de interesse fiscal, administrativo ou judicial, o apresentante poderá autorizar, a qualquer momento, a sua disponibilização para os órgãos públicos pertinentes, que poderão acessá-los por meio do SERP, sem ônus, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de</p>	<p>Art. 127-A. O registro facultativo para conservação de documentos ou conjunto de documentos de que trata o inciso VII do caput do art. 127 desta Lei terá a finalidade de arquivamento de conteúdo e data, não gerará efeitos em relação a terceiros e não poderá servir como instrumento para cobrança de dívidas, mesmo que de forma velada, nem para protesto, notificação extrajudicial, medida judicial ou negativação nos serviços de proteção ao crédito ou congêneres.</p> <p>§ 1º O acesso ao conteúdo do registro efetuado na forma prevista no caput deste artigo é restrito ao requerente, vedada a utilização do registro para qualquer outra finalidade, ressalvadas:</p> <p>I - requisição da autoridade tributária, em caso de negativa de autorização sem justificativa aceita; e</p> <p>II - determinação judicial.</p> <p>§ 2º Quando se tratar de registro para fins de conservação de documentos de interesse fiscal, administrativo ou judicial, o apresentante poderá autorizar, a qualquer momento, a sua disponibilização para os</p>

<p>Justiça, dispensada a guarda pelo apresentante.</p> <p>§ 3º A certificação do registro será feita por termo, com indicação do número total de páginas registradas, dispensada a chancela ou rubrica em qualquer uma delas.</p> <p>§ 4º A certidão do registro efetuado na forma prevista no caput conterá a informação expressa e em destaque de que o registro referido não gera efeitos em relação a terceiros.</p>	<p>órgãos públicos pertinentes, que poderão acessá-los por meio do Serp, sem ônus, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a guarda pelo apresentante.</p> <p>§ 3º A certificação do registro será feita por termo, com indicação do número total de páginas registradas, dispensada a chancela ou rubrica em qualquer uma delas.</p> <p>§ 4º A certidão do registro efetuado na forma prevista no caput deste artigo ou qualquer outro documento expedido deverá conter a informação expressa e em destaque de que o registro referido não gerará efeitos em relação a terceiros, e as vedações ressalvadas na parte final do caput deste artigo deverão constar em destaque de forma transversal, em quintuplo do tamanho da fonte de seu texto, em cada página da certidão ou de qualquer outro documento expedido.(VETADO).</p>
--	---

Com as alterações, esclareceu-se que o registro facultativo - que possui publicidade restrita - não poderá servir como instrumento para cobrança de dívidas, protesto, notificação extrajudicial, medida judicial ou negativação nos serviços de proteção ao crédito ou congêneres.

Também houve a supressão da possibilidade de o apresentante autorizar que terceiro tivesse acesso ao registro. Todavia, a supressão não impede que o apresentante outorgue mandato a terceiro e este acesse o registro em nome daquele.

Ainda, destaca-se que houve veto ao parágrafo quarto, que indicava certificações obrigatórias a serem realizadas pelo registrador. Porém, algumas delas continuarão sendo obrigatórias, conforme normas estaduais. Isso porque a ocorrência do veto está relacionada à formalidade prevista na redação final do dispositivo, nos seguintes termos: “deverão constar em destaque de forma transversal, em quintuplo do tamanho da fonte de seu texto, em cada página da certidão ou de qualquer outro documento expedido”.

A formalidade excessiva motivou o seu veto, constando em suas razões que “a proposição contraria o interesse público, uma vez que a exigência de que o tamanho da fonte da advertência seja cinco vezes maior que a fonte normal do texto da certidão mostra-se manifestamente excessiva e tecnicamente inviável, tendo em vista que demandaria a utilização

de mais da metade da folha da certidão somente com essa informação, o que tornaria, ainda, ilegível o texto original”.

Dessa forma, as certidões dos registros e anotações nos títulos deverão continuar a observar as certificações obrigatórias que porventura sejam determinadas pelas normas locais.

Revogação da previsão de registro dos contratos de locação em RTD

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros: 1º) os contratos de locação de bens imóveis, ressalvados aqueles de competência do registro de imóveis para averbação da cláusula de vigência e para efeito do direito de preferência no caso de alienação do imóvel locado, nos termos do disposto nos art. 8º e art. 33 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, respectivamente para registro da cláusula de vigência e de preferência no caso de alienação do imóvel locado;	sem inclusão/alteração correspondente. Texto anterior na Lei 6.015/1973: Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros: 1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 167, I, nº 3;

A supressão da alteração mencionada não traz repercussões práticas. Entretanto, se fosse mantido o texto da Medida Provisória, seriam esclarecidas as finalidades de cada registro, pois haveria exclusão expressa da competência do RTD quanto aos títulos de competência do registro imobiliário, e seriam pacificadas discussões quanto à desnecessidade de duplo registro, nos termos da Súmula n. 442 do Supremo Tribunal Federal.

Da emenda que resultou na supressão, constou a justificativa de que “manter a redação dada ao art. 129 da Lei dos Registros Públicos pela MP nº 1.085 obrigará o cidadão/usuário a fazer um registro desnecessário no Registro de Títulos e Documentos, criando insegurança jurídica em face da matrícula no Registro de Imóveis, onerando as partes e prejudicando o ambiente de negócios”.

Retorno da competência residual do serviço anterior

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte:</p> <p>I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição; (Revogado)</p>	<p>Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte:</p> <p>I - as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, observado o disposto no inciso I do § 1º e no § 18 do art. 176 desta Lei;</p>

A Medida Provisória extinguiu a denominada competência residual do serviço anterior. A partir dela, todos os registros e averbações deveriam ocorrer obrigatoriamente no registro imobiliário da situação do imóvel no momento da apresentação do título para registro.

Com a supressão da revogação, os serviços anteriores voltam a possuir competência para a prática de atos de averbação.

Complementarmente, menciona-se que é facultada a abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado ou de ofício, por conveniência do serviço, ainda que não seja sucedida de nenhum ato de registro ou averbação (art. 176, §14).

Impossibilidade de abertura de matrícula oriunda de transcrição, quando não possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>Art. 176 [...]</p> <p>§1º [...]</p> <p>I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação;</p>	<p>Art. 176 [...]</p> <p>§1º [...]</p> <p>I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;</p> <p>[...] § 18. Quando se tratar de transcrição que não possua todos os requisitos para a abertura de matrícula, admitir-se-á que se façam na circunscrição de origem, à margem do título, as averbações necessárias.</p>

Com a alteração legislativa, a abertura da matrícula oriunda de transcrição ocorrerá sempre que houver a necessidade de se praticar algum ato de registro ou de averbação, salvo quando a transcrição não possuir todos os requisitos para a abertura da matrícula.

A ideia é que não sejam mais praticados atos à margem dos registros antigos. O dispositivo legal vai ao encontro da Meta 19 do Conselho Nacional de Justiça, que impõe ao Poder Judiciário o dever de “determinar e fiscalizar o encerramento das transcrições com a consequente abertura da matrícula de imóveis”.

No entanto, em uma interpretação literal, o dispositivo não permitirá, na maioria dos casos, a abertura de matrícula oriunda de transcrição sem que haja anterior retificação do registro, visto que há uma grande quantidade de transcrições das transmissões que possuem descrições precárias.

Dispensa de anuência dos credores dos imóveis confrontantes no procedimento de retificação da descrição do imóvel

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 213 [...] III - não se incluem como confrontantes: a) os detentores de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia; ou b) os titulares de crédito vincendo, cuja propriedade imobiliária esteja vinculada, temporariamente, à operação de crédito financeiro.

O inciso III, incluído no artigo 213, simplifica a retificação da descrição do imóvel, pois exclui do conceito de confrontantes os titulares de direitos reais de garantia hipotecária ou pignoratícia e os titulares de crédito vincendo em que há vinculação temporária da propriedade imobiliária à operação de crédito financeiro.

Dessa forma, a título exemplificativo, caso o imóvel confrontante ao imóvel retificando possua hipoteca registrada em sua matrícula e haja anuência (ou não oposição justificada) do proprietário, o procedimento de retificação poderá prosseguir sem a necessidade de que se apresente a anuência ou seja promovida a notificação do credor hipotecário.

Possibilidade de o registrador afastar impugnações injustificadas no procedimento da usucapião extrajudicial

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 216-A [...] § 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei.

O parágrafo aperfeiçoa o procedimento de usucapião extrajudicial ao permitir que o registrador identifique impugnações injustificadas e não as admita no procedimento, de forma semelhante ao que já acontece no rito da retificação administrativa (art. 213, §5º).

Com isso, após a não admissão da impugnação, haverá o prosseguimento regular do procedimento, ficando assegurado ao interessado o manejo da suscitação de dúvida.

Trata-se de importante medida para a efetividade do procedimento de usucapião extrajudicial.

Desjudicialização da adjudicação compulsória

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo. § 1º São legitimados a requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente

	<p>vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos:</p> <p>I - instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso;</p> <p>II - prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos;</p> <p>III - (VETADO);</p> <p>IV - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação;</p> <p>V - comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);</p> <p>VI - procuração com poderes específicos.</p> <p>§ 2º (VETADO).</p> <p>§ 3º À vista dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, o oficial do registro de imóveis da circunscrição onde se situa o imóvel procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda ou de cessão ou o instrumento que comprove a sucessão.</p>
--	--

A Lei n. 14.382/2022 cria um procedimento extrajudicial de adjudicação compulsória.

Trata-se de importante medida desjudicializadora, que permitirá tanto ao promitente comprador (ou cessionário da promessa) quanto ao promitente vendedor (adjudicação compulsória inversa) obter o título necessário para o registro da transferência no registro imobiliário nas hipóteses em que o outro contratante se recusa a formalizar o título definitivo do negócio jurídico.

A adjudicação compulsória é prevista em procedimento simplificado que exige a apresentação de pedido/petição acompanhado dos documentos obrigatórios, com a representação obrigatória do requerente por advogado, que deverá ter poderes específicos para a promoção de adjudicação compulsória.

O primeiro requisito exigido pelo procedimento é a apresentação do instrumento de promessa de compra e venda ou de cessão ou de sucessão. Em que pese a lei ter utilizado a palavra “ou” gerando a ideia de alternatividade, *a priori*, parece ser necessária a apresentação no procedimento da cadeia de títulos para a demonstração da existência de relação jurídica que envolva o titular registral, salvo se a promessa e/ou cessões anteriores já estiverem registradas na matrícula do imóvel.

Para que seja possível a adjudicação compulsória, será necessário que a promessa contenha os elementos essenciais do negócio jurídico (partes, objeto e preço), tenha sido firmada em caráter irrevogável (art. 1.417 do Código Civil) e haja a comprovação da quitação das obrigações.

O procedimento também exige a prova do inadimplemento, que será caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel (ou do registro de títulos e documentos, quando delegado por aquele).

Também é indispensável a demonstração da inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação, de forma semelhante ao que ocorre na usucapião extrajudicial, por meio da apresentação de certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente.

Por fim, o procedimento prevê a necessidade da apresentação do comprovante de pagamento do respectivo Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Entretanto, a apresentação no início do procedimento poderá ser de difícil operacionalização, visto que muitos municípios exigem o título da adjudicação compulsória para emissão da guia correspondente ao imposto de transmissão.

Dessa maneira, considerando que o parágrafo primeiro condiciona tão somente o registro à apresentação de todos os documentos comprobatórios, será possível que o registrador defira o procedimento - o que deverá ocorrer de forma fundamentada - e condicione a promoção do registro da adjudicação compulsória à comprovação do recolhimento do imposto de transmissão.

Ampliação da abrangência do regime de cobrança de ato único (237-A)

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
<p>sem inclusão/alteração correspondente.</p> <p>Texto anterior na Lei 6.015/1973:</p> <p>Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.</p> <p>§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.</p>	<p>Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo, na modalidade loteamento ou na modalidade desmembramento, e da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e os registros relativos à pessoa do loteador ou do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas.</p> <p>§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput deste artigo serão considerados ato de registro único, não importando a quantidade de lotes ou de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)</p>

A alteração do artigo 237-A e seus parágrafos disciplina normas gerais a respeito da cobrança de emolumentos durante a promoção de empreendimentos imobiliários sob a forma de loteamentos e/ou incorporações.

Com a nova redação, uniformiza-se o alcance do denominado “ato único”. Tal nomenclatura reporta-se às situações em que há necessidade da prática de atos na matrícula do empreendimento e na(s) matrícula(s) filha(s), mas só haverá a cobrança de emolumentos pelo primeiro ato, devendo os demais serem praticados sem cobranças adicionais. Consiste, portanto, em verdadeira norma isentiva dos atos simultaneamente praticados.

O alcance da norma deve ser interpretado de forma literal. Verifica-se que a norma isentiva explicita quatro aspectos: objetivo, temporal, registral e procedimental. Vejamos:

- a) aspecto objetivo: aplica-se às hipóteses de parcelamento do solo (loteamento ou desmembramento), incorporação imobiliária e condomínio edilício ou de lotes;
- b) aspecto temporal: aplica-se desde o momento do registro do parcelamento do solo, da incorporação imobiliária ou da instituição de condomínio (em construção) até o momento da averbação do termo de verificação de obras (no caso de loteamentos) ou da construção, respectivamente;
- c) aspecto registral: aplica-se a todas as averbações e registros relativos à pessoa do loteador ou do incorporador, bem como a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento;
- d) aspecto procedimental: os atos serão realizados na matrícula de origem do imóvel (também denominada matrícula-mãe ou matrícula do empreendimento) e replicados, sem acréscimo de emolumentos, em cada uma das matrículas dos lotes ou das unidades autônomas envolvidas (também denominadas de matrículas-filhas).

Exemplificando: quando da constituição de garantias imobiliárias (hipoteca ou alienação fiduciária) que envolvam todas as unidades autônomas de uma determinada incorporação imobiliária, haverá a cobrança de emolumentos relativos tão somente ao registro na matrícula-mãe, sendo os demais atos praticados nas matrículas-filhas sem cobranças adicionais.

Previsão expressa da possibilidade de abertura de matrícula durante a fase de incorporação imobiliária

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 237-A. [...] § 4º É facultada a abertura de matrícula para cada lote ou fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária. § 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, se a abertura da matrícula ocorrer no interesse do

	serviço, fica vedado o repasse das despesas dela decorrentes ao interessado, mas se a abertura da matrícula ocorrer por requerimento do interessado, o emolumento pelo ato praticado será devido por ele.” (NR)
--	---

Com os dispositivos, fica superada a discussão quanto à possibilidade de abertura de matrícula na fase de incorporação imobiliária. Trata-se de importante previsão para a uniformização do procedimento registral, já que alguns Estados, a exemplo de São Paulo (item 221, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça) e Paraná (art. 614, do Provimento 240, de 30 de Setembro de 2013), não permitiam que a abertura ocorresse enquanto não fosse promovida a averbação da construção do empreendimento.

A partir do novo regramento legal, a abertura de matrículas em loteamentos e incorporações antes da conclusão do empreendimento passa a ser uma faculdade do interessado, sem prejuízo de as aberturas ocorrerem *ex officio*, no interesse do serviço, hipótese em que não será possível a cobrança de emolumentos.

Procedimento extrajudicial de cancelamento do compromisso de compra e venda por falta de pagamento no registro de imóveis

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 251-A. Em caso de falta de pagamento, o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel será efetuado em conformidade com o disposto neste artigo. § 1º A requerimento do promitente vendedor, o promitente comprador, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado pessoalmente pelo oficial do competente registro de imóveis a satisfazer, no prazo de 30 (trinta) dias, a prestação ou as prestações vencidas e as que vencerem até a data de pagamento, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais ou despesas de conservação e

	<p>manutenção em loteamentos de acesso controlado, imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento do promitente vendedor.</p> <p>§ 2º O oficial do registro de imóveis poderá delegar a diligência de intimação ao oficial do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.</p> <p>§ 3º Aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de registros públicos, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e à intimação previstos na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).</p> <p>§ 4º A mora poderá ser purgada mediante pagamento ao oficial do registro de imóveis, que dará quitação ao promitente comprador ou ao seu cessionário das quantias recebidas no prazo de 3 (três) dias e depositará esse valor na conta bancária informada pelo promitente vendedor no próprio requerimento ou, na falta dessa informação, o cientificará de que o numerário está à sua disposição.</p> <p>§ 5º Se não ocorrer o pagamento, o oficial certificará o ocorrido e intimará o promitente vendedor a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro.</p> <p>§ 6º A certidão do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda reputa-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de reintegração de posse.</p>
--	--

O dispositivo é responsável pela ampliação da desjudicialização do cancelamento dos compromissos de compra e venda por falta de pagamento. Destaca-se que já havia previsão para o cancelamento extrajudicial dos compromissos no âmbito dos loteamentos

(art. 32, da Lei n. 6.766/1979). Agora, o procedimento será aplicável a todos os casos de compromissos de compra e venda.

É importante mencionar que a lei cria procedimento semelhante ao já existente na intimação do devedor fiduciante (art. 26 da Lei n. 9.514/1997).

Porém, é importante que se pontue algumas peculiaridades:

- a) o prazo para a purgação da mora pelo promitente comprador é de 30 (trinta) dias;
- b) o procedimento permite que o promitente vendedor também inclua nos valores a serem cobrados:
 - i) encargos legais, inclusive tributos, a exemplo do IPTU e do ITR;
 - ii) contribuições condominiais ou despesas de conservação e manutenção em loteamentos de acesso controlado; e
 - iii) os valores relativos ao registro do contrato, quando efetuado a requerimento do promitente vendedor;
- c) não efetuada a purgação da mora, após a certificação pelo registrador, e recolhidos os emolumentos, será averbado o cancelamento do registro do compromisso;
- d) a certidão do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda reputa-se como prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de reintegração de posse.

Isenção de emolumentos no registro de títulos emitidos pelo INCRA (290-A, IV)

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 290-A [...] IV - o registro do título de transferência do direito real de propriedade ou de outro direito ao beneficiário de projetos de assentamento rurais promovidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) com base nas Leis nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, ou em outra lei posterior com finalidade similar.

O dispositivo cria isenção de emolumentos para os registros decorrentes de títulos administrativos expedidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) que transfiram direitos a beneficiários de projetos de assentamentos rurais.

Novidades na Lei dos Notários e Registradores (Lei n. 8.935/1994) (Emenda nº 12, correspondente à Emenda nº 334, de Plenário no Senado; Emenda nº 13, correspondente à Emenda nº 349, do Relator; Emenda nº 15, correspondente à Emenda nº 324, de Plenário no Senado)

Vedação da exigência de testemunhas em razão de o ato envolver pessoa com deficiência (art. 7º, §2º)

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 7º [...] § 2º É vedada a exigência de testemunhas apenas em razão de o ato envolver pessoa com deficiência, salvo disposição em contrário.

O dispositivo tem como finalidade proteger a pessoa com deficiência de discriminação, já que a deficiência não afeta a plena capacidade civil.

Com a vigência da lei, a exigência de participação de testemunhas no ato notarial em razão tão somente da existência de deficiência, além de ilegal, poderá ser enquadrada como prática discriminatória, nos termos do Estatuto da Pessoa com Deficiência.

Possibilidade de os tabeliães de notas prestarem outros serviços remunerados (art. 7º, §5º)

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 7º [...] § 3º A mediação, a conciliação e a arbitragem realizadas por tabeliães de notas serão remuneradas conforme as tabelas de emolumentos estaduais. (VETADO) § 4º A atividade do tabelião de notas é compatível com a da leiloeira, aplicando-se as proibições e as incompatibilidades previstas unicamente nesta Lei, e será remunerada nos termos do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932. (VETADO) § 5º Os tabeliães de notas estão autorizados a prestar outros serviços remunerados, na forma prevista em convênio com órgãos

	públicos, entidades e empresas interessadas, respeitados os requisitos de forma previstos na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)
--	---

A novidade legislativa permite que os tabeliães de notas sejam autorizados a prestar outros serviços remunerados, sem que haja a caracterização de incompatibilidade pela função pública que exercem. Para a prestação de tais serviços, será necessária anterior formalização por meio de convênio com os respectivos órgãos públicos, entidades e empresas interessadas.

Destaca-se que a redação final da lei aprovada e enviada para sanção incluía também a possibilidade de o tabelião exercer as atividades de mediação/conciliação, arbitragem e leiloaria, mas foram objeto de veto presidencial.

Apesar do veto, é importante destacar que os notários e registradores podem exercer atividade de mediação e conciliação, conforme regulamentação constante do Provimento nº 67/2018, do Conselho Nacional de Justiça.

Veto da revogação do art. 42-A

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
Art. 42-A. As centrais de serviços eletrônicos, geridas por entidade representativa da atividade notarial e de registro para acessibilidade digital a serviços e maior publicidade, sistematização e tratamento digital de dados e informações inerentes às atribuições delegadas, poderão fixar preços e gratuidades pelos serviços de natureza complementar que prestam e disponibilizam aos seus usuários de forma facultativa. (Revogado Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)	sem inclusão/alteração correspondente. Texto anterior na Lei 8.935/1994: Art. 42-A. As centrais de serviços eletrônicos, geridas por entidade representativa da atividade notarial e de registro para acessibilidade digital a serviços e maior publicidade, sistematização e tratamento digital de dados e informações inerentes às atribuições delegadas, poderão fixar preços e gratuidades pelos serviços de natureza complementar que prestam e disponibilizam aos seus usuários de forma facultativa.

A Medida Provisória n. 1.085/2021 revogava o artigo 42-A da Lei n. 8.935/1994. Porém, a revogação não constou da redação final dada ao projeto de lei de sua conversão.

Dessa forma, volta a ser possível a cobrança, pelas centrais de serviços eletrônicos, por serviços de natureza complementar que prestam e disponibilizam aos seus usuários de forma facultativa, podendo fixar preços e gratuidades.

Novidades no Código Civil

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente. Texto anterior no Código Civil: Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.	Art. 1.510-E [...] II - se a construção-base for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos.

A alteração do dispositivo teve como finalidade corrigir erro na redação anterior do inciso II do art. 1.510-E do Código Civil.

Com a correção, a nova redação deixou claro que, ao ocorrer a ruína da construção-base, só haverá a extinção do direito real de laje após o decurso do prazo de 5 (cinco) anos sem a reconstrução daquela.

Revogações expressas

Veto da revogação da alínea “b” do inciso I e a revogação do inciso II, ambos do art. 47 da Lei nº 8.212/1991

Texto na Medida Provisória	Texto na Lei n. 14.382/2022:
sem inclusão/alteração correspondente.	Art. 20. Ficam revogados: IV – a alínea ‘b’ do inciso I e o inciso II do caput do art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. (VETADO)

O dispositivo foi objeto de veto presidencial. A redação dada ao inciso IV do artigo 20 era responsável pela revogação da previsão de exigência pelas serventias extrajudiciais de certidão negativa de débitos referente aos tributos federais e à dívida ativa da

União em duas situações: a) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo; e b) na averbação no registro de imóveis de obra de construção civil.

Porém, em que pese o veto promovido, é importante destacar que diversas normativas estaduais possuem previsão dispensando a exigência de CND.

Nesse sentido, o Conselho Nacional de Justiça, nos autos do pedido de providências nº 00012308-82.2015.2.00.0000, formulado pela União/AGU, entendeu não haver irregularidade na dispensa, por ato normativo, da apresentação de certidão negativa para registro de título no Registro de Imóveis.