

MODIFICAÇÕES CAPITAIS NA LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS, FEITAS PELA LEI 14.382, DE 27-6-2022¹

Waldir de Pinho Veloso²

RESUMO

A Lei 6.015, de 31-12-1973, ao completar meio século da sua redação, estava carente de uma adaptação aos tempos mais modernos. Na qualidade de Lei Orgânica dos Serviços de Registros, os antigos cartórios, essa Lei precisava de uma renovação em seu corpo, para contemplar o uso da inteligência artificial, fazer acelerar os serviços prestados ao público e favorecer ao público com dados mais facilmente acessíveis de qualquer parte do Brasil. Considerando especialmente que os registros públicos regem a cidadania e são origem de todos os demais documentos pessoais, além de registrar as associações civis, as empresas e todos os imóveis em suas diversas dimensões – o que inclui as garantias que os imóveis fornecem aos seus proprietários em empréstimos e financiamentos – a legislação que domina o tema deve estar preparada para se adaptar aos tempos que se passam. A Lei 14.382, de 27-6-2022, veio trazer essas modificações, adaptar a Lei 6.015, de 31-12-1973, ao século da tecnologia da inteligência e colocar as Serventias Extrajudiciais em condições de se armar do presente para chegar, firme, ao futuro. Muitas são as modificações que a Lei dos Registros Público recebeu. Neste artigo, estão citadas as mais imponentes.

¹ **Como citar este artigo científico.** VELOSO, Waldir de Pinho. Modificações capitais na lei dos registros públicos, feitas pela Lei 14.382, de 27-6-2022. In: **Revista Amagis Jurídica**, Belo Horizonte, Ed. Associação dos Magistrados Mineiros, v. 15, n. 2, p. 281-314, maio-ago. 2023.

² Mestre em Linguística. Pós-Graduado em Direito. Bacharel em Direito. Professor Universitário. Escritor. Autor de livros literários, didáticos e sobre Direito. *e-mail*: waldirdepinhovelo@gmail.com

Palavras-chave: Lei dos Registros Públicos. Cartórios. Serventias Extrajudiciais. Registros Públicos.

ABSTRACT

Act 6015, dated 12/31/1973, having completed half a century of its writing, was in need of adaptation to more modern times. As the Organic Law of Registry Services, the former notaries, this Law needed to be renewed in its body, to contemplate the use of artificial intelligence, speed up the services provided to the public and favor the public with more easily accessible data of any part of Brazil. Especially considering that public registries govern citizenship and are the origin of all other personal documents, in addition to registering civil associations, companies and all properties in their various dimensions – which includes the guarantees that properties provide to their owners in loans and financing – the legislation that dominates the subject must be prepared to adapt to the passing times. Act 14,382, of 6/27/2022, brought these modifications, adapting Act 6015, of 12/31/1973, to the century of intelligence technology and putting the Extrajudicial Services in a position to arm themselves with the present to arrive, firmly, to the future. There are many modifications that the Law on Public Registries has received. In this article, the most imposing ones are mentioned.

Keywords: Public Registry Act. Registry Offices. Public Registries.

SUMÁRIO. 1 Primeiras palavras. 2 A conversão da Medida Provisória em Lei. 3 A criação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP). 3.1 O Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP). 4 Principais alterações que a Lei 14.382, de 27-6-2022, trouxe para a Lei dos Registros Públicos. 4.1 Alteração de prenome. 4.2 Alteração de sobrenome. 4.3 Averbação e a mudança de circunscrição. 4.3.1 Especificidades da averbação do contrato de locação. 4.4 Cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel. 4.5 Certidões. 4.6 Conversão da união estável em casamento. 4.7 Habilitação para o casamento. 4.8 Momento do pagamento dos emolumentos no Serviço de Registro de Imóveis. 4.9 Prazo para o Serviço de Registro de Imóveis proceder aos registros. 4.10 Procedimento de suscitação de dúvida. 4.11 Requerimento eletrônico de registro de associações. 4.12 Títulos físicos apresentados ao Serviço de Registro de Imóveis. 4.13 Tombamento de bens imóveis e de seu eventual cancelamento. 5 Outras modificações. 6 Considerações finais. Referências.

1 PRIMEIRAS PALAVRAS

A Lei dos Registros Públicos em vigor no Brasil é a regra mais utilizada pelos Serviços de Registros, sendo estes: o Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais; o Serviço de Registro Civil de Pessoas Jurídicas; o Serviço de Registro de Títulos e Documentos e o Serviço de Registro de Imóveis.

Até que a Constituição Federal de 1988 viesse à luz, eram os chamados cartórios. A partir daí, as Serventias Extrajudiciais passaram a se chamar Serviços, embora continuem sendo popularmente conhecidos por cartórios.

A norma que comanda esses Serviços Extrajudiciais é a Lei 6.015, de 31-12-1973. Esta Lei entrou em vigor em 1.º-1-1976. Como toda lei brasileira, já sofreu inúmeras modificações. Em verdade, antes mesmo de entrar em vigor – quando ainda estava no período de *vacatio legis* – sofreu uma alteração tão profunda que mereceria ter sido revogada e substituída pela Lei 6.216, de 30-6-1975.

Após o início do vigor, nem uma modificação foi tão profunda quanto a provocada inicialmente pela Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, a qual foi convertida na Lei 14.382, de 27-6-2022.

Neste trabalho, haverá mais referência à Lei 14.382, de 27-6-2022, por uma questão lógica: a redação original da Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, que vigorou até que a Lei 14.382, de 27-6-2022, entrasse em vigor, contém menos textos legais do que a própria Lei que foi resultado da conversão. É que, durante o trâmite, aconteceram emendas parlamentares que acrescentaram outras modificações. E houve parte da Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, que não foi convertida e considerada no texto final da Lei 14.382, de 27-6-2022.

Para não ter que ficar explicando o que já constava da Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, e que continuou no texto da conversão para a Lei 14.382, de 27-6-2022, ou explicar que se tratou de inovação dos Deputados e Senadores que modificaram o original da Medida Provisória antes de transformá-la em Lei, as referências doravante serão apenas à Lei 14.382, de 27-6-2022. Mas sempre

com a lembrança de que, em mais de 90% dos casos, a regra retroage a 28-12-2021, quando houve a publicação da Medida Provisória que, seis meses após, transformou-se na Lei 14.382, de 27-6-2022.

Também haverá um breve histórico do trâmite da Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, até a conversão na Lei 14.382, de 27-6-2022.

2 A CONVERSÃO DA MEDIDA PROVISÓRIA EM LEI

A Constituição Federal de 1988 determina, em seu art. 62, § 3.º, que uma Medida Provisória tem vigência inicial de sessenta dias, sendo prorrogável por mais sessenta dias. Nesse período, deverá ser convertida em Lei, para que continuem sendo válidas as ordens contidas em seu teor.

Se não prorrogada, a Medida Provisória perde a vigência em sessenta dias. Ao fim dos hipotéticos 120 dias (prazo original, com uma prorrogação), se não convertida em Lei, também perde a vigência. Durante o período que intermedeia a edição da Medida Provisória e a sua conversão em Lei ou a perda do vigor por não transformação em Lei pelo Congresso Nacional, o Presidente da República pode revogar a Medida Provisória, por outra norma de igual nome e função. E todos os integrantes do Congresso Nacional podem propor emendas para inserção, retirada ou modificação de parte do conteúdo da Medida Provisória em discussão.

Se quiserem não converter a Medida Provisória em Lei, é suficiente que os membros da Câmara dos Deputados (a primeira a apreciar e votar – Constituição Federal, art. 62, § 8.º) e do Senado Federal não façam a votação da conversão. Mas por entendimento óbvio, também podem, na votação, rejeitar a conversão. Se não convertida em Lei, a Medida Provisória terá seus efeitos limitados aos atos praticados ao tempo efêmero da sua vigência (Constituição Federal, art. 62, § 11), ainda que esses atos se prolonguem.

Passados os primeiros sessenta dias de vigência de uma Medida Provisória, há necessidade de o Presidente da Mesa do Congresso Nacional editar um Ato de prorrogação.

Fato adicional é que esses prazos são suspensos “durante os períodos de recesso do Congresso Nacional” (Constituição Federal, art. 62, § 4.º), o que pode elevar os sessenta dias para quase três meses.

Somando-se a essa realidade, a prática indica que a Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, teve a vigência prorrogada por Ato do Presidente de Mesa do Congresso Nacional (Ato n. 17, de 31-3-2022, publicado no dia primeiro de abril). Logo, a vigência foi elevada para 1.º-6-2022. Considerando que até essa data já havia feita a votação, iniciada na Câmara dos Deputados e, depois, sendo apreciada pelo Senado Federal (Constituição Federal, art. 62, § 8.º), o fato de o Projeto de Lei de conversão ter demorado uns dias para a sanção presidencial e a publicação, quando recebeu a numeração e o nome oficial de Lei, não retirou a vigência do texto. Isto porque o § 12 do art. 62 da Constituição Federal determina que “Aprovado projeto de lei de conversão alterando o texto original da medida provisória, esta manter-se-á integralmente em vigor até que seja sancionado ou vetado o projeto.”.

Todo esse histórico fez com que a Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, somente fosse convertida em Lei em exatos 180 dias após a sua edição, sendo que a própria Constituição dispõe que são 120 dias (sessenta dias originais, com uma possível prorrogação).

Foi quando nasceu a Lei 14.382, de 27-6-2022.

3 A CRIAÇÃO DO SISTEMA ELETRÔNICO DE REGISTROS PÚBLICOS (SERP)

A Lei 11.977, de 7-7-2009, trata do Programa Minha Casa, Minha Vida. A Lei Complementar 95, de 26-2-1998, dispõe em seu art. 7.º, incisos I e II, que “excetuadas as codificações, cada lei tratará de um único objeto;” e “a lei não conterà matéria estranha a seu objeto ou a este não vinculada por afinidade, pertinência ou conexão;”.

Em desobediência máxima à norma que fixa as condições para redação de uma norma jurídica, a Lei 11.977, de 7-7-2009,

trouxe em seu art. 37 que “Os serviços de registros públicos de que trata a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico”. Uma criação totalmente desconectada do objetivo da Lei. Uma infração às técnicas legislativas.

O fato de o “sistema de registro eletrônico” depender de um regulamento, o que se dá por Decreto, fez com que a ideia ficasse dormindo por treze anos em gavetas administrativas. Nada foi feito para regulamentar. Destarte, nada adiantou constar da Lei 11.977, de 7-7-2009, que seria instituído o sistema de registro eletrônico.

Em dezembro de 2021, mais precisamente no dia 28, foi publicada a Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, que deu nome ao “sistema de registro eletrônico”. E, mais do que isso, disciplinou o sistema, o que foi feito em nove artigos. Passou a ser denominado Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp).

A ampliação das definições do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) se deu em duas etapas. A própria Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, trouxe detalhes, e, em vez de deixar a regulamentação por conta de um Decreto – como acontece com as demais leis – delegou à Corregedoria Nacional de Justiça o poder de especificar, orientar e determinar rumos para que o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) possa, efetivamente, funcionar. A Corregedoria Nacional de Justiça, órgão do Conselho Nacional de Justiça, é responsável pela fiscalização geral dos Serviços Notariais e Registrars em nível nacional.

A Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, não tratou apenas do SERP. Também fez amplas alterações nos registros públicos brasileiros, especialmente simplificando algumas técnicas, diminuindo os prazos para que os Serviços de Registros (especialmente os de Imóveis), os antigamente chamados de Cartórios, prestem os serviços e, sobretudo, determinando os procedimentos com base nos sistemas de inteligência artificial, o que se dá com uso de computadores interligados à rede de comunicação externa.

A Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, além da criação do SERP, fez uma grande modificação nas Leis que cuidam do registro

público no Brasil. A Lei 6.015, de 31-12-1973, foi o principal alvo. Em relação às novas redações, acréscimos e supressões da Lei 6.015, de 31-12-1973, o vigor foi imediato. O funcionamento do SERP propriamente dito, em alguns pontos, tornou-se carente de uma necessária regulamentação. Regulamentação que, conforme já dito e credor de repetição, é da competência da Corregedoria Nacional de Justiça.

A ideia de delegar à Corregedoria Nacional de Justiça a regulamentação de um setor em que ela transita, por ordem do seu destino, com conhecimento máximo, é acompanhada de diversas vantagens em comparação com uma regulamentação por meio de um Decreto de autoria da Presidência da República. Inicialmente, diz-se que a Corregedoria Nacional de Justiça, tendo as qualidades de órgão fiscalizador dos Serviços Notariais e Registros do Brasil, tem amplo conhecimento das necessidades de o que deve constar com regra a ser cumprida para o bom funcionamento do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos.

Em segundo lugar, uma norma da Corregedoria Nacional de Justiça, a ser aplicada em todo o Brasil, dá-se por meio de um Provimento, o qual é de redação e aprovação céleres. Muito mais célere é uma eventual percepção de necessidade de modificação e atualização do conteúdo do que já fora regrado, podendo a Corregedoria Nacional de Justiça, com destreza e rapidez exemplares, modificar o texto normativo em vigor por meio de um novo Provimento modificador ou substituto do anterior.

Principalmente, a Corregedoria Nacional de Justiça tem contatos permanentes com as Corregedorias-Gerais de Justiça de cada Estado-membro e com os Juízes Diretores de Foros de todas as Comarcas do Brasil. Desta forma, uma eventual sugestão de modificação – para aplicação mais justa e mais correta das determinações – do teor de um Provimento, é muito mais acessível a uma ampla coletividade em comparação com as dificuldades que teria um Juiz de Direito Diretor de um Foro de uma pequena Comarca para ser atendido pela equipe da Presidência da República. Entre Juízes Diretores do Foro, Corregedorias-Gerais de Justiça

(estaduais) e Corregedoria Nacional de Justiça, a comunicação é diária e instantânea, em sistema equiparado a um “chat” de troca de mensagens em tempo real.

3.1 O SISTEMA ELETRÔNICO DE REGISTROS PÚBLICOS (SERP)

O Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) é a centralização dos atos jurídicos que passam pelos Serviços de Registros Públicos de todo o Brasil. Esses Serviços de Registros Públicos são os antigos cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos, e Registro de Imóveis.

O SERP centraliza os dados que, antes da sua existência, dormiam exclusivamente nos computadores de cada um dos Serviços Registrados brasileiros.

Com o SERP, há a interconexão dos Serviços de Registros Públicos de todo o Brasil. Com os dados contidos inicialmente nos computadores exclusivos dos Serviços de Registros Públicos sendo centralizados em único servidor (computador que recebe e compartilha dados), o próprio público, os Tabelionatos de Notas, todos os demais Serviços Registrados e a Administração Pública, têm acesso a certidões com maior facilidade, maior celeridade e mais eficiência. Trata-se de uma simplificação também em relação ao tempo de prestação dos serviços, pois uma Serventia Extrajudicial (outra denominação para os Serviços Notariais e de Registros, que até 1988 se chamavam cartórios) tem que digitalizar todo o seu acervo para inserir os dados no SERP. Assim, quando ela própria precisar fazer uma consulta, uma pesquisa ou a emissão de uma certidão, os registros contidos em seus velhos livros já estão na memória do computador.

Em relação ao público usuário dos serviços de uma Serventia Extrajudicial, os pedidos podem ser feitos via internet e também nos balcões de quaisquer outras Serventias, sendo fácil para um Serviço de Registro ou um Tabelionato de Notas acessar o SERP e conseguir

a emissão da certidão que pode ser impressa e entregue ao usuário ou ser disponibilizada em formato eletrônico. Tudo isso, com utilização dos sistemas de informação e tendo a garantia de originalidade e a segurança jurídica contextualizadas pela presença do selo eletrônico e da fé pública de quem emite a certidão.

O SERP também possibilitou que o usuário, por meio da internete, remeta aos Serviços Registrais os documentos a serem registrados, averbados ou anotados. Logo, é possível a remessa de uma escritura pública, por exemplo, ao Serviço de Registro de Imóveis, para qualificação (análise do teor do documento e confirmação se preenche todos os requisitos) e registro. Ainda por meio da internete, o usuário receberá a informação dos valores dos emolumentos e, uma vez depositados esses e feito o envio – eletrônico – do comprovante do correspondente pagamento, há a prática do ato e a emissão das certidões que forem requeridas.

Para sua atuação como uma central de dados registrais de todo o Brasil, o SERP funciona como uma entidade civil sem fins lucrativos, sendo criado e sustentado pelos registradores de todo o Brasil. A criação e os subsídios para manutenção e existência do SERP são obrigações e responsabilidades inerentes à função delegada de titular ou interino de um Serviço de Registro Público.

4 PRINCIPAIS ALTERAÇÕES QUE A LEI 14.382, DE 27-6-2022, TROUXE PARA A LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

A Lei 6.015, de 31-12-1973, entrou em vigor em 1.º de janeiro de 1976. Desde a sua elaboração, trâmite e votação, já se passou meio século. Algumas modificações já se mostravam necessárias. Principalmente, o fato de que, em tempos atuais, a utilização das tecnologias da inteligência proporciona uma prestação de serviço registral em tempo diferenciado em relação à época em que tudo era manuscrito, em pesados livros físicos, e cujas certidões ou eram datilografadas ou escritas à mão, em documentos pré-impressos que continham espaços a serem completados.

As mais marcantes modificações que a Lei 14.382, de 27-

6-2022, trouxe para a Lei 6.015, de 31-12-1973, foram as novas redações de artigos que tratam:

- da averbação de documento em matrícula de imóvel que teve a circunscrição alterada para outra Serventia;
- da emissão, pelos Serviços de Registro, de certidões;
- da recepção, pelos Serviços de Registro, de documentos com a utilização dos meios eletrônicos;
- do tempo que os Serviços de Registro têm para os procedimentos internos, após a recepção dos documentos, que resultem em escrituração do que for requerido ou emissão de nota devolutiva exigindo complemento da documentação;
- dos emolumentos, em sua forma de quitação.

Nos subitens seguintes, alguns dos tópicos mais imponentes, e credores de maiores indagações, resultado de interferência da Lei 14.382, de 27-6-2022, na Lei dos Registros Públicos.

4.1 ALTERAÇÃO DE PRENOME

Até o fim do ano de 2021, era imutável o prenome das pessoas naturais. Era somente possível, mas com dificuldade e somente por ação judicial, a inserção de nomes publicamente conhecidos ao lado do prenome, caso dos artistas e políticos que têm codinomes muitas vezes mais conhecidos do que os próprios nomes registrais. O deferimento da pretensão somente após longo processo judicial, com bastante prova de que havia conhecimento geral, por parte do público, do apelido a ser acrescentado. Mas o prenome propriamente dito, não era eliminado, neste caso: apenas podia receber o codinome amplamente conhecido.

Anova redação do art. 56 da Lei 6.015, de 31-12-1973, permitiu que a pessoa interessada possa requerer, administrativamente, na própria Serventia, a mudança do nome, incluindo o prenome.

A alteração máster é a possibilidade de mudança do nome. Esta é a novidade que causa impacto social. Acabou, por exemplo, a necessidade de adoção de “nome social” para as pessoas que querem se apresentar com nomes condizentes com o sexo que julgam ter e, não, o gênero sexual com o qual nasceram e sob o reino do qual foram registradas. Obviamente, a possibilidade de alteração de nome também se aplica a pessoa que, simplesmente, não gosta do prenome e gostaria de ter outra identidade registral.

O requerimento não precisa ser acompanhado de qualquer prova. E é acessível a qualquer pessoa. Basta informar que quer a mudança do nome, sem justificativa.

Antes, as raras modificações de prenome eram determinadas pelo Poder Judiciário e após longo e penoso processo, com provas de constrangimento como no caso de nome feminino para pessoa do sexo masculino, ou vice-versa.

Com as alterações da Lei dos Registros Públicos (art. 56), é suficiente que o interessado requeira diretamente ao Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais no qual há o seu registro de nascimento ou de casamento. As exigências são a maioridade e capacidade civis. Há uma lista dos documentos a serem apresentados, principalmente com a intenção de informação de quais os órgãos deverão ser notificados acerca da mudança do nome. O requerimento é da troca do nome, sem precisar, sequer, explicar, justificar ou provar por que quer, necessita ou supõe necessitar fazê-lo.

O detalhe complementar é que, caso queira, a pessoa poderá voltar a utilizar o nome anterior (algo como José mudar o próprio nome para João e, posteriormente, querer voltar a se chamar José). Mas essa mudança em tom de retroatividade somente pode ser feita por processo com trâmite no Poder Judiciário.

Também há a possibilidade de os pais do recém-nascido mudarem o nome do registrado, desde que o requerimento – diretamente ao Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais no qual está o recém-nascido registrado – seja aviado no prazo de até quinze dias após o registro. É o caso típico de os pais escolherem

um nome e somente um deles comparecer ao Serviço de Registro de Pessoas Naturais para requerer o registro, e declarar outro nome para o registrando. Ou pretenderem um nome e, por equívoco ou por dificuldade na pronúncia, o Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais escriturar outro nome, ainda que parecido com o desejado. Casos de Júneco (em vez de Júnior), Engrid (em vez de Ingrid), Efigênia (em vez de Ifigênia); Charli (em vez de Charles) ou minúcias como Carlo Mário (em vez de Carlos Mário), Márius (em vez de Mário), Márcus (em vez de Marcos), etc. Outras vezes, há ausência de um dos sobrenomes da família, quando da declaração. E os pais querem o sobrenome abrangendo ambas as originárias famílias.

Se ambos os pais requerem a alteração do nome da criança – ou o prenome, ou o sobrenome, ou o nome completo – o próprio Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais procederá à alteração. Se apenas um dos genitores apresentar oposição em relação ao nome registrado para o filho e requerer alteração, o Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais remeterá o requerimento para o Juiz especializado em Registros Públicos ou, em não o havendo na Comarca, ao Juiz Diretor do Foro ou ao Juiz da Vara Cível, conforme constar da Organização Judiciária do Estado-membro.

4.2 ALTERAÇÃO DE SOBRENOME

A facilidade para troca de prenome se estende para o caso de inserção de sobrenome que pertenceu à família até poucas gerações passadas e, com os acréscimos de sobrenomes dos novos integrantes da família, pelos casamentos, ficou perdido.

A alteração de sobrenome sempre teve maior flexibilidade em comparação com a rigidez própria deferida ao prenome.

Sempre se permitiu a alteração de sobrenome em hipóteses de casamento. Anteriormente a 1977, ao se casar a mulher deveria incorporar ao seu o sobrenome do marido. De 1977 em diante, a inserção do sobrenome do marido se tornou alternativa. A Lei 6.515, de 26-12-1977, ao permitir o divórcio, também permitiu à mulher

(até então, somente a mulher modificava o sobrenome ao se casar) voltar a assinar o nome de solteira, quando se divorciava.

Com o Código Civil de 2002 (art. 1.565, § 1.º) passou-se a permitir que, com o casamento, também o marido possa incorporar ao seu o sobrenome da mulher.

A partir de 2013, passou-se a proceder aos casamentos entre pessoas do mesmo sexo, com a possibilidade de inserção do sobrenome de um cônjuge ao sobrenome do outro (Resolução CNJ 175, de 14-5-2013, do Conselho Nacional de Justiça).

A união estável também permite, em casos especiais, que um convivente adote como seu o sobrenome do outro.

A facilidade maior se deu com a nova redação do art. 57 da Lei 6.015, de 31-12-1973, que trouxe clareza de oportunidades de alteração de sobrenomes. O texto está assim redigido, por obra da Lei 14.382, de 27-6-2022:

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:

I - inclusão de sobrenomes familiares;

II - inclusão ou exclusão de sobrenome do cônjuge, na constância do casamento;

III - exclusão de sobrenome do ex-cônjuge, após a dissolução da sociedade conjugal, por qualquer de suas causas;

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.

[...]

§ 2.º 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.

[...]

§ 3.º-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.

Complementa-se o estudo ao se referir que o art. 94-A da Lei 6.015, de 31-12-1973, artigo que foi acrescentado pela Lei 14.382, de 27-6-2022, permite que, em caso de “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” também seja registrado “nome que os companheiros passam a ter em virtude da união estável”. Obviamente, em caso de já haver o registro de união estável com mudança de sobrenome, em ocorrendo dissolução da união estável, poderão os conviventes optar pela volta ao nome anterior ao reconhecimento.

4.3 AVERBAÇÃO E A MUDANÇA DE CIRCUNSCRIÇÃO

A Lei 14.382, de 27-6-2022, deu nova redação ao art. 169 da Lei 6.015, de 31-12-1973. A capital novidade ficou por conta da fixação rígida da única circunscrição de um imóvel, para efeitos de averbação.

O sistema registral tradicional determinava o seguinte trâmite: se um imóvel estava situado em um local que era marcado – como integrante de um mapa – que pertencia a uma circunscrição (competência) de um Serviço de Registro de Imóveis, se houvesse alteração da circunscrição para outro Serviço de Registro de Imóveis, havia a conservação da competência anterior para a escrituração de averbação. Explicando melhor, e colocando identificação. O imóvel – urbano ou rural – estava fincado em local que pertencia à circunscrição do Serviço de Registro de Imóveis “A”. Com a alteração da Lei de Organização e Divisão Judiciárias do Estado-membro, o imóvel era deslocado para a competência da Serventia “B”. Quando da alteração da Lei, o imóvel já se encontrava matriculado na Serventia “A”. Até que o proprietário necessitasse fazer um **registro** ao pé da matrícula do imóvel, os atos registra

que são feitos por **averbação** continuavam sendo escriturados ao pé da matrícula existente na Serventia “A”, mesmo o imóvel já estando legalmente dentro da circunscrição da Serventia “B”.

Um dos motivos da alteração de circunscrição é a transformação de um Município, até então integrante de uma Comarca com sede em outro Município, em sede de Comarca. Outro motivo é a percepção de que as vias rodoviárias entre a sede de um Município que integra uma Comarca e o Município que é sede da Comarca vizinha estão mais facilmente transitáveis. Identificando, fica assim. Um imóvel está no Município “C” e os atos registrais têm que ser feitos na Serventia “D”, que está na sede do Município “E”. Com o tempo, o Município “C” se torna sede de Comarca. O imóvel continuava matriculado e registrado na Serventia Imobiliária do Município “C” até que houvesse necessidade de algum **registro** em relação ao imóvel. Se o ato registral dependesse de apenas uma **averbação**, tudo continuava sendo feito na mesma Serventia Imobiliária que atendia ao Município “C” antes de ele se tornar sede de Comarca e, por consequência, ter sua própria Serventia Imobiliária.

Outra situação. O imóvel está em um bairro “F”, cuja circunscrição é exclusiva da Serventia “G”. A cidade, que é sede da Comarca, tem apenas uma Serventia. Com o tempo, há a criação de mais um Serviço de Registro de Imóveis. E, no novo “mapa” da cidade, o bairro “F”, no qual está o imóvel, passa a ser circunscrição da nova Serventia, aqui identificada como “H”. De forma imediata, não havia e não há (art. 170 da Lei 6.015, de 31-12-1973) obrigatoriedade de fazer nova matrícula, na Serventia “H”, apenas porque houve a alteração de competência. Até a nova redação do art. 169 da Lei 6.015, de 31-12-1973, dada pela Lei 14.382, de 27-6-2022, somente havia obrigação de ser aberta nova matrícula, na nova Serventia, quando o ato registral necessário fosse um **registro**. Logo, em caso de venda, de uma oferta do imóvel em garantia hipotecária ou pignoratícia e pouco mais. Mas se se tratasse de **averbar** um novo documento do proprietário – como um pacto antenupcial, um contrato de locação ou qualquer outro elemento passível de averbação ao pé da matrícula

do imóvel – a competência continuava com a Serventia “G”.

A Lei 14.382, de 27-6-2022, ao dar nova redação ao art. 169 da Lei 6.015, de 31-12-1973, padronizou os atos registrais como um todo na obrigação de serem requeridos exclusivamente na única Serventia competente. Não somente registros, como também as averbações são escrituradas na nova Serventia competente.

Assim, em caso de mudança de competência – como o imóvel passar a pertencer à circunscrição da Serventia “J” sendo que pertencia à Serventia “I” e lá estava matriculado – há necessidade de transferência dos atos registrais para a nova Serventia competente, a Serventia “J”. Procede-se assim: fazem-se os requerimentos (na Serventia “I”) das certidões imobiliárias no Serviço de Registro de Imóveis no qual o imóvel está matriculado e se levam as certidões ao Serviço de Registro de Imóveis (Serventia “J”) que passou a ser competente para o local do imóvel (art. 197 da Lei 6.015, de 31-12-1973). A Serventia que se tornou competente fará nova matrícula para o imóvel (art. 227 da Lei 6.015, de 31-12-1973), com base nos “elementos constantes do título apresentado” (art. 196 da Lei 6.015, de 31-12-1973). Uma vez matriculado o imóvel, ao pé da matrícula, procede-se ao registro da propriedade (art. 227 da Lei 6.015, de 31-12-1973).

Em caso de existência de ônus constantes da matrícula do imóvel em sua Serventia de origem, as certidões as indicarão (art. 197 da Lei 6.015, de 31-12-1973). E serão transcritas, na nova Serventia competente, com as qualidades de anotações.

Em caso de mudança de competência de Serventia sobre um imóvel, e como já dito, não há obrigação de abertura imediata de matrícula na nova Serventia competente. A obrigação de abertura de matrícula se dá em caso de necessidade de averbação ou de registro de algum elemento ao pé da matrícula do imóvel. Se demorarem décadas entre a data da mudança da circunscrição (o imóvel passa da competência da Serventia “K” para a Serventia “L”) e o momento em que o proprietário ou seus sucessores tiverem necessidade de um registro ou uma averbação, em todo esse período o imóvel continuará matriculado na Serventia originária.

O fato de a Lei 14.382, de 27-6-2022, ter determinado que não somente em caso de registro como também em caso de averbação de algum documento como anexo à matrícula de um imóvel que teve a circunscrição alterada, há a necessidade de abertura de nova matrícula na Serventia que se tornou competente em razão das mudanças, não importa em grandes complicações para os proprietários de imóvel. Até mesmo porque, com a mudança de circunscrição, mais cedo ou mais tarde haverá a necessidade de procedimento de nova matrícula, com encerramento da matrícula que teve vida na Serventia cuja competência foi perdida em relação a um determinado imóvel.

Mas há uma complicação.

Antes de dizer da específica complicação, cede-se espaço para lembrar que também houve nova redação para o art. 176 da Lei 6.015, de 31-12-1973, trazendo a obrigatoriedade de nova matrícula, quando houver alteração de circunscrição, em caso de averbação (antes, era somente em caso de registro). O art. 176 da Lei 6.015, de 31-12-1973, apenas especificou, explicitamente, o que já estava descrito no art. 169 da mesma Lei.

Como subitem seguinte, apresenta-se a dificuldade de aplicação do teor do art. 169 da Lei 6.015, de 31-12-1973, em caso de averbação de contrato de locação.

4.3.1 ESPECIFICIDADES DA AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Anteriormente à nova redação do art. 169 da Lei 6.015, de 31-12-1973, o que foi feito pela Lei 14.382, de 27-6-2022, como já reportado, quando se tratava de qualquer averbação, a competência continuava com a Serventia que teve a circunscrição perdida em relação ao um imóvel. E há um caso muito especial, previsto no item 16 do inciso II, do art. 167, combinado com o parágrafo único do mesmo artigo, ambas as normas previstas na Lei 6.015, de 31-12-1973.

A regra é a de que, em caso de um imóvel locado ser colocado à venda, o adquirente terá preferência na aquisição, tanto por tanto e

nas mesmas condições de pagamento, em comparação com qualquer pretendente. Mas há a obrigação de que, anteriormente ao negócio com outra pessoa fora da relação locatícia, o contrato de locação contenha a cláusula da preferência do locatário na aquisição do imóvel alugado, e que o contrato esteja averbado ao pé da matrícula do imóvel ao qual se refere.

A dificuldade começa quando se pensa que o interessado no caso é o locatário. Este locatário é que deve pegar da sua via do contrato de aluguel e providenciar a averbação deste documento por meio de requerimento feito no Serviço de Registro de Imóveis no qual o imóvel alugado estiver matriculado e registrado. O locador, raramente, teria esse interesse.

Após a mudança promovida no art. 169 da Lei 6.015, de 31-12-1973, por força da Lei 14.382, de 27-6-2022, mesmo em se tratando de uma averbação, a escrituração correspondente somente poderá ser feita na Serventia que se tornou competente. Imagina-se a situação de um imóvel cuja matrícula se encontra na Serventia “A”. Por uma determinação da Divisão Judiciária do Estado-membro, a competência para proceder aos atos registrais referentes ao local em que se situa o imóvel foi transferida para a Serventia “B”. Após a competência para atos registrais referentes ao imóvel ser transferida da Serventia “A” para a Serventia “B”, o proprietário não teve necessidade de qualquer registro (e, desde o início de 2022, tampouco precisou de requerer alguma averbação). Sendo o imóvel alugado e havendo cláusula contratual fixando que, em caso de o proprietário colocar o imóvel à venda, o locatário terá preferência na aquisição, pelo preço e condições em que outrem oferecer, há necessidade de averbação à margem (melhor ainda, ao pé ou no primeiro espaço disponível no fôlio registral) da matrícula do imóvel. Pela nova regra, a única matrícula que pode receber essa averbação é a que estiver feita (ou que venha a ser feita) na Serventia que for, no momento, a competente para a prática da averbação.

Neste ponto, instala-se o problema, o qual não existia até que a Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, que foi convertida na Lei 14.382, de 27-6-2022, impedir que as averbações continuassem

sendo feitas ao pé de matrícula que se acha feita em Serventia que deixou de ser a competente (antes, obviamente, de a “transferência” do imóvel ocorrer para a nova Serventia competente). É que o interesse na averbação é praticamente exclusiva do locatário. E este não requererá, por sua exclusiva conta, uma matrícula do imóvel na nova Serventia competente para, em ato seguinte, ser averbado o contrato de locação. Até mesmo porque a venda do imóvel é uma hipótese, o preço ser acessível também é uma possibilidade, e o momento em que o proprietário-locador colocar o imóvel à venda coincidir com o tempo em que o locatário tem condições financeiras de fazer a compra também flutua no campo das suposições.

Neste caso, muito provavelmente o contrato não será averbado e o locatário perderá o direito de preferência, mesmo havendo cláusula contratual assim fixando.

Se não tivesse havido a determinação da impossibilidade de a Serventia cuja circunscrição foi desfeita em relação a um imóvel continuar escriturando validamente o ato da averbação do contrato de locação, o locatário poderia requerer a averbação em uma Serventia que teve a competência em relação ao imóvel e que, por modificações na divisão judiciária do Estado-membro, essa competência foi transferida para outra Serventia sendo que, no momento em que o locatário precisa fazer o requerimento da averbação, o proprietário ainda não providenciou a nova matrícula do imóvel na Serventia que se tornou competente.

Somente um detalhe adicional: essa modalidade de registro tem os requisitos fixados no art. 242 da Lei 6.015, de 31-12-1973. Vê-se, pois, a complexidade do contrato de locação, que se acha assim indicado:

- se a cláusula contratual for no sentido de que, se ocorrer venda, o adquirente fica obrigado a cumprir o contrato e até o fim e a renová-lo nas condições contratuais, há necessidade de **registro** (art. 167, inciso I, item 3.º, da Lei 6.015, de 31-12-1973);
- se a cláusula contratual for no sentido de que, antes de vender a um terceiro, o locador dará preferência ao locatário para

que esse compre o imóvel pelo mesmo preço e condições que o imóvel for colocado à venda e, em caso de um terceiro apresentar uma contraproposta, também notificar ao locatário para o exercício da preferência, não se trata de registro do contrato de locação, mas de **averbação** (art. 167, inciso II, item 16, da Lei 6.015, de 31-12-1973);

- os requisitos do contrato, para registro ou averbação estão no parágrafo único do art. 167, da Lei 6.015, de 31-12-1973, e, especificamente sobre a averbação, também no art. 242 da mesma Lei.

E, a título de conhecimento, ainda há a possibilidade de o contrato de locação ser registrado no Serviço de Registro de Títulos e Documentos (art. 129, item 1.º, da Lei 6.015, de 31-12-1973), para surtir efeitos contra terceiros. Como visto, também fora do presente estudo, neste subitem, encontra-se o caso do **registro** do contrato de locação, citado no marcador anteriormente descrito, pois, mesmo antes de a Lei 14.382, de 27-6-2022, dar nova redação ao art. 169 da Lei 6.015, de 31-12-1973, por se tratar de **registro**, somente poderia ser feito na Serventia cuja competência coincidissem com a atualidade do requerimento.

4.4 CANCELAMENTO DO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Um dos temas que mais causam complicações aos negociantes de lotes em prestações é a possibilidade de registro do contrato de compra e venda. Para o adquirente do lote a prestação, é a grande garantia de que o promitente vendedor não negociará o mesmo lote com outra pessoa. Isso porque, ao pé da matrícula do lote, fica gravado o fato de que houve a negociação com alguém que, quando cumprir o compromisso de comprar (efetuar todos os pagamentos prometidos, no prazo combinado) terá direito à documentação (escritura pública em condições de ser registrada no Serviço de Registro de Imóveis).

O art. 251-A da Lei 6.015, de 31-12-1973, como parte das introduções feitas pela Lei 14.382, de 27-6-2022, padronizou o registro do cancelamento do compromisso de compra e venda de lotes e de unidades construtivas, quando feito contratando pagamento parcelado. As regras impõem prévia notificação da parte inadimplente. Descumprida a obrigação e, mesmo após notificado, se o adquirente continuar sem purgar a mora, haverá o cancelamento do registro do contrato de compromisso de compra e venda. E o imóvel estará em condições para ser negociado com outra pessoa.

A Lei 6.766, de 19-12-1979, é a que cuida do contrato de compromisso de compra e venda e prevê como e qual o percentual que o promitente vendedor devolverá ao promitente comprador em caso de rescisão contratual. Devolução em referência aos valores já pagos pelas prestações já vencidas, além de eventuais entrada, arras ou sinal.

4.5 CERTIDÕES

Um dos grandes benefícios, para os usuários dos registros públicos, é a obtenção de certidões. Em vez de até cinco dias, as Serventias têm, a partir da Lei 14.382, de 27-6-2022, ter modificado a Lei 6.015, de 31-12-1973, o prazo que tem início por quatro horas.

Outra novidade é que as certidões podem ser obtidas “eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a materialização das certidões pelo oficial de registro.” (§ 5.º do art. 17 da Lei 6.015, de 31-12-1973). Em outras palavras, a entrega da certidão impressa, no balcão da Serventia, tornou-se uma exceção, sendo a regra a disponibilização da certidão por meio eletrônico com possibilidade de o próprio usuário ou transmitir eletronicamente o documento para o destinatário ou ele próprio imprimir a certidão em seu computador e sua impressora. Vale, por exemplo, para obtenção de certidão de nascimento ou de casamento, bem como as referentes ao Serviço de

Registro de Títulos e Documentos e ao Serviço de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

O fato de os dados estarem centralizados no Sistema Eletrônico de Registros Públicos, possibilita que o interessado, mesmo sabendo que o registro (por exemplo) do seu nascimento se deu em um Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais de uma cidade do interior do Estado “A”, possa requerer uma segunda via dessa certidão de nascimento em um Serviço de Registro Civil ou um Tabelionato de Notas de uma cidade do Estado “B”. Obviamente, pagará emolumentos em dobro, pois o Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais perceberá os emolumentos para emissão da certidão e o Serviço Notarial ou Registral também perceberá emolumentos pela intermediação. Poderá a própria pessoa interessada, remotamente, requerer a certidão diretamente na Serventia na qual teve o registro de nascimento ou o assento de casamento. E a Serventia fará a remessa por meio eletrônico, para que o próprio destinatário imprima o documento, se dele precisar cópia impressa.

Em se tratando de registro de imóveis, há regras especiais. Quando o pedido de uma certidão já indicar números que individualizam, como livro e folhas ou o número da matrícula, em se tratando de requerimento de documento eletrônico acerca de “inteiro teor da matrícula ou do livro auxiliar”, o fornecimento do documento eletrônico se dará em, no máximo, quatro horas. Se o requerimento se der no fim do expediente, o complemento das horas será contado a partir da reabertura do Serviço de Registro de Imóveis, no próximo dia que tiver expediente. Há prazos de um dia (quando se tratar de certidão que indica se o imóvel tem alguma pendência, algum gravame – as denominadas certidões por quesitos porque o interessado requer uma certidão específica, como uma “certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias” – e prazos de até cinco dias, quando se tratar de certidões especiais, como as que trazem o conteúdo dos últimos vinte anos (vintenárias), dos últimos trinta anos (trintenárias) ou dos últimos quinze anos (quinzenárias), ainda que esses tempos alcancem outros proprietários (anteriores)

ou mesmo outras matrículas que se transformaram nas matrículas imobiliárias atuais.

4.6 CONVERSÃO DA UNIÃO ESTÁVEL EM CASAMENTO

Quando o casal tem união estável documentada em escritura pública declaratória, a conversão dessa união estável em casamento passou a ser mais célere e mais rápida, conforme o teor do novo art. 70-A, que foi inserto na Lei 6.015, de 31-12-1973, pela Lei 14.382, de 27-6-2022.

O requerimento se dá diretamente no Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais do local da residência do casal, por ser a Serventia que é competente para o processo de habilitação para o casamento. A conversão se inicia com um processo de habilitação para o casamento, mas o assento do casamento se alcança com menos solenidade.

4.7 HABILITAÇÃO PARA O CASAMENTO

O processo de habilitação para o casamento inclui o interstício de publicidade da pretensão dos noivos, com o fito de dar oportunidade para que qualquer pessoa faça oposição à condição para a celebração do ato final. A publicidade oferta a oportunidade de exposição da pretensão de que determinada pessoa – normal e supostamente conhecida, por ser a publicidade no local em que a pessoa reside – quer se casar. Em havendo impedimentos, a oposição acontecerá neste momento.

O período de exposição do edital de proclamas era de quinze dias. E havia necessidade de publicação do resumo do edital em jornal, paralela à exposição física em ambiente interno da Serventia na qual se processava a habilitação para o casamento.

Houve época em que o Juiz de Direito Diretor do Foro e o Ministério Público precisavam aquiescer com o processo de habilitação para o casamento. Depois, somente o Ministério Público.

Após a nova redação do art. 67 da Lei 6.015, de 31-12-1973, determinada pela Lei 14.382, de 27-6-2022, somente o Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais atua no processo de habilitação para o casamento.

Também houve a redução do interstício de exposição do edital e a forma da sua publicação. Basta que esteja divulgado no sítio eletrônico do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais. Não há obrigação de publicação em jornal impresso “de circulação no local de residência dos noivos”. Anteriormente à alteração, para atingir o local de residência de ambos os noivos, havia, muitas vezes, necessidade de exposição em mais de uma Serventia, o que alterava o valor para cima, atrasava o trâmite e representava mais solenidades a serem cumpridas, com os correspondentes documentos necessariamente arquivados.

Após a alteração do texto do art. 67 da Lei 6.015, de 31-12-1973, a celebração do casamento pode se dar em “até cinco dias” após o início do processo de habilitação para o casamento. Nesse prazo, será emitido o certificado de habilitação, que é o documento que habilita o casal a se casar.

4.8 MOMENTO DO PAGAMENTO DOS EMOLUMENTOS NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Houve um esclarecimento do momento próprio do pagamento dos emolumentos ao Serviço de Registro de Imóveis. A nova redação do art. 206 demonstra ser possível o pagamento integral dos emolumentos no momento do requerimento da prática do ato registral, ou pode o interessado pagar antecipadamente apenas o valor da prenotação, deixando o valor complementar para após a análise da documentação. Quando o Serviço de Registro de Imóveis qualificar os documentos e certificar que tudo está em condições de fundamentar a prática do ato requerido, notificará ao apresentante do requerimento para que, em até cinco dias, faça o pagamento complementar dos emolumentos.

E, óbvio, se houver o pagamento integral antecipado, se não

houver a escrituração do ato registral propriamente dito, a devolução dos emolumentos será feita, retendo-se o valor correspondente à prenotação. Afinal, esse ato registral foi feito e garantiu a prioridade e a preferência durante o procedimento.

Também, por igual motivo, se se quita no ato do requerimento somente o valor dos emolumentos correspondente à prenotação, em não havendo a escrituração do ato principal requerido, não há devolução do valor da prenotação, por ser um serviço necessariamente prestado, correspondente ao recebimento do documento e o lançamento no livro próprio, denominado “Protocolo”. Por sinal, ato registral do protocolo já é garantidor de preferência em comparação com outros pretendentes e prioridade na prática do ato registral requerido.

Mais um motivo para esclarecer que a prenotação é ato sempre realizado, independentemente de o restante do que se requerer ser ou não um serviço executado.

4.9 PRAZO PARA O SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PROCEDER AOS REGISTROS

Antes de a Lei 14.382, de 27-6-2022, alterar as redações dos arts. 188 e 205 da Lei 6.015, de 31-12-1973, o prazo padrão para que o Serviço de Registro de Imóveis procedesse a escrituração de um ato registral – um registro ou uma averbação – era de trinta dias. Neste período, continuava valendo o protocolo e, destarte, estava garantida a prioridade na execução dos serviços e a preferência do titular do direito de ver o seu requerimento atendido com antecedência em comparação com outros pretendentes.

As inovações do ano de 2022 impuseram um prazo padrão de dez dias. Neste tempo, deve ser feita a escrituração do ato requerido ou emitida a nota devolutiva, pedindo complemento de documentação ou de pagamento.

Se não houver divergência na documentação ou no valor depositado a título de emolumentos, o ato deve ser praticado em até cinco dias.

O novo prazo, reduzido, está previsto no art. 188 da Lei 6.015, de 31-12-1973.

O art. 205 da mesma Lei, também com nova redação imposta pela Lei 14.382, de 27-6-2022, reduz o prazo para vinte dias para que os efeitos do protocolo sejam cortados se as providências a cargo do interessado não tiverem sido supridas.

4.10 PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

Houve alterações no procedimento de suscitação de dúvida. Não muito profundas. Uma delas é a coerente ligação ao prazo de validade do protocolo. Logo, são duas conclusões: considerando que o Serviço de Registro de Imóveis tem cinco dias (se tudo estiver em ordem, com emolumentos pagos) ou dez dias (se houver complexidade ou pedido de complemento de quitação de emolumentos ou emissão de nota devolutiva) para a prática do ato, o indeferimento imediato ou a emissão da nota devolutiva pedindo complemento, no prazo de dez dias, contados a partir do momento do protocolo do requerimento da prática do ato, deve ser o normal para dar ciência das exigências. Se o interessado não concordar com as exigências, ou não puder cumpri-las, poderá requerer o levantamento de dúvida (art. 198 da Lei 6.015, de 31-12-1973).

Após a emissão da nota devolutiva, o interessado tem até vinte dias para tomar toda a providência – ou cumprir a exigência e apresentar a documentação complementar necessária à prática do ato registral ou o requerimento de suscitação de dúvida. Esse prazo é o fixado no art. 205 da Lei 6.015, de 31-12-1973. Todos, com inovações da Lei 14.382, de 27-6-2022.

Os prazos anteriores não eram anunciados explicitamente. O Serviço de Registro de Imóveis tinha trinta dias para a prática do ato. Assim, se no vigésimo quinto dia houvesse a emissão de uma nota devolutiva, havia entendimento de que o interessado tinha somente quatro dias para providenciar a documentação, uma vez que havia a reserva de, pelo menos, um dia para o término dos serviços e o cumprimento do prazo.

A “simples” definição de prazos, da nova legislação em vigor, já representa um grande avanço no relacionamento entre o usuário e os Serviços Registral ou Notarial, bem como a impossibilidade de interpretação distinta por parte das Corregedorias-Gerais de Justiça, em cada Estado-membro.

4.11 REQUERIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO DE ASSOCIAÇÕES

Em verdade, sequer haveria necessidade de dizer que podem ser por meio eletrônico os requerimentos – acompanhados da documentação necessária, o que inclui os estatutos e a ata de constituição da associação – para fazer nascer uma associação (Código Civil, art. 45). Bastaria dizer que a criação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp) teve o caráter de fazer com que os contatos com os Serviços Notariais e Registrais não somente sejam feitos por sistema de mensagens eletrônicas, como, especialmente, criou esse Sistema como sendo central responsável por guardar os dados registrais de todo o Brasil. E deu ao Serp a condição de intermediar os contatos entre os Serviços de Registros, os Tabelionatos de Notas e as pessoas usuárias dos registros públicos.

A inovação que merece destaque é em relação à criação de entidades associativas. A remessa, desde os primeiros momentos, da documentação, pode se dar por uso das comunicações eletrônicas (art. 121, *caput*, da Lei 6.015, de 31-12-1973). Em caso de mudança de estatuto, de criação de nova diretoria ou outras atualizações, também são feitas as comunicações com o Serviço de Registro Civil de Pessoas Jurídicas com a utilização da rede mundial de computadores.

Os interessados podem, ainda, continuar fazendo a entrega da documentação de forma física ao Serviço de Registro Civil de Pessoas Jurídicas. Esta Serventia Extrajudicial, após o período de qualificação – conferência sobre os requisitos imprescindíveis da documentação apresentada – fará a digitalização de tudo e guardará apenas os arquivos eletrônicos. Os documentos físicos apresentados

ficarão à disposição de quem requereu o registro da associação – ou atualização dos dados, como uma nova diretoria – por até 180 dias após a escrituração do que foi requerido. Ultrapassado esse período, sem que tenha havido a retirada dos documentos, serão incinerados (art. 121, § 2.º, da Lei 6.015, de 31-12-1973).

4.12 TÍTULOS FÍSICOS APRESENTADOS AO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Com a criação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp), a intenção máxima é que todo o trâmite de documentos entre o usuário – o público em geral – e os Serviços de Registros Públicos se dê pelo sistema eletrônico. O documento já chega à Serventia digitado ou digitalizado, o que facilita os arquivamentos eletrônicos e a composição dos livros – também eletrônicos.

Se há a apresentação de um documento físico a um Serviço de Registro de Imóveis, essa Serventia tomará todas as providências tendo o documento físico como suporte. Ao término da qualificação, em havendo a prática do ato requerido, o documento físico será digitalizado e o arquivamento será exclusivamente em formato eletrônico.

Segundo dispõe o art. 194 da Lei 6.015, de 31-12-1973, com redação formatada pela Lei 14.382, de 27-6-2022, a Corregedoria Nacional de Justiça criará normas para a devolução dos documentos físicos ao interessado. Trata-se de uma norma incondizente com o que já dispõe o art. 121, § 2.º, da Lei 6.015, de 31-12-1973. Em relação ao Serviço de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, a Lei já determinou que a Serventia deve guardar os documentos físicos por até 180 dias, sendo o prazo em que o interessado deve procurar a documentação. Se não houver a procura, o documento físico (papel) será incinerado. Igual procedimento deveria ter sido fixado para o Serviço de Registro de Imóveis. Ou, coerentemente, também em relação ao Serviço de Registro Civil de Pessoas Jurídicas ter sido deixado a cargo da Corregedoria Nacional de Justiça a fixação de critérios.

Faltou um padrão.

4.13 TOMBAMENTO DE BENS IMÓVEIS E DE SEU EVENTUAL CANCELAMENTO

Quando a Lei 6.015, de 31-12-1973, foi publicada, o inciso I do art. 167, o que cuida dos registros possíveis em um Serviço de Registro de Imóveis, tinha treze itens. Em 1980, começou a inserção, por outras leis, de novos itens.

A Lei 14.382, de 27-6-2022, inseriu três novos itens ao inciso I do art. 167 da Lei 6.015, de 31-12-1973, chegando ao número de 36.

A partir da inserção de mais um item, passou-se a ser competência do Serviço de Registro de Imóveis fazer, o registro do tombamento de bens imóveis como patrimônio público. Quando há início do processo administrativo de tombamento de um imóvel como patrimônio público, já é possível providenciar uma espécie de registro ao pé da matrícula do imóvel. É um anúncio público de que o imóvel já está em fase de se tornar patrimônio com alguma restrição em relação ao uso. Por ser um registro público, evita que adquirente de boa-fé compre o imóvel e, dias após, seja surpreendido pelo fim do processo que não chega a inviabilizar a alienação, mas compromete o imóvel em algum aspecto.

O fim do processo administrativo de tombamento de um imóvel deve ser registrado, dando o caráter de definitivo ao ato administrativo. E se houver interrupção do processo de tombamento, também pode ser registrado o cancelamento da iniciativa.

5 OUTRAS MODIFICAÇÕES

A Lei 14.382, de 27-6-2022, alterou também outras Leis, além da Lei 6.015, de 31-12-1973, em tópicos que têm liame com os registros públicos. Especialmente, o registro imobiliário.

Essas novas redações e revogações parciais (derrogações) não se incluem no objeto do presente artigo. Mas uma leve ou breve referência a elas faz parte de um didático estudo. Assim, são exemplos de ações modificadoras da Lei 14.382, de 27-6-2022:

- Lei 4.591, de 16-12-1964, em relação às obrigações do incorporador, quando da construção de prédios, o que faz com que haja a transformação da matrícula de um só lote em várias matrículas individuais, sendo uma para cada apartamento, ou sala, ou loja;
- Lei 6.766, de 19-12-1979, trazendo regras especiais em relação ao parcelamento do solo urbano (loteamento e desmembramento);
- Lei 8.935, de 18-11-1994, autorizando o pagamento de custas e das despesas por meio eletrônico, e permitindo que a Serventia conceda, ao usuário, parcelamento do pagamento dos emolumentos, custas e despesas;
- Lei 10.406, de 10-1-2002 (Código Civil), autorizando que as assembleias gerais das pessoas jurídicas (nas quais se se incluem os condomínios) possam acontecer por meio eletrônico (videoconferência, WhatsApp, etc.).

Mais duas Leis foram alteradas. Mas as informações transcritas anteriormente são as mais relevantes. As próprias Leis informadas nos marcadores anteriores, presentes neste item, contêm outras modificações.

E também aconteceram revogações de artigos de oito leis. Também conforme já referidos, os impactos são menores em relação à Lei dos Registros Públicos.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Lei 6.015, de 31-12-1973, tem 299 artigos. Alguns deles são desmembrados em parágrafos, incisos, alíneas e itens em quantidade suficiente para ultrapassarem, por si sós, o tamanho de outra lei. Explicando melhor: um só artigo da Lei 6.015, de 31-12-1973, é mais extenso do que muitas leis existentes. Exemplificando, os arts. 167 e 213 são, em suas individualidades, ou seja, cada um

deles, maiores do que muitas leis separadas que existem.

Além da quase três centenas de artigos, com o passar desse tempo que já completa cinquenta anos, muitos artigos foram acrescentados. Para tal, a inserção se dá com a criação de um novo artigo com número que mantém a numeração do artigo anterior e recebe o acréscimo de letras, como os arts. 7.º-A, 70-A, 94-A, 127-A, 176-A (já existiu o art. 176-B, que foi inserto por uma Medida Provisória que não foi convertida em Lei), 195-A, 195-B, 206-A, 216-A, 216-B, 235-A, 237-A, 247-A, 251-A e 290-A. O art. 288 hoje é solteiro, mas já existiram os arts. 288-A até 288-G.

São, portanto, muito mais do que trezentos artigos em uma só Lei.

É uma Lei que, por si só, tem a mesma quantidade de artigos de alguns Códigos.

As alterações em uma lei cinquentenária visam colocar a norma em consonância com os compassos do tempo.

As mais profundas alterações da Lei 6.015, de 31-12-1973, após a sua entrada em vigor no primeiro dia do ano de 1976, foram as proporcionadas pela Medida Provisória 1.085, de 27-12-2021, que foi convertida na Lei 14.382, de 27-6-2022. Lei que veio mais encorpada do que a Medida Provisória que a originou, porque muitos foram os projetos de emenda que os Parlamentares procederam.

Ao colocar a Lei dos Registros Públicos em harmonia com os tempos cibernéticos, as providências foram a criação efetiva do Sistema Eletrônico de Registros Públicos e a adaptação dos trabalhos das Serventias Extrajudiciais – os Serviços de Registros Públicos, anteriormente chamados de cartórios – com as obrigações de ofertar o resultado que lhes forem requeridos, com maior celeridade e sempre dentro dos conceitos de segurança e eficiência.

Em um campo tido como muito conservador – os carimbos e os pesados livros são símbolos e ícones dos trabalhos dos “cartórios” – as inovações da tecnologia de inteligência precisam ter aplicação normatizada. Por isso, uma Lei de aplicação em todo o Brasil.

Também se deve lembrar que a inteligência artificial não pode ser utilizada apenas por algumas das Serventias, e ainda sob o escuro de como os órgãos fiscalizadores – a Corregedoria Nacional de Justiça, de força nacional; as Corregedorias-Gerais de Justiça em cada Estado Membro; e os Juizes Diretores do Foro, em cada Comarca – que, ao aplicarem a Lei, poderiam não aceitar os mecanismos evoluídos de uns em comparação com o passo lento de outros. Fato que traria uma falta de padrão nacional. Por isso, a validade de uma Lei que coloque todos os Serviços Registrais – e os Serviços Notariais – no mesmo patamar em termos de inteligência artificial.

A Lei 14.382, de 27-6-2022, é a portadora dessas boas-novas acrescidas à Lei dos Registros Públicos. Ou atualizadora dessa norma. Atualizou também outros procedimentos próprios de tópicos relacionados aos registros públicos, como as incorporações imobiliárias, a divisão ou parcelamento do solo urbano, as construções em condomínios, e outras.

Somente em relação à Lei 6.015, de 31-12-1973, a Lei 14.382, de 27-6-2022, deu nova redação, ou acrescentou outros, em um total de 37 artigos, representando mais de duas centenas de inovações.

Toda essa força qualifica a necessidade de estudo de algumas dessas novidades, o que se deu neste artigo.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Resolução 175, de 14 de maio de 2013. Dispõe sobre a habilitação, celebração de casamento civil, ou de conversão de união estável em casamento, entre pessoas de mesmo sexo. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Diário da Justiça Eletrônico 89/2013, Brasília, DF, 15 maio 2013, p. 2.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado, 1988.

BRASIL. Lei Complementar 95, de 26 de fevereiro de 1998.

Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 27 fev. 1998.

BRASIL. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 31 dez. 1973.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis n.ºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória n.º 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 8 jul. 2009.

BRASIL. Lei 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis n.ºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei n.º 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis n.ºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 28 jun. 2022.

BRASIL. Medida Provisória 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, e

altera a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei n.º 11.977, de 2009, a Lei n.º 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 28 dez. 2021.

VELOSO, Waldir de Pinho. **Comentários à lei dos registros públicos**: lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973: disposições gerais e disposições finais e transitórias: arts. 1.º a 28 e 289 a 299. v. 1. Curitiba: Juruá, 2022.

VELOSO, Waldir de Pinho. **Comentários à lei dos registros públicos**: lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973: registro civil das pessoas naturais: arts. 29 a 113. v. 2. Curitiba: Juruá, 2022.

VELOSO, Waldir de Pinho. **Comentários à lei dos registros públicos**: lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973: registro civil de pessoas jurídicas e registro de títulos e documentos: arts. 114 a 166. v. 3. Curitiba: Juruá, 2022.

VELOSO, Waldir de Pinho. **Comentários à lei dos registros públicos**: lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973: registro de imóveis: arts. 167 a 288. v. 4. Curitiba: Juruá, 2023.

Recebido em: 25-10-2022

Aprovado em: 21-4-2023