

Sumário Executivo de Medida Provisória

Medida Provisória nº 1.085, de 2021.

Publicação: DOU de 28 de dezembro de 2021.

Ementa: Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

1. Panorama da MPV

No presente Sumário Executivo, descrevemos as mudanças promovidas pela Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, doravante designada simplesmente como MPV.

A MPV objetiva estabelecer regras que aprimoram o sistema de registro eletrônico prestados pelos “cartórios extrajudiciais” e a legislação relativa a negócios imobiliários (art. 1º).

Para tanto, nomina e regulamenta o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), assim como promove alterações em diversas leis que tratam de negócios imobiliários, como a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 1973), a Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591, de 1964), a Lei de Loteamentos (Lei nº 6.766, de 1979), a Lei de Notários e Registradores (Lei nº 8.935, de 1994), o Código Civil, a Lei do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (Lei nº 11.977, de 2009), a Lei da Regularização Fundiária Urbana – Reurb (Lei nº 13.465, de 2017), a Lei de Incentivos à Indústria da Construção Civil (Lei nº 4.864, de 1965)

É constituída de 21 artigos, organizados nos seguintes capítulos sem numeração:

- a)* Objeto (art. 1º);
- b)* Âmbito de aplicação (art. 2º);
- c)* Objetivos do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP (art. 3º);
- d)* Responsabilidade pelo SERP (art. 4º);
- e)* Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (art. 5º);
- f)* Extratos eletrônicos por meio do SERP (art. 6º);
- g)* Normas complementares (artigos 7º e 8º);
- h)* Acesso a bases de dados de identificação (art. 9º);
- i)* Alteração da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (art. 10);
- j)* Alteração da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (art. 11);
- k)* Alteração da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (art. 12);
- l)* Alteração da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (art. 13);
- m)* Alteração da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (art. 14);
- n)* Alteração da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (art. 15);
- o)* Alteração da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 (art. 16);
- p)* Alteração da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (art. 17);
- q)* Disposições transitórias (artigos 18 e 19);
- r)* Revogações (art. 20);
- s)* Vigência (art. 21).

2. Do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP

2.1. Contextualização, regulamentação e operacionalização

O núcleo da MPV é a regulamentação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), o qual decorre do dever de virtualização dos registros públicos existente desde o ano de 2009, por força do art. 37 da Lei do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009). A rigor, o SERP já possuía suporte legislativo desde 2009. A MPV apenas o nomina e o regulamenta. Nesse sentido, embora possamos dizer que a SERP está sendo criada pela MPV, o fato é essa criação é, em grande parte, apenas uma sistematização do que já existia.

Esse dever já vinha paulatinamente sendo cumprido na prática, pelas diferentes especialidades dos registros públicos, por meio de centrais mantidas pelas respectivas entidades representativas.

No âmbito do Registro de Imóveis, o protagonismo é do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, o qual foi disciplinado pelo art. 76 da Lei do Reurb (Lei nº 13.465, de 2017) e pelo Provimento nº 89, de 18 de dezembro de 2019, da CN/CNJ. O SREI é coordenado pelo respectivo Operador Nacional – ONR, conforme o art. 76 da Lei do Reurb. Além disso, em cada Estado, as respectivas entidades representativas mantêm centrais locais.

No orbe do Registro de Títulos e Documentos (RTD) e do Registro Civil das Pessoas Jurídicas (RCPJ), a tarefa é da Central Nacional de RTD e RCPJ, com base no Provimento nº 48, de 16 de março de 2016, da CN/CNJ. No caso do RTD, a central também tem fundamento no § 2º do art. 3º da Lei de Duplicata Eletrônica (Lei nº 13.775, de 2018). A central é mantida pelo Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil – IRTDPJBRASIL.



No seio do Registro Civil das Pessoas Naturais, o labor é desempenhado pela Central de Informações do Registro Civil – CRC, conforme Provimento nº 46, de 16 de junho de 2015, da CNJ/CNJ. A central é mantida pela Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Brasil – Arpen/BR.

Na esfera dos Tabelionatos de Protesto, a incumbência recaía sobre a Central Nacional de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Tabeliães de Protesto de Títulos – CENPROT, tudo nos termos do art. 41-A da Lei de Protesto (Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997) e do Provimento nº 87, de 11 de setembro de 2019, da CN/CNJ. A central é mantida pelo Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil – IEPTB.

Entre os Tabelionatos de Notas, o encargo é da Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados – CENSEC, com fulcro no Provimento nº 56, de 14 de julho de 2017, da CN/CNJ. A central é mantida pelo Colégio Notarial do Brasil.

Outras normas também já arrimavam a virtualização dos serviços notariais e registrais, caso do art. 1º, §§ 3º e 4º, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 1973).

Com a MPV, pelo que se extrai de uma leitura inicial, a ideia é que o SERP coordene as centrais de cada especialidade, de modo a disponibilizar um canal central de prestação de serviços aos usuários (art. 7º, V e VI).

A tarefa de regulamentá-lo será do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), especialmente por meio da Corregedoria Nacional de Justiça (CN/CNJ). A CN/CNJ manifesta-se por provimentos da lavra do Corregedor Nacional de Justiça (art. 3º, § 3º, I; art. 7º; art. 11, na alteração feita aos §§ 3º e 4º do art. 1º da Lei nº 6.015, de 1973).



O funcionamento do SERP será promovido pelo operador nacional, que será uma associação ou uma fundação, na forma disciplinada pelo CNJ (art. 3º, § 4º).

Todos os oficiais de registros públicos têm o dever de colaborar para tanto, sob pena de sanção disciplinar (artigos 4º e 5º).

O custeio do SERP ocorrerá com os recursos integrantes do FICS (Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos). Esses recursos são oriundos de subvenções pagas pelos oficiais de registros públicos, dispensados de tanto os oficiais que já tiverem sistemas e plataformas interoperáveis adequadas. A disciplina de tudo dar-se-á por ato da CN/CNJ (art. 5º).

A implementação do SERP deverá ocorrer com base em cronograma elaborado pela CN/CNJ, respeitado o limite máximo de 31 de janeiro de 2023 (art. 18).

2.2. Objetivos

O SERP objetiva viabilizar e operacionalizar a virtualização dos serviços prestados pelas diversas especialidades extrajudiciais de registros públicos, nomeadamente o Registro de Imóveis, o Registro de Títulos e Documentos, o Registro Civil das Pessoas Jurídicas e o Registro Civil das Pessoas Naturais (art. 2º e art. 3º, § 1º).

A meta é, de um lado, garantir o funcionamento eletrônico dos serviços e, de outro lado, assegurar aos usuários rápido e fácil acesso aos serviços remotamente prestados pelos cartórios. É o que se extrai do art. 3º da MPV, que lista os objetivos do SERP.

Sob a ótica do funcionamento eletrônico dos serviços, o SERP pretende garantir a interconexão operacional, para o intercâmbio de dados e de documentos,

tanto entre as próprias serventias quanto entre elas e o Poder Público (art. 3º, incisos I, II, III, VII, X e XI; art. 3º, § 2º; art. 3º, § 3º, II; art. 11 nas alterações feitas nos §§ 1º, 2º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º do art. 19 da Lei nº 6.015, de 1973). Isso pressuporá o armazenamento eletrônico de documentos (art. 3º, inciso VIII).

Exemplificando, por meio do SERP, usuários e agentes públicos conseguiriam obter matrículas de imóveis eletronicamente, pleitear registros remotamente, consultar a existência de ônus em bens, sondar a existência de atos envolvendo pessoas por meio de pesquisas em indicadores pessoais etc. Neste último exemplo, exige-se que a consulta de atos relativos a pessoa envolva necessariamente casos de protestos, de garantias reais, de arrendamento mercantil financeiro, de cessão de crédito e de constrições processuais ou administrativas (art. 3º, X; e art. 4º, I).

Outras várias funcionalidades podem decorrer daí. Basta haver determinação da CN/CNJ (art. 3º, XI; e art. 7º, X).

Ainda sob essa perspectiva, caberá ao SERP viabilizar a divulgação de índices e indicadores estatísticos (art. 3º, IX; art. 4º, II; e art. 7º, VII).

Sob o prisma do usuário, o SERP pretende assegurar o direito dos usuários a postular serviços em uma plataforma eletrônica centralizada e a receber documentos, certidões e outros documentos por meio eletrônico (art. 3º, I, IV e VI). A distribuição das demandas entre as serventias brasileiras ocorreria em momento posterior (art. 3º, V). Em poucas palavras, a ideia é que o usuário possa, por exemplo, visualizar matrículas de imóveis em um site mantido pelos cartórios, apresentar escrituras de venda de imóveis nesse site etc.



2.3. Extratos eletrônicos de títulos para atos de registro ou de averbação

A MP admite que, por meio do SERP, o usuário apresente extratos eletrônicos de títulos para a prática de atos de registro e de averbação, assegurado a ele o direito a receber o “comprovante do registro”, ou seja, as informações relativas à certificação do registro em formato eletrônico (art. 6º, *caput* e § 1º). A CN/CNJ disciplinará a forma e as hipóteses de cabimento (art. 7º, VIII e IX; e art. 8º).

Por exemplo, no lugar de prenotar uma escritura pública de compra e venda para registro na matrícula do imóvel, o usuário poderá informar apenas os dados essenciais dessa escritura (ou seja, o extrato) no site disponibilizado pelo SERP.

2.4. Flexibilização do princípio da especialidade subjetiva e objetiva no âmbito do SERP

No caso de prenotação de títulos por meio de extratos eletrônicos para registro ou averbação, é dispensada a atualização prévia da matrícula, desde que haja correspondência entre o título e a matrícula quanto à descrição do imóvel e dos sujeitos envolvidos. Essa dispensa, porém, não será devida nestas hipóteses: (1) dados essenciais à prática do ato inscritível; (2) criação de novas unidades imobiliárias sem observância do princípio da especialidade (art. 6º, § 2º).

Trata-se de flexibilização ao princípio da especialidade objetiva e subjetiva, segundo o qual as informações relativas ao objeto e aos sujeitos devem, no registro público, corresponder à realidade e ao título inscritível.

Ao que parece, o motivo da regra de flexibilização é impedir que o oficial se oponha à prática de atos de registro ou de averbação diante da eventual escassez informacional do extrato eletrônico prenotado no SERP.



2.5. Dispensa de apresentação de escritura de pacto antenupcial no registro de imóveis

No caso de extratos eletrônicos apresentados para registro ou averbação no Cartório de Registro de Imóveis, é dispensada a exigência da apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que o extrato informe seus dados de localização e o regime de bens adotado (com inclusão de cláusulas especiais) (art. 6º, § 3º).

Trata-se de regra essencial para viabilizar o emprego dos extratos eletrônicos dos títulos perante o SERP.

2.6. Acesso a bases de dados de identificação

O art. 9º da MPV admite que, mediante convênio, os tabeliães e os registradores acessem as bases de dados de identificação das pessoas mantidas pelas entidades públicas, observada as regras da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018) e da Lei de Identificação Civil Nacional (Lei nº 13.444, de 11 de maio de 2017).

Por meio desse acesso, os tabeliães e os registradores poderão, com maior facilidade, conferir a identidade dos usuários dos serviços eletrônicos.

3. Alterações na Lei de Incorporação Imobiliária – LCI

3.1. Facilitar a averbação de extinção do patrimônio de afetação (art. 31-E, §§ 1º e 2º, da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV)

O registro do contrato de compra e venda ou de promessa de venda relativamente a uma unidade integrante de condomínio fruto de incorporação imobiliária implica extinção automática de eventual regime de patrimônio de afetação, desde que seja apresentado o termo de quitação da instituição financiadora da construção. Não há necessidade de nenhuma averbação específica.



Em se tratando de unidades autônomas não alienadas, a extinção ocorrerá por meio de averbação sem conteúdo financeiro, mediante apresentação do termo de quitação das dívidas perante a instituição financeira financiadora da obra.

No caso de denúncia da incorporação, a extinção do regime de patrimônio de afetação também dar-se-á por averbação sem conteúdo financeiro, mediante requerimento do incorporador ou, se for o caso, da assembleia geral.

3.2. Requisitos para alienação de unidades em regime de incorporação imobiliária (art. 32, *caput* e alíneas “i” e “j”, da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV)

O *caput* do art. 32 da LCI é aprimorado para deixar clara a imprescindibilidade do registro da incorporação (o que se dá com a apresentação do memorial da incorporação com outros documentos legalmente exigidos), previamente à alienação ou oneração das “futuras unidades autônomas”.

Igual aprimoramento redacional é feito nas alíneas “i” e “j” do referido art. 32, com o objetivo de deixar claro que, entre os documentos a serem apresentados pelo incorporador no momento do registro da incorporação, estão a convenção de condomínio e o instrumento de discriminação das futuras unidades autônomas.

3.3. Criação do “regime condominial especial (art. 32, § 1º-A, da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV; e inciso II do § 10 do art. 213 da LRP, na forma do art. 11 da MPV)

Com o registro da incorporação imobiliária, nasce o “regime condominial especial”, por força do qual é viável a alienação ou a oneração individualizada das futuras unidades autônomas, independentemente da anuência dos demais.



Essa situação é batizada de “condomínio por frações autônomas” pelo inciso II do § 10 do art. 213 da LRP, na forma do art. 11 da MPV.

3.4. Equivalência do andamento do processo digital com a certidão (art. 32, § 14, da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV)

No procedimento de registro de incorporação imobiliária, caso existam ações cíveis ou penais, será admitida a apresentação da impressão do andamento do processo digital no lugar de uma certidão, desde que sejam demonstrados o estado do processo e a repercussão econômica do litígio.

Desse modo, o incorporador não precisará buscar certidões específicas de determinados feitos judiciais.

3.5. Presunção de ato único para registro da incorporação e da instituição do condomínio para efeito de emolumentos (art. 32, § 15, da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV)

O registro do memorial de incorporação e o registro da instituição do condomínio são considerados ato registral único para efeito de emolumentos.

O objetivo é que, por esses dois atos, o incorporador só seja obrigado a pagar os emolumentos próprios de um único ato.

3.6. Alteração do prazo de eficácia da documentação apresentada com o registro de incorporação (art. 33 da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV; e art. 20, inciso II, da MPV)

O novo texto do art. 33 da Lei nº 4.591, de 1964, aumenta para 180 dias o prazo de eficácia da documentação apresentada para o registro da incorporação. Doravante, no entanto, o incorporador só terá de atualizar essa documentação se, no curso desse prazo, não tiver promovido alienação ou oneração de unidade futura, não tiver iniciado as obras nem tiver contraído financiamento para a construção.



Por consequência, é revogado o art. 12 da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, por perda de objeto: ele previa esse prazo de 120 dias.

3.7. Dever do incorporador de prestar informações aos adquirentes durante as obras (art. 43, inciso I, da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV)

O incorporador, trimestralmente, tem de manter os adquirentes inteirados do andamento das obras e dos novos adquirentes (art. 43, I, da Lei nº 4.591, de 1964).

Trata-se de regra salutar para prevenir os prejuízos que os adquirentes podem sofrer com atrasos ou interrupções das obras.

3.8. Procedimento extrajudicial de imissão da comissão de representantes na posse das obras (art. 43, §§ 1º a 5º, da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV)

Nas hipóteses em que o incorporador seja destituído das obras, o § 1º do art. 43 da LCI estabelece um procedimento extrajudicial para que a comissão de representantes se imita na posse e, assim, possa dar andamento às obras.

O procedimento consiste em uma notificação, feita por meio do Cartório de Imóveis, para que o incorporador, no prazo de quinze dias, ceda a posse, entregando os comprovantes de quitação das quotas de construção, ou, alternativamente, pague as quotas pendentes.

A destituição do incorporador é objeto de assembleia geral dos adquirentes, cuja ata deverá ser registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, serventia na qual já é registrada a ata da assembleia de constituição da comissão de representantes, na forma do § 1º do art. 50 da LCI.

Além disso, as unidades não negociadas pelo incorporador e vinculadas ao pagamento de quotas de construção não podem ser penhoradas por dívidas alheias à incorporação enquanto o incorporador não comprovar a regularidade dos pagamentos. Poderá a comissão de representantes vender essas “unidades vagas”, com aplicação dos recursos no pagamento dessas quotas de construção.

3.9. Aprimoramento da redação do *caput* do art. 44 da LCI (art. 43, §§ 1º a 5º, da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV)

O *caput* do art. 44 da LCI tem sua redação aprimorada para deixar mais clara a obrigação de o incorporador promover a averbação da construção, após a concessão do habite-se.

3.10. Prazo de seis meses para a designação da comissão de representantes (art. 50, *caput*, da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV)

Além de aprimorar o texto do *caput* do art. 50 da LCI, a MPV fixa o prazo de seis meses para o incorporador promover a designação da comissão de representantes.

3.11. Dispensa de atestado de idoneidade financeira (art. 20, inciso I, alínea “a”, da MPV)

O atestado de idoneidade financeira fornecido por estabelecimento de crédito que opere no Brasil há mais de cinco anos deixa de ser exigido do incorporador para o registro da incorporação imobiliária. A ideia é que os demais documentos exigidos pelo art. 32 da LCI já seriam suficientes para comprovar a idoneidade financeira.

Para tanto, a MPV revoga o art. 32, alínea “o”, da Lei nº 4.591, de 1964.



3.12. Fim da irretratabilidade compulsória dos contratos de alienação das unidades autônomas (revogação do art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591, de 1964, na forma do art. 10 da MPV)

Revoga-se dispositivo que previa a irretratabilidade dos contratos de alienação de unidades autônomas, norma que se endereçava tanto ao adquirente quanto ao incorporador.

Com essa revogação, fica aberto o debate para a retratação do contrato, seja por parte do adquirente, seja por parte do incorporador. Tal nos parece salutar, pois as condições negociais para a retratação serão ajustadas pelas partes, com estipulação de multas. Além disso, o Poder Judiciário tenderá a coibir resilições unilaterais meramente oportunistas das incorporadoras (como as destinadas a revender o imóvel por um preço maior), pois o abuso de direito é um obstáculo à resilição unilateral (artigos 187 e 473 do Código Civil).

De mais a mais, com a revogação em pauta, o adquirente fica livre para resilir o contrato por motivos pessoais (como eventual emergência financeira), sem necessidade de justificativas. Antes da revogação, o cabimento da resilição unilateral era objeto de controvérsia¹.

¹ Sobre o tema, reportamo-nos a este artigo: OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; SILVA, Bruno Mattos e. **A recente Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018): o novo cenário jurídico dos contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária e em loteamento**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-09/opiniao-lei-distrato-contratos-aquisicao-imoveis>. Publicado em 9 de janeiro de 2019.

4. Alterações na Lei de Registros Públicos – LRP

4.1. Registros públicos eletrônicos (artigos 1º a 9º, 18 e 20, inciso III, alíneas “c” e “g”, da MPV; artigos 1º, §§ 3º e 4º; 7º-A; 19, §§ 1º, 2º e 5º a 9º; 33, *caput*; 116, incisos I e II; 194; 221, § 4º; e 246, *caput* e § 1º; da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV; artigos 37 e 38 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, na forma do art. 15 da MPV; e art. 76, § 1º, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, na forma do art. 17 da MPV)

A manutenção do acervo pelas serventias em meio eletrônico, a admissibilidade de documentos eletrônicos e a prestação dos serviços em meio eletrônico tornam-se obrigatórias, nos termos do disciplinado pela CN/CNJ.

Nesse ambiente, o usuário terá acesso aos atos das serventias em meio virtuais e terá o direito de demandar certidões de outras serventias, por meio do SERP.

Caberá aos cartórios promoverem a implementação do SERP, nos termos do que já expusemos no capítulo 2 desta peça.

No caso do Registro de Imóveis, títulos prenotados em meio físico têm de ser digitalizados para serem mantidos apenas em meio digital, com a consequente restituição da versão física ao apresentante.

Além disso, títulos físicos já registrados, digitalizados ou armazenados não podem ser exigidos novamente, nem mesmo por outra serventia. Basta a referência a eles ou a apresentação de certidão. A ideia é que caberá ao Cartório de Imóveis buscar no SERP o título que havia sido digitalizado anteriormente.

Outrossim, para a prática de atos de averbação envolvendo mudança de logradouros ou alteração de nome, o oficial deverá, a requerimento do interessado, providenciar os documentos comprobatórios perante as autoridades competentes.



Com isso, livra-se o interessado de ter de buscar cópia de decretos que mudaram nomes de logradouros públicos ou certidões de casamento.

Por fim, em decorrência da virtualização do acervo, outros ajustes são feitos na legislação pela MPV, como a revogação de artigos que previam o uso da microfilmagem no Registro de Títulos e Documentos (RTD) (art. 141 da LRP) e o arquivamento de títulos apresentados para registro integral no RTD (art. 161, §§ 1º e 2º, LRP).

4.2. Contagem dos prazos em dias e horas úteis (art. 9º, §§ 1º a 3º, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A contagem dos prazos previstos para os atos relativos às serventias ocorrerá em dias e horas úteis e observará os critérios da legislação processual civil.

Nesse ponto, a MPV alinha-se ao regime de contagem de prazo do Código de Processo Civil e atenta para o respeito que se deve emprestar ao direito dos usuários a fruir dos dias não úteis para fins pessoais.

4.3. Viabilidade de postergação do pagamento dos emolumentos (art. 14, *caput*, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

O *caput* do art. 14 da LRP deixa de prever a obrigatoriedade de os emolumentos serem pagos pelo usuário no momento do requerimento ou da prenotação do título. Abre-se, pois, espaço para a postergação no pagamento dos emolumentos.

4.4. Comunicação por meio de assinatura eletrônica (art. 17, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A comunicação do usuário com as serventias extrajudiciais por meio eletrônico poderá ocorrer com emprego de assinatura eletrônica sem o certificado do ICP-Brasil, nos termos de regulamento da CN/CNJ.



4.5. Redução de prazos de emissão de certidões nos Cartórios de Imóveis e força ampla da certidão de inteiro teor da matrícula (art. 19, §§ 10, 11 e 12, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

O prazo para a emissão de certidões pelos Cartórios de imóveis é reduzido para quatro horas (no caso de certidão de inteiro teor de matrícula), um dia (para certidão de situação jurídica atualizada do imóvel) ou cinco dias (para os demais casos). Só em situação excepcional a Corregedoria-Geral da Justiça Estadual poderá autorizar prazos maiores.

Além disso, a força da certidão de inteiro teor da matrícula para comprovação de qualquer ônus é realçada pelo § 11 do art. 19 da LRP.

Essa redução de prazo condiz com a dinâmica exigida pelos cidadãos e pelo mercado e coaduna-se com a capacidade técnica das serventias imobiliárias, de um modo geral.

4.6. Uma via apenas para o registro de pessoa jurídica (art. 121 da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV; art. 20, V, da MPV)

Não há mais necessidade de duas vias do ato constitutivo da pessoa jurídica para o registro. Basta uma, que pode ser apresentada em papel ou em meio eletrônico. O apresentante terá 180 dias do registro ou da expedição de nota devolutiva para recolher o documento, se apresentado em papel.

Além disso, o requerimento para registro é dispensado, se o representante legal da pessoa jurídica houver subscrito o ato constitutivo.

A MPV foi feliz em eliminar uma burocracia desnecessária.



4.7. Registro para fins de conservação no RTD: sigilo parcial (artigos 127-A e 132, incisos IV a VII, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

O registro de documentos para fins de conservação no Registro de Títulos e Documentos (RTD) passa a ser parcialmente sigiloso: só o requerente, pessoa autorizada por ele, ente público (com autorização ou, no caso de autoridade fiscal, diante de negativa indevida de autorização) ou quem obtenha ordem judicial podem ter acesso a seu conteúdo.

É cabível convênio para viabilizar acesso ao registro por entes públicos, tudo nos termos do regulamentado pelo CNJ. Por exemplo, um servidor público poderia registrar sua declaração de imposto de renda no RTD e autorizar o ente público empregador a acessar esse registro.

Para clareza informacional, é fundamental que a certidão do registro realizado para fins de conservação veicule a advertência da falta de eficácia contra terceiros.

O registro facultativo em pauta deverá ser feito em livro próprio, especificamente o Livro F, em relação ao qual haverá um indicador pessoal próprio (o Livro G).

A MPV, ao aprimorar o registro para fins de conservação, aumenta sua utilidade prática.

4.8. Registro de locação no RTD (art. 129, item 1º, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

O item 1º do art. 129 da LRP teve sua redação aprimorada para deixar mais claro que o registro do contrato de locação no RTD é residual aos casos de registro no Cartório de Imóveis.

A MPV não inovou o ordenamento; apenas esclareceu.



4.9. Aprimoramento redacional em atos de registro no RTD e o registro do arrendamento mercantil de bens móveis (art. 129, itens 5º, 9º e 10º, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A MPV reformulou a redação dos itens 5º e 9º do art. 129 da LRP, fazendo com que o registro da alienação fiduciária de bens móveis e a cessão de crédito ou de direitos passem a figurar no novo item 10º.

Além disso, o item 10º passa a prever textualmente o registro do arrendamento mercantil de bens móveis no RTD.

As mudanças da MPV deixam mais claro o texto.

4.10. Registro de constrições judiciais e administrativas sobre bens móveis corpóreos e sobre direitos de crédito (art. 129, item 11º e § 1º, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A MPV passa a prever que constrições judiciais e administrativas sobre móveis corpóreos e sobre direitos de crédito precisam ser feitas no RTD para produzir efeitos contra terceiros.

Não vale essa regra para os casos de dívidas inscritas em dívida ativa da Fazenda Pública.

4.11. RTD e leis específicas (art. 129, § 2º, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A MPV trata do conflito entre a competência do RTD e a de outros órgãos. Adverte para a necessidade de o interessado promover os atos exigidos em lei específica para o registro e a constituição de ônus sobre bens.



Como exemplo de competências específicas, estão as relativas aos casos de ônus em veículos (em relação aos quais os órgãos de trânsito têm competência cadastral, nos termos do Código de Trânsito Brasileiro) e em valores mobiliários (em relação aos quais as entidades registradoras ou os depositários centrais ostentam a competência cadastral, na forma do art. 26 da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013).

4.12. Competência territorial do RTD (art. 130, *caput*, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV; e art. 21, inciso I, da MPV)

A MPV acaba com a necessidade de registro nos RTDs do domicílio de cada uma das partes. Basta o registro no RTD de um dos devedores ou garantidores ou, se não houver devedor ou garantidor, no RTD de qualquer das partes.

Essa regra, porém, só valerá a partir de 1º de janeiro de 2024, diante da *vacatio legis* estabelecida no inciso I do art. 21 da MPV.

4.13. Dispensa de reconhecimento de firma no RTD (art. 130, §§ 2º e 3º, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV; e artigos 20, inciso III, alínea “f”, e 21, I, da MPV)

A MPV dispensa o reconhecimento de firma nos instrumentos levados ao RTD, salvo quanto aos documentos de quitação da dívida ou de exoneração da obrigação.

Essa regra, porém, só valerá a partir de 1º de janeiro de 2024, diante da *vacatio legis* estabelecida no inciso I do art. 21 da MPV.

Além disso, não há mais exigência de reconhecimento de firma nas procurações apresentadas perante o RTD: o art. 158 da LRP foi revogado.



4.14. Criação do Livro “E” e do Livro “F” para matrícula de bens móveis (art. 132, incisos IV a VII, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A MPV cria o Livro “E” no RTD, como sendo o livro do “indicador real”. Sua destinação é concentrar os dados relativos aos móveis objeto de “matrícula”.

Cria também o Livro F, para os registros facultativos (para conservação), e o livro G, para ser um indicador pessoal específico dos atos praticados no Livro F.

4.15. Força probante da certidão do RTD para documentos nato-digitais (art. 161 da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A MPV estende a equiparação jurídica entre a certidão e os documentos registrados, para os casos de registro de documentos nato-digitais.

4.16. Revogação do registro de contrato de penhor de animais no RTD (art. 20, inciso III, “a”, da MPV)

A MPV revoga o inciso IV do *caput* do art. 127 da LRP, afastando a previsão do registro, no RTD, do contrato de penhor de animais não envolvidos na indústria pastoril, agrícola e de laticínios.

No caso de penhor de animais envolvidos nessa indústria, tem-se um penhor pecuário (uma espécie de penhor rural), cujo contrato é registrado no Registro de Imóveis (art. 2º da Lei nº 492, de 20 de agosto de 1934; e art. 1.438 do Código Civil).

Nos demais casos de penhor, o registro dava-se no RTD por força do art. 127, inciso IV, da LRP. Com a revogação desse preceito, pode haver uma controvérsia jurídica sobre a necessidade de registro e sobre o local do registro. O melhor entendimento é o de que continuará sendo necessário o registro no RTD, por se tratar da regra vigente ao penhor comum (art. 1.432 do Código Civil).



4.17. Revogado registro de documentos de depósitos e de cauções em garantia de obrigações contratuais (art. 20, inciso III, alíneas “b” e “d”, da MPV)

A MPV revoga o item 2º do *caput* do art. 129 da LRP, afastando a previsão do registro, no RTD, do contrato de documentos de depósitos e de cauções em garantia de obrigações contratuais.

Trata-se de medida salutar, pois a legislação civil não exige registro dos contratos como regra geral. A LRP precisa estar em sintonia.

A MPV revoga, também, os arts. 144 e 145 da LRP, que disciplinava o registro, no RTD, dos contratos de penhor, de caução e de parceria.

Em relação ao art. 144 da LRP, é discutível sua revogação, pois ele esmiúça o conteúdo a ser exigido pelo RTD para o registro do contrato de penhor e de parceria. Esses atos seguem registráveis. O único contrato mencionado no art. 144 da LRP que poderia ser excluído é o de caução.

4.18. Registro, no Cartório de Imóveis, da promessa de permuta (art. 167, inciso I, itens 18 e 30, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A promessa de permuta passa a ser objeto de registro no Cartório de Imóveis.

4.19. Novos atos de registro no Cartório de Imóveis: pagamento de serviços ambientais e tombamento definitivo (art. 167, inciso I, itens 44 a 46, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

Passam a ser previstos, como atos de registro no Cartório de Imóveis, o contrato de pagamento por serviços ambientais, quando houver estipulação de obrigações *propter rem* e o tombamento definitivo. Neste último caso, o ato será considerado sem conteúdo financeiro.



4.20. Restrição da caução ou da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis como ato de averbação no Cartório de Imóveis (art. 167, inciso II, item 8, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A MPV altera o item 8 do inciso II do art. 167 da LRP. Antes, o preceito previa como averbável a caução ou a cessão fiduciária de **direitos** relativos aos imóveis. A MPV restringe a regra, admitindo apenas que **direitos reais** relativos a imóveis sejam objeto de caução ou de cessão fiduciária enquanto atos averbáveis.

Direitos de natureza obrigacional, como os direitos creditórios, ainda que digam respeito a negócios imobiliários, não poderão mais ser objeto de cessão fiduciária ou de caução averbáveis na matrícula do imóvel. Essas cessões fiduciárias e essas cauções terão de ficar fora do fólio real.

4.21. Cessão do crédito com garantia real como ato de averbação no Cartório de Imóveis (art. 167, inciso II, item 21, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A MPV altera o item 21 do inciso II do art. 167 da LRP. Antes, o preceito previa, como averbável, a cessão do crédito imobiliário. Agora, por força da MPV, passa-se a admitir a cessão do crédito com garantia real sobre imóvel como averbável.

A MPV, na prática, buscou especificar o que se deveria entender por crédito imobiliário.

4.22. Cessão de crédito ou sub-rogação de dívida em razão da transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, na forma dos arts. 33-A e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997 (art. 167, inciso II, itens 21 e 30, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

A cessão de crédito ou sub-rogação de dívida em razão da transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, na forma dos arts. 33-A e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997, passa a ser previsto como ato de averbação na matrícula do imóvel.



4.23. Existência de penhor censual como averbável em ato sem conteúdo financeiro (art. 167, inciso II, itens 34, 34.1. e 34.2., da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

Os penhores censuais noticiados no Livro 3 do Cartório de Imóveis passam a ser atos averbáveis na matrícula do imóvel.

4.24. Averbação do processo de tombamento ou de seu cancelamento, sem conteúdo financeiro (art. 167, inciso II, item 36, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

O processo de tombamento e o seu cancelamento são atos de averbação sem conteúdo financeiro.

4.25. Competência territorial para o registro da cláusula de vigência e a averbação do direito de preferência, no caso de locação (art. 167, parágrafo único, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV; e art. 21, III, “h”, da MPV)

A cláusula de vigência da locação para o caso de alienação do imóvel e o direito de preferência nessa mesma espécie de contrato exigem lançamentos na matrícula do Cartório de Imóveis do próprio bem: registro e averbação, respectivamente. Basta apresentar uma via e é admitida forma eletrônica. Não há mais necessidade de duas testemunhas.

Para tal efeito, no caso de o imóvel pertencer a mais de uma pessoa, basta que um deles figure como locador.

4.26. Competência territorial para a abertura de matrícula e para a prática de atos (art. 169, I, II, III, IV, §§ 1º a 3º, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV; e art. 21, III, “h”, da MPV)

A MPV revoga os incisos I e III do art. 169 da LRP e dá nova redação aos demais incisos.



Atos de registro e de averbação têm de ser feitos na mesma matrícula, mesmo quando se tratar de imóvel que passou para nova circunscrição. Não se pode mais praticar averbação à margem de registros da serventia antiga. A ideia é prestigiar a concentração dos atos na matrícula.

Se o imóvel ocupar duas ou mais circunscrições, cada uma delas conterà uma matrícula, com remissões recíprocas. Atos de registro ou de averbação devem ser praticados em apenas uma das serventias, especificamente a relativa à área de maior extensão ou, no caso de empate, a escolhida pelo interessado. Caberá, apenas, noticiar o fato nas demais matrículas por meio de averbação, sem conteúdo financeiro.

Mudanças de logradouros e de numeração predial devem ser comunicadas pelo município à serventia, por meio do SERP.

4.27. Obrigatoriedade para a abertura de matrícula, quando da prática de qualquer ato, e flexibilizações ao princípio da especialidade (art. 176, §§ 1º, inciso I, e 14 a 17, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

Não se admite mais a prática de atos de averbação à margem de atos anteriores ao regime de matrícula instituído pela LRP. A abertura de matrícula é obrigatória, quando da prática do primeiro ato de registro ou de averbação.

Além disso, é facultado ao interessado requerer a abertura de matrícula. O oficial, de ofício, também pode abrir matrículas por conveniência do serviço.

Eventuais insuficiências de elementos de especialidade objetiva e subjetiva não impedem a abertura da matrícula, se o oficial tiver segurança quanto à localização e à identificação do imóvel. Sem essa segurança, o caminho é a prévia retificação do ato.



Admite-se a apresentação de documentos complementares que não alterem elementos essenciais do ato ou do negócio jurídico praticado, tudo com o objetivo de suplementar dados não constantes do título do acervo registral.

Trata-se de medida salutar para “higienizar” as serventias imobiliárias, livrando-as de atos sujeitos ao regime das transcrições vigente antes da atual LRP.

4.28. Redução do prazo de qualificação registral de títulos apresentados a registro ou averbação, aprimoramento redacional do texto da dúvida registral e virtualização do procedimento de dúvida (artigos 188, *caput* e §§ 1º e 2º, e 198 da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV; art. 20, inciso III, alínea “i”, da MPV)

Em regra, o prazo para o registro ou para a emissão de nota devolutiva é de dez dias, contados do protocolo.

Excepcionalmente, o prazo será de apenas cinco dias, desde que não haja exigências nem falta de pagamento de custas e de emolumentos. Essa situação excepcional ocorrerá apenas no caso de alguns negócios mais corriqueiros (compra e venda sem cláusulas especiais, requerimento de averbação de construção ou de cancelamento de garantias), de documentos eletrônicos apresentados pelo SERP ou de títulos acompanhados do cumprimento das exigências constantes em nota devolutiva (desde que na vigência da prenotação).

A nota devolutiva deve ser clara e objetiva. O procedimento de dúvida deverá ser eletrônico, ao menos a partir da remessa ao juiz competente.

4.29. Alteração do prazo da eficácia da prioridade da prenotação (artigos 9º, § 1º, 205 e 213, § 13; da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

O prazo de eficácia da prenotação, para efeito de garantir a prioridade no registro, foi alterado de trinta dias corridos para vinte dias úteis. No caso de procedimento de regularização fundiária de interesse social, o prazo é de quarenta dias.

Admite-se, ainda, a extensão do prazo de eficácia da prenotação enquanto pendente procedimento de retificação.

4.30. Faculdade do apresentante em recolher os emolumentos após análise prévia da registrabilidade do título (art. 206-A da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV; e art. 19 da MPV)

Nos Estados em que a forma de pagamento dos emolumentos é documento de arrecadação:

- a) é facultado ao usuário pagar os emolumentos após análise do oficial quanto à registrabilidade do título;
- b) é assegurado o pagamento dos emolumentos à vista de fatura, quando se tratar de instituições do mercado financeiro.

A implementação dessas regras deverá ocorrer em até 150 dias da entrada em vigor da Medida Provisória.

4.31. Definição de confrontantes no procedimento de retificação do registro (art. 213, § 10, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

Deixa-se de considerar o mero ocupante como confrontante. Confrontante é o titular de direito real sobre os imóveis contíguos.

4.32. Maior clareza no texto do art. 246, *caput*, da LRP (art. 246, *caput*, da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 11 da MPV)

Fica claro que a não taxatividade dos atos de averbação estende-se para atos que repercutam em direitos relativos ao imóvel. Não mais se limita, portanto, a atos que alterem o registro.

5. Alterações na Lei de Loteamentos

5.1. Atualização de nomenclatura para certidões exigidas do loteador, redução do período da certidão de protesto para cinco anos e aprimoramento redacional (artigos 18, *caput*, inciso IV, alíneas “a” a “d”, e §§ 6º e 7º, e 19, *caput*, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, na forma do art. 12 da MPV)

Nomenclaturas ultrapassadas e imprecisas, como certidão de “ônus reais” ou “ações pessoais”, são substituídas por termos mais atuais e precisos, como certidão da situação jurídica do imóvel ou de ações cíveis.

Reduz-se, ademais, o período de cobertura da certidão de protesto de títulos exigida do loteador, de dez para cinco anos.

As certidões de ações cíveis ou penais podem ser substituídas pela impressão do andamento do processo digital, se esta demonstrar suficientemente o estado do processo e a repercussão econômico da demanda.

No caso de sociedades anônimas com ativos negociados na Bolsa de Valores, dispensam-se as certidões relativas à sua idoneidade financeira e moral com a apresentação das informações trimestrais e demonstrações financeiras anuais, disponíveis no *site* da Comissão de Valores Mobiliários. Afinal de contas, esses documentos são suficientes para demonstrar a idoneidade financeira e moral dessas companhias abertas. Certidões de protestos, de ações cíveis ou ações penais podem ser substituídas, especialmente levando-se em conta que a existência de protesto ou de ações cíveis contra companhias abertas não possui grande significado: é tolerável e corriqueiro haver ações ou protesto contra grandes empresas.

Trata-se de medidas que desburocratizam loteamentos, sem abrir mão da segurança jurídica dos futuros adquirentes de lotes.

Por fim, o *caput* do art. 19 da Lei de Loteamento teve sua redação aprimorada, sem mudança de conteúdo meritório.



6. Alterações na Lei de Notários e Registradores – LNR

6.1. Pagamento de emolumentos por meio eletrônico com parcelamento (art. 30, incisos XIV e XV, da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, na forma do art. 13 da MPV)

É admitido que o usuário, a seu critério, pague os emolumentos, as custas e as despesas por meios eletrônicos, com possibilidade de parcelamento.

Está implícito que o detalhamento ocorrerá por lei estadual ou atos infralegais da CN/CNJ ou do tribunal local, de modo que os meios eletrônicos a serem admitidos (como Pix, cartões etc.), a quantidade de parcelas admitidas e os encargos eventualmente cobrados nesses parcelamentos serão esmiuçados posteriormente.

6.2. Revogação da autorização para as centrais de serviços eletrônicos fixarem preços e gratuidades para serviços de natureza complementar disponibilizados de forma facultativa (art. 20, inciso IV, da MPV)

A MPV revoga o art. 42-A da LNR (Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994), dispositivo que lhe havia sido acrescido por meio da Lei nº 14.206, de 27 de setembro de 2021.

Em outras palavras, a MPV revoga um dispositivo que acabou de nascer.

O dispositivo revogado autorizava as centrais dos serviços eletrônicos a prestar serviços complementares de modo facultativo aos usuários e, por esse serviço, fixar preços e gratuidades.

7. Alterações no Código Civil

7.1. Reavivamento de dispositivos inseridos no Código Civil pela Lei do Ambiente de Negócios (artigos 48-A, 206-A, 1.142, §§ 1º a 3º, 1.160 e 1.161 do Código Civil, na forma do art. 13 da MPV; art. 20, incisos VI e X, da MPV)

Os dispositivos supracitados do Código Civil foram chancelados pelo Parlamento, quando da tramitação do projeto de lei de conversão que gerou a Lei do Ambiente de Negócios (Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021).

O Presidente da República, porém, ao pretender vetar as alterações que se faziam à extinção da sociedade simples, acabou vetando o *caput* do art. 43 da Lei do Ambiente de Negócios, deixando acéfalo o restante do dispositivo. Com isso, deixou à deriva os dispositivos supracitados, que pretendiam inserir alterações no Código Civil, tratando de assembleia eletrônica, prescrição intercorrente, estabelecimento virtual e nome empresarial de sociedade anônima e de sociedade em comandita por ações.

Além disso, por desencontros nessa tramitação legislativa, a menção à Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (Eireli) persistiu no Código Civil, apesar de o art. 41 da Lei do Ambiente de Negócios ter convertido todas as Eirelis existentes em sociedades limitadas.

Esse cenário deixou divergências sobre a vigência ou não dos dispositivos em pauta.

A MPV dissipa essa divergência, requeitando os dispositivos controversos supracitados. Ficam, pois, revogados os dispositivos do Código Civil que mencionam a Eireli, entram em vigor os dispositivos que estavam à deriva no art. 43 da Lei do Ambiente de Negócios, e fica revogado esse último dispositivo acéfalo.

Trata-se de medida importante, ainda mais pelo fato de o mérito dos dispositivos já terem recebido o beneplácito de ambas as Casas Legislativas.



7.2. Aplicação subsidiária do regime de incorporação imobiliária ao condomínio de lotes (art. 1.358-A, § 2º, incisos I e II, do Código Civil, na forma do art. 13 da MPV)

O regime da incorporação imobiliária poderá ser estendido aos condomínios de lotes, caso em que o empreendedor é equiparado ao incorporador para fins civis e registrais.

O objetivo é assegurar aos adquirentes as proteções próprias da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964).

É importante lembrar que o regime da Lei de Loteamentos, embora guarde proximidade com o da LCI, parte do pressuposto de que a propriedade das vias de circulação é do município e, por isso, estabelece mecanismos por meio dos quais esse ente federativo pode constranger o loteador a realizar as obras nessas áreas públicas.

Não é assim no regime da Lei de Incorporação Imobiliária. As ferramentas de coerção contra o incorporador partem da premissa de que as áreas comuns são privadas e, por isso, são manuseáveis pelos próprios particulares, ainda que por meio de uma comissão de representantes.

Esse último regime é mais consentâneo para o condomínio de lotes, ao menos para efeitos de proteção aos adquirentes (aspectos cíveis) e registrais.

7.3. Revogação do art. 1.494 do Código Civil (art. 20, inciso VI, alínea “c”, da MPV)

A MPV revoga o art. 1.494 do Código Civil, que proíbe o registro de duas hipotecas ou de uma hipoteca e outro direito real no mesmo dia, quando os beneficiários forem pessoas diversas. A exceção seria apenas no caso de a escritura for de mesmo dia e contiver a hora da lavratura.



Com a revogação, o ordenamento seguirá proibindo o registro, no mesmo dia, de títulos com direitos reais contraditórios, tudo por força do art. 191 da Lei de Registros Públicos. Seguirá também excepcionada essa regra, no caso de escrituras de mesma data que indiquem taxativamente a hora de sua lavratura, consoante o art. 192 da Lei de Registros Públicos.

Portanto, a revogação do art. 1.494 do Código Civil não altera, na prática, nada. Serve, apenas, como uma eliminação de uma redundância normativa.

8. Alterações na Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015

8.1. Reforço ao princípio da concentração da matrícula para evitar evicção (art. 54, *caput*, incisos II e IV, e §§ 1º e 2º, da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, na forma do art. 16 da MPV; e art. 20, inciso IX, da MPV)

Quando a execução ou o cumprimento de sentença forem admitidos pelo juiz, caberá a averbação-notícia na matrícula dos imóveis do devedor. Alinha-se ao previsto no art. 828 do Código de Processo Civil.

Atualiza-se, ainda, a remissão ao Código de Processo Civil.

Reforça-se o princípio da concentração da matrícula, afirmando que não se podem exigir certidões ou documentos além dos previstos em lei para aferição de boa-fé de terceiros adquirentes. Para tal efeito, nem mesmo certidões de feitos judiciais podem ser exigidas, pois falta lei nesse sentido.

Brasília, 31 de dezembro de 2021.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira
Consultor Legislativo