

# **V ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

## **DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO**

**CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA**

**FREDERICO THALES DE ARAÚJO MARTOS**

**MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Diretora Executiva** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

**Representante Discente:** Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

**Comunicação:**

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

**Eventos:**

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigner Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza; Frederico Thales de Araújo Martos; Maria Creusa De Araújo Borges  
– Florianópolis: CONPEDI, 2022.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-495-2

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Inovação, Direito e Sustentabilidade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. V Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2022 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



# V ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

## DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

---

### **Apresentação**

Neste ano de 2022, o V Encontro Virtual do CONPEDI elegeu como tema Direito, Inovação e Sustentabilidade. A questão da inovação e suas articulações com o Direito alcançou centralidade, sobretudo, no período da pandemia de "Coronavirus Disease" (COVID-19). A declaração da Organização Mundial da Saúde (OMS), que estávamos iniciando um período de emergência de saúde pública de interesse internacional a partir de 30 de janeiro de 2020, provocou uma disrupção na área educacional de forma súbita e sem precedentes, impactando no campo jurídico, especificamente, na formulação de normativas emergentes para dar conta dos desafios regulatórios em várias áreas da vida. Nesse quadro, o campo do Direito Civil Contemporâneo presenciou os impactos não só da pandemia, mas, também, dos arranjos feitos do ponto de vista tecnológico para suprir as lacunas normativas ocasionadas pela situação de emergência. Novos desafios surgem para o Direito Civil e são colocadas questões cruciais que resultaram desse período atípico. Nessa perspectiva, o GT Direito Civil Contemporâneo foi impactado com a formulação de novas questões de pesquisa e operacionais. Novos flancos de investigação foram abertos, necessitando de investimentos teóricos e práticos, com a devida técnica jurídica, para dar conta da resolução dos problemas. Dessa forma, o GT reuniu artigos cujos temas traduzem os impactos das novas tecnologias e da inovação no campo jurídico, sobretudo, nas áreas do Direito: registral; propriedade; imagem; personalidade; empresarial; contratos; Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), família; responsabilidade civil, entre outros. Destaca-se que o debate foi profícuo e participativo. Enfatiza-se, também, a necessidade de investimentos teórico-práticos no campo do Direito Registral, bem como foram destacados os avanços presenciados nessa área. Não restam dúvidas que o Direito Civil está sendo reformulado com a incorporação dos avanços tecnológicos e da inovação. O próximo evento será promissor com o destaque, ainda maior, desses impactos no campo do Direito Privado.

**A EFICIÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E OS IMPACTOS  
DA MEDIDA PROVISÓRIA 1.085/2021**

**THE EFFICIENCY OF THE BRAZILIAN REAL ESTATE REGISTRY AND THE  
IMPACTS OF PROVISIONAL STATUTE 1.085/2021**

**Bianca Castellar De Faria  
Naurican Ludovico Lacerda**

**Resumo**

O objetivo deste trabalho é analisar a eficiência do registro imobiliário brasileiro e os impactos da Medida Provisória nº 1.085/2021. Para isso, apresenta-se o formato de busca patrimonial, de certificação das situações jurídicas, os prazos dos atos registrais, a fiscalização de tributos e o registro eletrônico.

**Palavras-chave:** Eficiência, Registro de imóveis, Ato registral, Medida provisória nº 1.085/2021, Registro eletrônico

**Abstract/Resumen/Résumé**

The purpose of this paper is to analyze the efficiency of the Brazilian real estate registry and the impacts of Provisional Statute nº. 1.085/2021. For this, the format of property search, certification of legal situations, deadlines of registration acts, inspection of taxes and electronic recorder.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Efficiency, Real estate registration, Registral act, Provisional measure nº 1.085/2021, Electronic record

## 1. INTRODUÇÃO

Um dos objetivos da Administração Pública é alcançar a eficiência em todos os níveis. Os serviços públicos prestados e necessários à sociedade devem ser, portanto, prestados de forma eficiente.

A eficiência pode ter diferentes significados, de acordo com o ponto de vista de sua análise. Existem duas escolas de pensamento muito distintas sobre a noção de eficiência da administração pública. A primeira visão é baseada no modelo weberiano de burocracia do *tipo ideal* e argumenta que as organizações públicas são estruturadas como burocráticas, associando-se a burocracia com organizações eficientes (WEBER, p. 32).

Outra visão enxerga as organizações públicas como perseguindo múltiplos objetivos baseados em valores democráticos, podendo essa falta de foco levar a *uma falta de eficiência* (WILSON, p. 15). Dessa forma, a administração pública seria considerada eficiente se atendesse aos requisitos legais, mesmo que apresentasse uma baixa produtividade.

Posner sugere que a atividade jurídica deveria ser mais desregulamentada, pautada por critérios do livre mercado para aumentar a *concorrência* (POSNER, p. 83), *o que, segundo o pressuposto do livre mercado, iria gerar mais eficiência*, que a legislação deveria ter forte influência de profissionais advindos da economia e que o Judiciário deveria se especializar para compreender melhor as questões a partir da perspectiva da economia e avaliar adequadamente as consequências de uma determinada decisão.

Como forma de sistematizar o estudo, dividiu-se o artigo em dois itens: a eficiência registral imobiliária e a Medida Provisória nº 1.085/2021, com o objetivo de analisar os impactos advindos dela no sistema registral imobiliário.

## 2. A EFICIÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

No Brasil, o princípio da eficiência é uma inovação jurídica, decorrente da reforma administrativa com a promulgação da Emenda Constitucional nº 19/1998, que acrescentou aos princípios constitucionais da Administração Pública o princípio da eficiência, previsto expressamente no artigo 37 da Constituição Federal. Até 1998, os princípios constitucionais previstos eram legalidade, impessoalidade, moralidade e publicidade. A partir dessa Emenda Constitucional, o princípio da eficiência foi alçado à hierarquia constitucional.

O princípio da eficiência, assim, exige que *a atividade administrativa seja exercida com presteza, perfeição e rendimento funcional* (MEIRELLES, p. 96) consistindo na *busca de resultados práticos de produtividade, de economicidade, com a consequente redução de desperdícios do dinheiro público* (MARINELLA, p. 43).

Como bem lembrado por Hely Lopes Meirelles, com a Emenda Constitucional nº 45/2004, além de um princípio da Administração Pública, a eficiência passou a ser um direito constitucional previsto no art. 5º, LXXVIII, que assegura a todos, no âmbito judicial e administrativo, a *razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação* (MEIRELLES, p. 97).

Antonio do Amaral e Silva defende que o princípio da eficiência transmite a ideia de ação para produzir um efeito rápido e preciso, havendo necessidade, também, de se verificar os resultados produzidos, a fim de checar se foram ou não suficientes para satisfazer às necessidades da sociedade. A Administração Pública, portanto, deve se pautar por uma *legalidade eficiente* (SILVA, p. 141).

Como defendido por Osvaldo Agripino de Castro Júnior, a aplicação adequada do princípio da propriedade e da liberdade contratual no sistema econômico depende da efetividade do princípio da eficiência disposto no art. 37 da Constituição Federal (CASTRO JÚNIOR, p. 134).

Em função disso que quando se fala em eficiência, necessariamente lembra-se de procedimentos, de produtividade e de prazos. E é com esse foco que é analisada a eficiência do sistema registral imobiliário brasileiro.

## 2.1 Busca patrimonial e visualização de matrícula

No sistema registral imobiliário brasileiro, além do pedido de certidão, é possível realizar busca relacionada a algum titular de direito real ou ao próprio imóvel. Assim, pelos dados do titular (indicador pessoal – Livro nº 5) ou pelos dados do imóvel (indicador real – Livro nº 4), o Registro de Imóveis fornece todas as informações localizadas à propriedade imobiliária.

Hoje, não há necessidade de deslocamento ao Registro de Imóveis, podendo o interessado realizar busca patrimonial pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, administrado pelo Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, ou pela Central de Registro Eletrônico de Imóveis de cada estado.

Além da busca patrimonial, hoje a plataforma eletrônica permite, inclusive, a visualização da própria matrícula do imóvel (matrícula *online*). Muitas vezes, o interessado não tem necessidade de uma certidão, pois não irá realizar uma transferência ou oneração da propriedade, mas somente tem dúvida em relação à descrição do bem ou quer checar quais os últimos atos registrais. Nesses casos, basta informar o número da matrícula que a plataforma eletrônica carrega e apresenta a imagem daquele documento para fins de visualização.

Nesse aspecto, a pandemia do COVID-19 trouxe uma significativa aceleração no uso das plataformas eletrônicas. Eram sistemas e serviços que já estavam disponíveis, no entanto, eram pouco conhecidos e utilizados pela sociedade. Com o *lockdown* e com a necessidade de distanciamento social, as plataformas passaram a ser amplamente utilizadas pelos Usuários dos serviços registrais.

O prazo para obtenção do resultado da busca patrimonial e para a visualização da matrícula é o mesmo, ou seja, ambos os serviços são ao tempo de um clique, na medida em que tais informações já constam num banco de dados prontas para serem consultadas. Não há necessidade, portanto de tráfego de dados entre a plataforma eletrônica e o respectivo Registro de Imóveis no momento da pesquisa.

## *2.2 Certidão: documento garantidor de eficiente due dilligence*

No Brasil, para o conhecimento das informações relevantes para o fechamento de um negócio jurídico, qualquer pessoa (art. 17 da Lei 6.015/73), sem necessidade de expor o motivo ou o interesse do pedido, pode solicitar a certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel no Registro de Imóveis competente. Este simples documento trará, de forma concentrada, haja vista o Princípio da Concentração instituído pela Lei nº 13.097/2015, todas as informações relacionadas ao imóvel e aos titulares de direitos reais.

O prazo legal para emissão da certidão, por força da antiga redação do art. 19 da Lei nº 6.015/1973, era de cinco dias (art. 19 da Lei 6.015/1973). No entanto, o Provimento nº 94/2020, do Conselho Nacional de Justiça, instituiu prazo de até duas horas para a emissão das certidões, quando solicitadas eletronicamente (art. 8º).

## *2.3 Ato registral*

O prazo para a prática do ato registral depende do tipo de título que é apresentado ao Registro de Imóveis. Os prazos legais oscilavam entre três e trinta dias, sendo o mais exíguo deles o de registro de cédula rural, previsto em três dias (Decreto-Lei nº 167/1967). Os contratos bancários pelo Sistema Financeiro da Habitação contavam com prazo legal de 15 dias (Lei 4.380/1964), assim como os registros de alienação fiduciária (Lei 9.514/1997). A regra geral de trinta dias valia para os demais títulos registrais.



## 2.4 Fiscalização de tributos: fiscal e responsável subsidiário

O registrador de imóveis, no Brasil, além de auxiliar e fiscalizar o recolhimento dos tributos incidentes sobre as transações imobiliárias, ainda é considerado responsável subsidiariamente na ausência de recolhimento.

Quanto à responsabilidade tributária do registrador, o art. 30, XI da Lei nº 8.935/1994, dispõe que é *seu* o dever de fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem ser praticados na serventia.

Assim, a inobservância deste dever legal configura a responsabilização tributária do agente delegatário. Tal responsabilidade tributária encontra-se expressamente prevista no artigo 134 do Código Tributário Nacional, conforme colacionado abaixo:

Art. 134 - nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervirem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício.

Analisando o dispositivo legal acima, constata-se que a norma traz uma exigência para a responsabilização do registrador de imóveis quando houver a impossibilidade de cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, sendo, portanto, considerada *responsabilidade subsidiária*, por mas que o *caput* mencione que *respondem solidariamente*.

Já, segundo o disposto no artigo 135, I, do Código Tributário Nacional, a responsabilização direta do registrador de imóveis ocorrerá quando este agir com excesso de poderes ou infração à lei:

Art. 135. São pessoalmente responsáveis pelos créditos correspondentes a obrigações tributárias resultantes de atos praticados com excesso de poderes ou infração de lei, contrato social ou estatutos:

I - as pessoas referidas no artigo anterior; (...)

Além de fiscal do tributo, portanto, o registrador de imóveis responde subsidiariamente pelo não-recolhimento do imposto sobre a transferência de propriedade.

## 2.5 Registro eletrônico: ONR

A fim de atender a uma necessidade da sociedade e dos novos tempos criados pela *internet*, desde o ano 2000, o governo brasileiro iniciou uma série de adaptações e inovações para melhorar a prestação do serviço público e integrá-lo à era digital. Desde então, diversas políticas e iniciativas foram realizadas pelo Poder Público.

Com a Lei nº 11.977/2009, houve a definição de que os serviços de registros públicos instituiriam o registro eletrônico, observados os prazos e as condições previstas em regulamento (art. 37). A lei federal ainda determinou que os atos praticados a partir de 01/01/1976 (início da vigência da Lei dos Registros Públicos) deveriam ser inseridos no sistema de registro eletrônico no prazo de cinco anos (art. 39).

Em 2014, houve a publicação da Recomendação nº 14/2014 pela Corregedoria Nacional de Justiça, recomendando às Corregedorias Gerais da Justiça que na regulamentação do registro eletrônico em cada estado houvesse a observância dos parâmetros e requisitos constantes do modelo de sistema digital para implantação de Sistemas de Registro de Imóveis Eletrônico – SREI.

E, finalmente, com a Lei nº 13.465/2017, estabeleceu-se que *o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)* (art. 76).

A Corregedoria Nacional de Justiça, dentro das suas atribuições de fiscalização e de normatização (art. 103-B, §4º, I, II e III da Constituição Federal), editou o Provimento 89/2019, que regulamentou o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI e o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, definindo alguns critérios.

O SREI tem como *objetivo a universalização das atividades de registro público imobiliário, a adoção de governança corporativa das serventias de registros de imóveis e a instituição do sistema de registro eletrônico de imóveis* (art. 8º), enquanto o SAEC é *destinado ao atendimento remoto dos usuários de todas as serventias de registro de imóveis do País por meio da internet, à consolidação de dados estatísticos sobre dados e operação das serventias*

*de registro de imóveis, bem como ao desenvolvimento de sistemas de apoio e interoperabilidade com outros sistemas (art. 16).*

O Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis hoje é responsável pela implementação e pela operação, em âmbito nacional, do Sistema Eletrônico de Imóveis – SREI. Diferentemente do que ocorre quando se trata de entidade de classe estadual ou nacional, na qual o registrador de imóveis tem completa liberdade associativa, o vínculo com o ONR é mandatário.

A Lei nº 13.465/2017, em seu § 4º, ainda dispõe que *cabará à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça exercer a função de agente regulador do ONR e zelar pelo cumprimento de seu estatuto*. Para regulamentar esse dispositivo legal, foi publicado o Provimento nº 109/2020 pela Corregedoria Nacional de Justiça, instituindo o Agente Regulador do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

Dentre os princípios arrolados nesse Provimento do Conselho Nacional de Justiça está o da eficiência. O artigo inaugural do Provimento ressalta que:

Art. 1º. O serviço público de registro de imóveis eletrônico é regido pelos princípios que disciplinam a administração pública em geral e os serviços públicos delegados, em especial, os princípios da legalidade, integridade, impessoalidade, moralidade, representatividade, razoabilidade, finalidade, motivação, interesse público, eficiência, segregação de funções, segurança, adequação, regularidade, continuidade, atualidade, generalidade, publicidade, autenticidade e cortesia na prestação dos serviços.

Todos os três mil e seiscentos registros de imóveis do Brasil, assim, devem necessariamente se vincular ao Operador Nacional, a fim de uniformizar a prestação do serviço eletrônico. Essa nacionalização e uniformização de procedimentos registrais eletrônicos objetiva aumentar a eficiência da atividade registral imobiliária.

Nos últimos anos, os registradores de imóveis, por meio do Registro de Imóveis do Brasil, entidade nacional que congrega vinte e cinco das vinte e sete unidades federativas, desenvolveram várias ferramentas para aumentar, ainda mais, o espectro de informações relacionadas às operações imobiliárias. Houve, portanto, a criação do Guichê de Certidões, do Mecanismo de Reclamações, do Mapa Nacional de Transações Imobiliárias, do Portal Estatístico Registral, ferramentas que contribuíram consideravelmente para a publicidade registral.

As inovações abrangem hoje uma gama variada de serviços prestados eletronicamente à sociedade e ao Poder Público. O portal disponibiliza serviços eletrônicos de emissão de certidão assinada eletronicamente, visualização das matrículas *online*, ambiente de assinatura eletrônica, pesquisa de bens com base no CPF ou no CNPJ, publicação de editais *online*, protocolo eletrônico de títulos particulares ou públicos e ferramenta de intimação e consolidação da propriedade de alienação fiduciária de bem imóvel.

Por mais que exista um portal único de acesso aos serviços eletrônicos, esses são hoje administrados, de forma diferente, por cada entidade estadual. Dessa forma, o usuário, por meio do portal, ingressa em cada central estadual com *login*, senha e forma de pagamento diversas. Exemplificando, o interessado por meio do acesso ao portal nacional, clica no estado de Minas Gerais e acessa a Central do Registro de Imóveis mineira.

O ideal é que as 3.600 unidades de Registro de Imóveis possam ser acessadas por um portal único, com os mesmos serviços, mesmo *login*, senha e forma de pagamento. E esse projeto nacional está virando realidade com o lançamento do SAEC – Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado.

O Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado é uma plataforma integradora de *hardwares* e *softwares* de suporte ao Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), na forma prevista nos arts. 24 e seguintes do Provimento nº 89/2019, do Conselho Nacional de Justiça.

Trata-se de compromisso assumido voluntária e colaborativamente pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - ONR, associação sem fins lucrativos, voltado à prestação de serviços de interoperabilidade entre as informações constantes nas serventias extrajudiciais e os usuários, permitindo o acesso remoto e eletrônico ao registro imobiliário e, inclusive, o desenvolvimento de soluções ao Poder Público, como a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e o Ofício Eletrônico. Por meio desse ambiente, o usuário acessa remotamente as serventias extrajudiciais de todo o país.

Recentemente, com a publicação do Provimento nº 124/2021, do Conselho Nacional de Justiça, todos os registros de imóveis do país foram determinados a se integrar ao Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, gerido pelo Operador Nacional de Registro Eletrônico

de Imóveis, *impreterivelmente até o dia 15/02/2022* (art. 1º), independentemente de já estarem ou não integrados a uma central de serviços eletrônicos compartilhados (art. 1º, parágrafo único).

Com essa determinação e fixação de prazo pelo Conselho Nacional de Justiça, todos os registros de imóveis serão acessados por um único portal eletrônico, chamado de SAEC – Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado.

Nesse portal com *todos os cartórios de Registro de Imóveis do Brasil em um só lugar* ([www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)), é possível a utilização dos seguintes serviços eletrônicos registrares imobiliários: 1) visualização de matrícula, 2) certidão digital, 3) pesquisa prévia, 4) pesquisa de bens, 5) e-Protocolo, 6) repositório confiável de documentos eletrônicos, 7) acompanhamento registral, 8) monitor registral, 9) validação de certidões, 10) intimação e consolidação de propriedade e 11) plataforma de regularização fundiária:

Outras ferramentas eletrônicas de significativa importância ao Poder Público são a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens Imóveis – CNIB, o Ofício Eletrônico e a Penhora Online.

A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens Imóveis é um ambiente único que recepciona todas as ordens de indisponibilidade do Poder Público e envia, automaticamente, a todos os Registros de Imóveis do país. Essa Central foi criada pelo Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça.

Por meio do Ofício Eletrônico, o Poder Público realiza pesquisa de bens pelo CPF ou pelo CNPJ, visualiza matrículas online e solicita certidões de registros de acordo com o interesse processual. A plataforma tem por objetivo viabilizar a emissão de certidões digitais ao poder público, por meio do intercâmbio de informações eletrônicas entre as entidades solicitantes e os Registros de Imóveis.

A prestação desse serviço é respaldada na Medida Provisória nº 2.200/2001, bem como na Lei nº 11.419/06, que possibilitam a transferência de comunicação oficial dos atos processuais por meios eletrônicos, atendidos os requisitos de autenticidade, integridade,

validade jurídica e interoperabilidade da infraestrutura de chaves Públicas Brasileira (ICP – Brasil).

E a Penhora Online interliga o Poder Judiciário ao Registro de Imóveis. O sistema permite realizar pesquisa de bens pelo CPF/CNPJ ou pedir uma certidão digital informando o número da matrícula. É possível, também, a solicitação de penhora, arresto e sequestro de um determinado bem imóvel do devedor.

Com toda essa revolução tecnológica e essa gama variada de serviços eletrônicos disponibilizados à sociedade, importante checar se a plataforma está realmente sendo utilizada.

Uma das causas para a pouca adesão do protocolo de títulos de modo eletrônico é a necessidade de as partes terem certificado digital nos moldes do ICP-Brasil para a transferência de propriedade perante o Registro de Imóveis.

A Medida Provisória nº 2.200/2001 instituiu a assinatura digital pelos padrões ICP-Brasil para considerar a realização de transações eletrônicas seguras:

Art. 1º Fica instituída a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, das aplicações de suporte e das aplicações habilitadas que utilizem certificados digitais, bem como a realização de transações eletrônicas seguras.

No Brasil, com a criação da ICP-Brasil, foi desenvolvido um certificado digital vinculado a uma estrutura de chaves públicas, regulada pelo Ministério da Economia (SOTTANO; LAGO, p. 88). O art. 10 da MP 2.200/2001 reconhece as assinaturas eletrônicas em geral, sendo o § 1º dedicado ao uso do certificado digital ICP-Brasil e o § 2º a outras assinaturas eletrônicas:

Art. 10. Consideram-se documentos públicos ou particulares, para todos os fins legais, os documentos eletrônicos de que trata esta Medida Provisória.

§ 1º As declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil presumem-se verdadeiros em relação aos signatários, na forma do art. 131 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 - Código Civil.

§ 2º O disposto nesta Medida Provisória não obsta a utilização de outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento.

Com a utilização do certificado digital ICP-Brasil, pelo fato de o agente certificador ser um ente público, a validação das assinaturas das partes e da integridade do documento pode ser feita por qualquer empresa detentora do código dessa cadeia ou pelo Instituto de Tecnologia da Informação – ITI (verificador.iti.gov.br) (SOTTANO; LAGO, p. 89).

Estranha-se que a assinatura eletrônica no Brasil tem como base legal uma Medida Provisória de 2001 e não uma lei federal conversora. Ocorre que a Emenda Constitucional nº 32, que instituiu a perda de eficácia de qualquer Medida Provisória no caso de ser convertida em lei, foi aprovada em 11/09/2001, enquanto a Medida Provisória 2.200 foi aprovada anteriormente, em 24/08/2001. Dessa forma, a MP 2.200 continua em vigor, não tendo sido afetada pela EC nº 32.

Por força dessa legislação, as transferências imobiliárias, quando em formato eletrônico, deveriam conter assinaturas digitais com esses requisitos. Com a publicação da Lei nº 14.063/2020, que dispõe sobre o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, houve a classificação em três diversos tipos:

Art. 4º Para efeitos desta Lei, as assinaturas eletrônicas são classificadas em:

I - assinatura eletrônica simples:

[...]

II - assinatura eletrônica avançada: a que utiliza certificados não emitidos pela ICP-Brasil ou outro meio de comprovação da autoria e da integridade de documentos em forma eletrônica, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, com as seguintes características:

[...]

III - assinatura eletrônica qualificada: a que utiliza certificado digital, nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

O art. 5º, §2º, IV desse mesmo diploma legal define que *é obrigatório o uso de assinatura eletrônica qualificada: IV - nos atos de transferência e de registro de bens imóveis, ressalvado o disposto na alínea “c” do inciso II do § 1º deste artigo*. Em função desse requisito, criado com objetivo de segurança jurídica, é que ainda temos baixa adesão ao protocolo eletrônico.

### 3. A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085/2021 E SEUS IMPACTOS

Recentemente, a Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, com o objetivo de garantir mais eficiência ao sistema registral imobiliário e melhorar o ambiente de negócios no Brasil. Na exposição de motivos, a primeira consideração é:

“1. Temos a honra de submeter à sua apreciação a presente minuta de Medida Provisória que tem o objetivo de contribuir para o **aprimoramento do ambiente de negócios no País**, por meio da **modernização dos registros públicos**, desburocratização dos serviços registrais e centralização nacional das informações e garantias, com conseqüente **redução de custos** e de prazos e **maior facilidade** para a consulta de informações registrais e envio de documentação para registro.”

Com a sua edição, houve alteração do art. 19 da Lei 6.015/1973 e redução significativa dos prazos de emissão de certidão:

Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de **5 (cinco) dias**.

...

§ 10. As certidões do registro de imóveis, inclusive aquelas de que trata o § 6º, serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos:

I - **quatro horas**, para a certidão de inteiro teor da matrícula ou do livro auxiliar, **em meio eletrônico**, requerida no horário de expediente, desde que fornecido pelo usuário o respectivo número;

II - **um dia**, para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e

III - **cinco dias**, para a certidão de transcrições e para os demais casos. (Grifou-se)

Com a redução do prazo da certidão em meio eletrônico para quatro horas há um grande estímulo aos Usuários para a utilização da plataforma eletrônica, na medida em que se for solicitada a certidão física, o prazo geral é de cinco dias. Essa alteração legislativa, portanto, contribuiu ainda mais para a eficiência do sistema registral imobiliário, reduzindo o prazo do *due dilligence* realizado pelos interessados na transferência imobiliária.

Da mesma forma como houve redução nos prazos de emissão de certidão, a Lei 6.015/1973 (alterada pela Medida Provisória 1.085/2021) também reduziu, e muito, os prazos da prática dos atos de registro, o que contribui muito com a eficiência do sistema registral.



O art. 188 da Lei 6.015/1973 agora dispõe de prazo de dez dias úteis para a prática do ato registral. No entanto, em algumas situações específicas, o prazo de registro é de cinco dias úteis:

Art. 188. Protocolizado o título, se procederá ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de **dez dias**, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º e nos art. 189 a art. 192.

§ 1º Não havendo exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de **cinco dias**:

I - as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;

II - os documentos eletrônicos apresentados por meio do SERP; e

III - os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente. (Grifou-se)

Nos casos, portanto, de escrituras públicas de compra e venda sem cláusulas especiais, requerimentos de averbação de construção e cancelamento de ônus, o prazo é reduzido para cinco dias úteis. Ainda, o mesmo prazo se aplica aos documentos eletrônicos enviados pela central eletrônica e aos títulos cujas exigências foram atendidas pela parte interessada.

A alteração legislativa recente, portanto, limita, em cinco dias úteis, os prazos para o registro de transferência de propriedade imobiliária quando não houver condição especial e, em dez dias úteis, quando houver constituição de garantia real ou de alienação fiduciária.

Além disso, com a Medida Provisória 1.085/2021, houve uma abertura para a utilização da assinatura avançada, ainda sujeita a regulamentação:

“Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

§ 1º O acesso ou o envio de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet, **deverão ser assinados com o uso de assinatura avançada ou qualificada** de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça **poderá estabelecer hipóteses de uso de assinatura avançada em atos envolvendo imóveis.**” (Grifou-se)

Aguarda-se, portanto, caso seja a Medida Provisória convertida em lei federal, a breve regulamentação do Conselho Nacional de Justiça, a fim de, com a devida segurança, permitir a utilização de assinatura avançada. A utilização dessa espécie de assinatura eletrônica permitirá

uma adesão maior da sociedade ao registro eletrônico, refletindo em mais eficiência ao sistema registral imobiliário.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A eficiência registral imobiliária, além de ser um dos princípios previstos na Constituição Federal, é uma necessidade do mercado imobiliário e da economia nacional. Quanto mais ampla e eficiente a publicidade registral, mais informações os credores, adquirentes e interessados em geral terão e menor o risco da transação imobiliária.

Os prazos do Registro de Imóveis são regidos pela Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e por algumas leis esparsas. Até o Provimento nº 94/2020, do Conselho Nacional de Justiça, as certidões eram emitidas em até cinco dias. Com regulamentação específica para a pandemia, o prazo de emissão de certidão eletrônica passou para duas horas.

Com a Medida Provisória nº 1.085/2021, houve redução de prazos tanto para a emissão de certidão, quanto para a prática do ato registral. Em relação às certidões, o art. 19 da Lei nº 6.015/1973 (com sua nova redação) subdivide os prazos por complexidade: quatro horas para a certidão de inteiro teor em meio eletrônico, um dia para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel (novidade legislativa) e cinco dias para a certidão de transcrição.

Em relação aos atos registrares, o prazo geral passou de trinta dias corridos para dez dias úteis. Em casos especiais, o prazo do ato registral passou a ser de cinco dias úteis, como: I - as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias; II - os documentos eletrônicos apresentados e III - os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente (art. 188 da Lei nº 6.015/1973). Há casos, no entanto, regidos por leis especiais, como o registro de incorporação imobiliária, que será realizado em dez dias úteis (art. 32 da Lei nº 4.591/1964) e o registro das cédulas rurais, que será realizado em três dias úteis (Decreto-Lei nº 167/1967).

É visível o quanto as alterações trazidas pela Medida Provisória nº 1.085/2021 fortaleceram ainda mais a eficiência do registro imobiliário brasileiro. Para bem atender à expectativa do mercado imobiliário e da sociedade, o registro eletrônico precisa se tornar cada vez mais acessível ao cidadão. Somente assim as pessoas em geral terão a segurança necessária para migrar do mundo analógico para um verdadeiramente digital.

## 5. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Medida Provisória nº 1.085/2021. Dispõe sobre o **Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085.htm)>. Acesso em: 08 fev. 2022.

BRASIL, Lei 9.514/1997. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm)>. Acesso em: 04 set. 2021.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 32. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc32.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc32.htm)>. Acesso em: 12 fev. 2022.

BRASIL. Lei 6.015/73. **Lei dos Registros Públicos**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6015consolidado.htm#art188.0](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm#art188.0)>. Acesso em: 09 fev. 2022.

BRASIL. Lei 6.015/73. **Lei dos Registros Públicos**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6015consolidado.htm#art188.0](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm#art188.0)>. Acesso em: 09 fev. 2022.

BRASIL. Lei nº 11.419/2006. Dispõe sobre a **informatização do processo judicial**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2006/lei/11419.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/11419.htm). Acesso em: 21 out. 2021.

BRASIL. Medida Provisória 1.085/2021. Dispõe sobre o **Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085.htm)>. Acesso em: 08 fev. 2022.

BRASIL. Medida Provisória nº 2.200/2001. **Institui a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/mpv/antigas\\_2001/2200-2.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2001/2200-2.htm)>. Acesso em: 12 fev. 2022.

BRASIL. Provimento 89/2019-CNJ. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>>. Acesso em: 09 set. 2021.

BRASIL. Decreto-Lei nº 167/1967. Dispõe sobre **Título de Crédito Rural**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0167.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0167.htm)>. Acesso em: 04 set. 2021.

BRASIL. Provimento nº124/2021 (CNJ). **Estabelece prazo para a universalização do acesso ao SREI**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/files/original2105282021120961b26f98c2bd8.pdf>>. Acesso em: 08 fev. 2022.

BRASIL. Recomendação nº 14/2014. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2035>>. Acesso em: 09 set. 2021.

CASTRO JÚNIOR, Osvaldo Agripino de. **Introdução ao Direito e Desenvolvimento: estudo comparado para a reforma do sistema judicial**. Brasília: OAB Editora, 2004.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Dados extraídos do Justiça Aberta do sítio eletrônico do Conselho Nacional de Justiça. Disponível em: <[https://www.cnj.jus.br/corregedoria/justica\\_aberta/](https://www.cnj.jus.br/corregedoria/justica_aberta/)>. Acesso em: 09 set. 2021.

MARINELA, Fernanda. **Direito Administrativo**. 10º ed. Niterói: Saraiva, 2016.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 30ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

POSNER, Richard. **Para além do Direito**. Tradução: Evandro Ferreira e Silva. São Paulo: Martins Fontes, 2009.

SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 1 ed. Curitiba: Alteridade, 2021.

SOTTANO, Augusto; LAGO, Ivan Jacopetti do. As assinaturas Eletrônicas e o Registro de Imóveis: Estado atual da questão. **Direito Registral e novas tecnologias**. Coordenação Flaviano Galhardo... [et al.]. 1 ed. Rio de Janeiro, 2021.

WEBER, Max. *Economy and society: An outline of interpretive sociology*. Univ of California Press, 1978.

WILSON, J. Q. **Bureaucracy: What agencies do and why they do it**. New York, NY: Basic Books, 1989.