



I ENCONTRO DE MAGISTRADOS, NOTÁRIOS E REGISTRADORES DA PARAÍBA

A EVOLUÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

João Pedro Lamana Paiva

Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Função Social

As instituições Notarial e Registral representam uma organização social pré-jurídica, atendendo às necessidades da sociedade em sua estruturação social, patrimonial e econômica.

Estas instituições independem das vontades individuais, pois tornaram-se um fenômeno **social permanente, ou seja, não vivemos sem elas.**

Segurança Jurídica

Os notários e registradores estão a serviço de um dos valores supremos do Direito: a **SEGURANÇA JURÍDICA.**

A melhor forma de retribuírem a confiança delegada é prestarem um serviço público da maior **CONFIABILIDADE** e porque estão eles exclusivamente a serviço do Direito Material **EFICIÊNCIA** do cidadão, como verdadeira instituição que representa seus serviços.

O Sistema Registral Imobiliário Brasileiro admitiu a presunção **RELATIVA** (juris tantum) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252, da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e seguintes, do Código Civil).



O Início dos Registros no Brasil

No Brasil, a organização de registro de terras teve sua primeira versão em 1843 que tinha o objetivo de controlar a cobrança sobre as terras hipotecadas.

Registro Hipotecário

A primeira noção do que seria o Registro de Imóveis começou em **21/10/1843**, hoje com **180 Anos** de existência no Brasil.

Lei Orçamentária nº 317, de 21/10/1843, regulamentada pelo **Decreto nº 482, de 14/11/1846** - criou o Registro de Hipotecas (imóveis e semoventes).

Essa lei é considerada o **Ponto de Partida** da História Registral Imobiliária.

O Decreto regulamentador passou a garantir aos **negócios jurídicos** relativa **segurança das garantias** a eles oferecidas, pois lhes conferia o importante efeito **erga omnes** – oposição a terceiros – mediante sua publicidade.

Posse Perante o Vigário

A **Posse Perante o Vigário** no Brasil teve seu início fixado pela **Lei nº 601, de 18/9/1850**, e seu **Regulamento nº 1.318 de 30/1/1854**, - que instituiu o “**Registro do Vigário**” nas respectivas paróquias/freguesias, hoje circunscrição, pois cada paróquia tinha um vigário que registrava os imóveis de propriedade particular.

Tratava-se do **reconhecimento da posse**, com o fim meramente **declaratório**, não constituidor de direitos reais e tinha como objetivo diferenciar o **domínio particular** do **domínio público**.



Implementação do Sistema Registral Imobiliário no Brasil

Lei nº 1.237, de 24/9/1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26/4/1865 - o Registro de Hipotecas passou a denominar-se *Registro Geral*. Assim, foi criado o Registro de Imóveis, substituindo a **tradição** pela **transcrição**.

Esta lei foi um avanço, pois instituiu o *Registro de Imóveis* por ato *inter vivos* e a constituição de ônus reais. A transcrição era necessária para a *oponibilidade perante terceiros*.

O Registro de Imóveis foi instituído no Brasil com a função de: **transcrever** aquisições imobiliárias, e **inscrever** ônus reais.

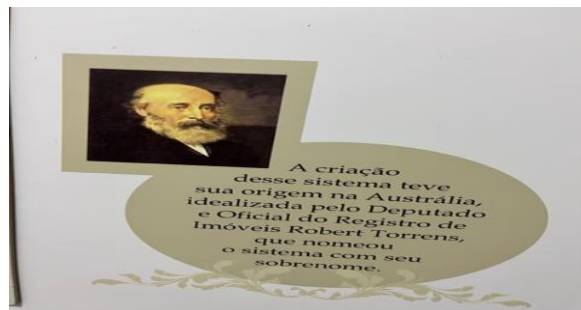
Os três sistemas **Registro Hipotecário**, **Registro do Vigário** e **Registro de Imóveis** guardam identidade entre si no tocante às razões do seu surgimento o anseio social de conferir: segurança jurídica aos direitos sobre bens imóveis; garantia, posse e propriedade mediante a publicização dos atos, fatos e negócios jurídicos.

No ano de 1890, assinalou-se no Brasil, a adoção do **Sistema Torrens**, nos termos do Dec. 451-b, de 31.05.1890, regulamentado pelo Dec. 955-A, de 05 de novembro do mesmo ano.

O **Registro Torrens** constituiu tentativa de emprestar aos atos do registro da propriedade imóvel **segurança** e **liquidez**, fazendo **incontestáveis** os títulos registrados. Seria esta a situação dos cadastros germânicos. Foi admitido no **Brasil** para certos casos de legalização da **propriedade rural**, a partir da Lei nº 6.015/1973.

Esse sistema, embora tenha afinidade com o germânico, é originário da Austrália, idealizado pelo Deputado e Oficial do Registro de Imóveis **Sir Robert Torrens**, que emprestou seu nome ao processo. Esse sistema caracteriza-se pela excepcional **segurança** às **transações imobiliárias**.

Criador do Sistema Torrens



Assim, era uma espécie de processo **depurativo** do **domínio**, declarado legítimo **judicialmente**. A titularidade seria **inatacável** “*juris et de jure*”.

Verificada a regularidade do processo e não havendo contestação de terceiros, promove-se o registro, ficando arquivados, em cartório, os documentos apresentados.

Para obter o **Registro Torrens de imóvel rural**, deve o interessado requerê-la ao Juiz, perquirindo-se a boa origem, nos termos dos **artigos 277** e seguintes da **Lei 6.015/73**, aduzindo provas da **legitimidade do domínio**.

Sistema Torrens Livro Matriz – Matrícula Manuscrita

Matricula dos Imóveis				Transcrição dos			
NÚMERO DE ORDEM	DATA	PREÇO DO IMÓVEL	VALOR DO IMÓVEL	CONFRONTAÇÕES E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
32.790	27 de Junho de 1976			<p>o pórtico - loja nº 24 do Edifício - Bo- mendador Figueiredo, loteada para pagamento de tributos municipais pelo nº 1, 2 e 3, localizada no 2º pavimento, a esquerda da porta de entrada comum, situa-se em entenda pela vendadora comum, com a área útil de 24m², 10 e a área bruta de 330m², 27. A área construída compre- de uma fração ideal de 0,02031 no ter- reno onde se situa a construção, bem como nos demais cômodos de uso comum do edifício. - O terreno sobre o qual se situa a construção, foi inscrito no Rio Grande do Sul, sob o nº de mat- rícula de origem - Matrícula nº 10.000 Bo- mendador Figueiredo, cujo, nos termos quei, Sete de Setembro, 1976, do Livro e Liquidação de Bens - Parte imóvel nº 24.657 que por motivo de venda seu tem o nº 32.790. - Data: 27/06/76 - Assinatura: Lidz B... -</p>			

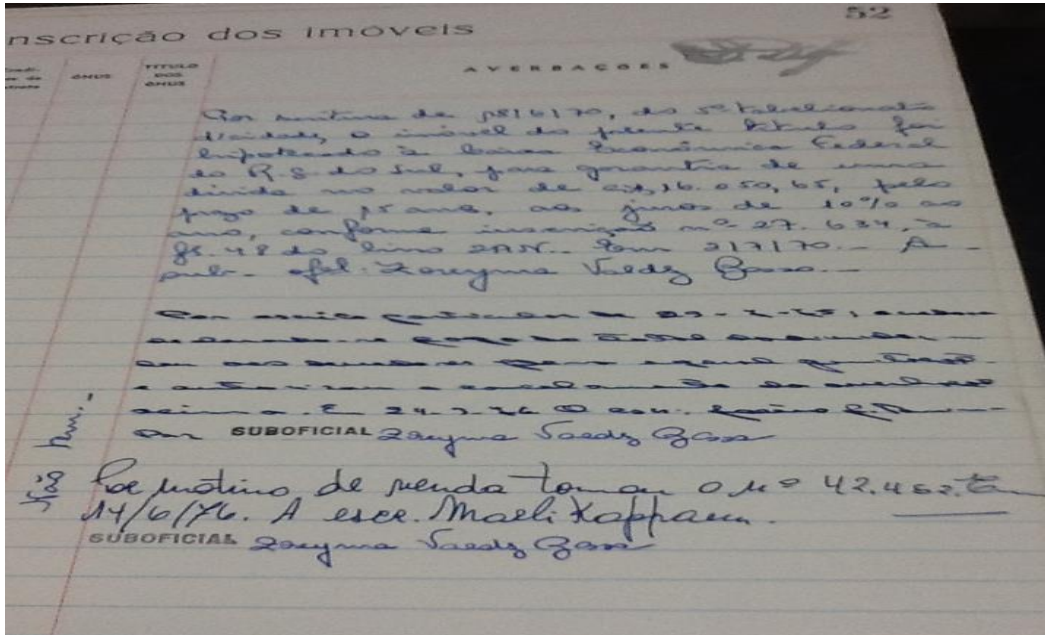


TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DA PARAÍBA

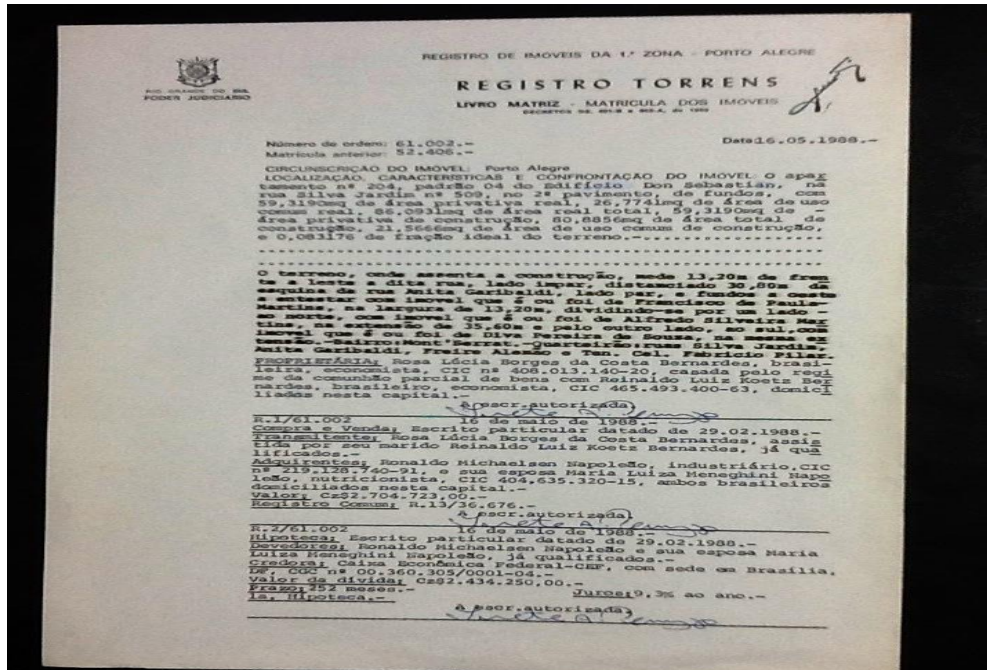


Associação dos Notários e
Registradores do Estado
do Rio Grande do Sul

Sistema Torrens Livro Matriz – Atos Manuscritos (até 1976)



Sistema Torrens Livro de folhas soltas datilografadas (processo mecânico a partir de 1976)



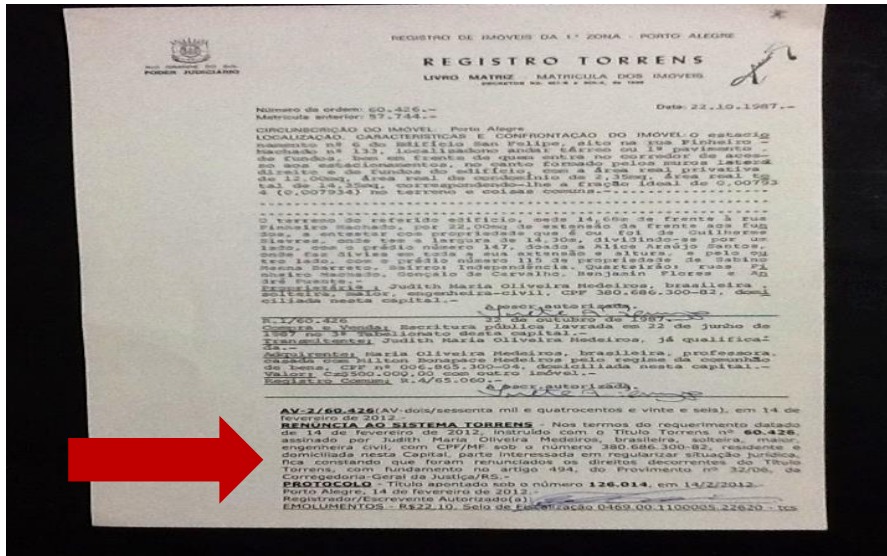


TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DA PARAÍBA



Associação dos Notários e
Registradores do Estado
do Rio Grande do Sul

Sistema Torrens Livro de folhas soltas datilografadas (com renúncia à situação jurídica)



Como se vê, o **Sistema Torrens** por incrível que pareça **não é ficção**.

É uma realidade, ele continua existindo para **imóveis rurais**!!

Veja o maior arsenal de Registros Torrens no Brasil:



Sistema Torrens Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS



Assim, verificamos que, no Brasil, há, na atualidade, uma **duplicidade** de sistemas registrares imobiliários:

- a. O **Sistema Registral** tradicional admitiu a **presunção RELATIVA** (*juris tantum*) ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros.
- b. O **Sistema Torrens** confere a **presunção ABSOLUTA** (*juris et de jure*) ao ato registral, o qual não admite prova em contrário quanto à eficácia e validade do ato perante terceiros.

Sobre a coexistência de sistemas: O Desembargador **Décio Antônio Erpen** defende que **“somente haja um sistema registral imobiliário em cada país”**, dispensando, portanto, o Registro Torrens, uma vez que o Sistema Comum já supre as necessidades dos usuários.

Código Civil

A **Lei nº 3.071**, de 1º/1/1916 - instituiu o Código Civil Brasileiro, que previu um Sistema de Registro **Comum**, mas **obrigatório**.

Sobrevindo o **Código Civil de 1916**, com vigência a partir de 1917, além de instituir **outro** sistema registral, de cunho **obrigatório**, deferiu a função de **outorgar o domínio**, e a de receber o



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul

registro dos demais ***direitos reais***, como os “*iura in re aliena*”. Mas não ficou aí.

Leis e Decretos posteriores

O **Código Civil** instituiu um sistema de registro imobiliário **comum**, mas **obrigatório**, abrangendo todos os **atos judiciais** e **extrajudiciais**, porquanto anteriormente aqueles estavam excluídos dos registros, tornando o sistema **inseguro**.

Todavia, o referido **Código** necessitou de **regulamentação** no tocante à matéria registrária e seus serviços, o que se deu através de **Leis e Decretos**.

Em substituição as Leis e os Decretos, elaborou-se a vigente **Lei 6.015/1973**, que conta hoje com 50 Anos, alterada pela **Lei 6.216/1975**, prezando-se por maior **simplificação**, condensando no **Título V** a matéria relativa ao **Registro de Imóveis** (arts. 167 a 299).

Importância e valorização do Sistema Registral comum

Uma das marcas das instituições legais deste novo século colocam em relevo a **Desjudicialização/Extrajudicialização** da composição dos conflitos e da gestão de interesses privados, **confirmando o acerto do atual sistema registral, que confere a necessária segurança jurídica aos usuários**.

- Lei 6.015/1973 -

DO MANUSCRITO À VIRTUALIZAÇÃO 50 Anos da Lei dos Registros Públicos

A **Lei nº 6.015, de 31/12/1973**, que entrou em vigor em **1º/1/1976** primou por uma maior simplificação, acabando com os Livrões, com a adoção do **Sistema de Matrícula (Fólio Real)**.

Essa simplificação fez com que os registros, antes manuscritos passassem a ser datilografados. E, posteriormente, culminando no registro eletrônico, de acordo com a **Lei nº 14.382/2022**, que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (*Serp*).



Novo Regime - Principais Inovações

1. Fim da escrituração manuscrita

Esta é, sem dúvida, a **principal inovação** trazida pela **Lei nº 6.015/1973**.

A exigência da **escrituração manuscrita** em livros uniformizados constituía-se num atraso frente ao progresso que vinha sendo implementado.

2. Sistema de Fichas

Com exceção do **Livro 1** (*Livro de Protocolos*) que pode ser escriturado na forma de livro de folhas soltas, os demais livros poderão ser substituídos por fichas apropriadas. A permissão para substituição dos Livros por fichas constituiu a Inovação Revolucionária Progressista, que marca a visão dos legisladores e autores da Lei nº 6.015/1973.

3. Matrícula, um verdadeiro “Curriculum Vitae” ou “A Biografia do Imóvel”

Outra novidade de suma importância para simplificação do processo de Registro foi a Instituição da Matrícula do imóvel (artigos 227 a 235 da LRP).

A escrituração é feita no Livro 2- Registro Geral ou na ficha apropriada –recebendo cada imóvel o seu próprio número. No mesmo livro ou ficha são lançados os registros ou averbações. O número será mantido até a ocorrência de fato que determine o seu cancelamento/encerramento. Poderá haver ainda, a unificação, fusão ou desdobramento de matrículas (artigo 235 da LRP).

O Decreto nº 4.857/1939, vigente até o advento da Lei nº 6.015/1973, previa para o Registro de Imóveis os seguintes Livros:

Art. 182 - Haverá no registro de imóveis os seguintes livros;

- Livro nº 1 - protocolo, com 300 fôlhas;
- Livro nº 2 - inscrição hipotecária, com 300 fôlhas;
- Livro nº 3 - inscrição das transmissões, com 300 fôlhas;
- Livro nº 4 - registro diversos com 300 folhas;
- Livro nº 5 - emissão de debêntures, com 150 fôlhas;
- Livro nº 6 - indicador real, com 300 fôlhas;
- Livro nº 7 - indicador pessoal, com 300 fôlhas;
- Livro nº 8 - registro especial, com 300 fôlhas;
- Livro nº 9 - registro de cédulas de crédito rural, com 300 folhas;
- Livro nº 10 - registro de cédulas de crédito industrial, com 300 fôlhas

Além dos Livros de Cadastro de Estrangeiros e Registros Torrens.



4. Diminuição do Número de Livros

A nova Lei reduziu para cinco (5) o número de Livros, a saber:

1. Protocolo
2. Registro Geral
3. Registro Auxiliar
4. Indicador Real
5. Indicador Pessoal

(Permanecendo os Livros de Cadastro de Estrangeiros e Registros Torrens.

Outra importante novidade é que os Livros passaram a ser preparados pelo próprio Oficial e não mais pelos Juízes, que pela Legislação anterior deveriam realizar a assinatura dos termos e rubrica dos Livros

5. Utilização dos Livros em uso até o seu esgotamento

A fim de evitar prejuízos, a nova Lei facultou ao Oficial o aproveitamento dos livros antigos, em uso, até finalização, mediante autorização judicial, com início de nova numeração (artigo 297, §único da LRP).

6. Permissão para a redução do número de páginas dos Livros

O Oficial que optar pelo sistema de livros de folhas soltas poderá solicitar ao Juiz competente a diminuição do número das mesmas (artigo 5º da LRP).

7. Autorização para o Desdobramento dos Livros

Atendendo ao volume de serviços do Cartório, poderão ser abertos e escriturados, concomitantemente vários livros, bastando solicitação ao Juiz competente (artigo 181 da LRP).

8. Escrituração do Protocolo e o Fim da Velha Controvérsia

Somente o Livro de Protocolo (Livro 1) não pode ser substituído por fichas, mas poderá ser datilografado em folhas soltas.



A escrituração “manuscrita” não é mais obrigação exclusiva do Oficial, podendo ser escriturado por Substituto ou Escrevente.

9. Da não prenotação de Títulos

No regime anterior qualquer título apresentado em cartório deveria, prioritariamente, ser protocolado, para todos os efeitos de direito.

De acordo com o artigo 12, §único da LRP, o princípio foi mantido, todavia o ordenamento jurídico passou a prever a possibilidade de apresentação do título apenas para exame e cálculo de emolumentos.

10. Fim das Transcrições e Inscrições

Anteriormente a LRP, os registros eram chamados de Transcrição e Inscrição, sendo que Transcrição era o nome do registro dos atos jurídicos que transferiam a propriedade de imóvel, ou procediam a sua divisão e Inscrição era o nome dos atos jurídicos que não transferiam a propriedade, mas conferiam direitos reais e que eram enumerados no artigo 178 “a”, do Decreto nº 4.857/1939.

Exemplo: hipoteca, penhora, arresto, sequestro, dentre outros.

11. Novo Conceito de Registro

O artigo 168 da LRP reuniu as duas espécies (Transcrição e Inscrição) sob a expressão genérica de Registro.

12. Certidões e sua Reprodução

O artigo 19, §5º da LRP determinou a expedição de certidões em papel e escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia, fideicópia, ou outro processo equivalente.

13. Prazo para Registro

Na Lei 6.015/1973 o prazo para proceder o registro é de de trinta (30) dias a contar da protocolização do título (artigo 188 da LRP).



Indicador Real – Livro 4



Indicador Pessoal – Livro 5



Livros de Transcrições e Inscrições





TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DA PARAÍBA



Associação dos Notários e
Registradores do Estado
do Rio Grande do Sul



Matrícula de Imóvel registrado no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre-RS



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, do _____ de _____ de _____

FOLHA	MATRÍCULA
1	

IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO _____ do **EDIFÍCIO** _____
situado na Rua _____, localizado no _____ andar
ou 5º pavimento, de fundo à esquerda de quem de frente olha para o edifício, com
a área total de cento e seis metros e quarenta decímetros quadrados
(106,40m²), sendo noventa e um metros e cinquenta decímetros quadrados
(91,50m²) de área construída e quatorze metros e noventa decímetros quadrados
(14,90m²) de área de condomínio, correspondendo-lhe uma parte ideal de 1/31
no terreno do edifício, localizado no **Bairro** _____, nesta Capital, o qual mede
vinte e dois metros (22,00m) de frente a oeste, à dita rua, por trinta e nove
metros e sessenta centímetros (39,60m) de extensão da frente aos fundos, mais
ou menos, onde entesta com um muro de alvenaria que limita-se com propriedade
descrita e com _____ e; dividindo-se ao norte com imóvel de
_____, pelo lado sul, com dim _____

QUARTÉIRÃO - É formado pelas Avenidas _____ Ruas _____

PROPRIETÁRIAS - _____ brasileira, _____ e com
CPF/ME sob número _____ residente e domiciliada _____ e
_____, brasileira, _____
sob número _____, com RG sob número _____, expedido pela SSP/RS e com CPF/MP
sob número _____, residente e domiciliada na Rua _____

TÍTULO AQUISITIVO - **M** _____ do Livro 2-RS, de 17 de setembro de 1987,
deste Ofício.-

OBSERVAÇÕES - No imóvel todo cubo _____

PROTOCOLO - Título apontado sob o número _____, em
requerimento datado de _____, arquivado neste Ofício.-
Porto Alegre, _____ de 2021.-
Registrador/Substituto(a)/Escrivente Autorizado(a) _____

ENCLOSAMENTOS - R\$21,90. Solo de Fiscalização 1 _____



A Extrajudicialização e a importância da atuação do Advogado como parceiro das Atividades Notariais e Registrais

A dispensa da figura do **Juiz**, não significa **ausência de Justiça**, eis que nos procedimentos extrajudicializados há a **imprescindível** e **extremamente necessária** figura do **Advogado**, que é **indispensável** para que o diálogo entre os atores envolvidos na negociação se dê de modo igualitário.

Somente os **operadores do Direito** conseguem resolver de **forma pacífica** as divergências com **eficiência, conhecimento, segurança jurídica** e **respeito às garantias** estabelecidas pelos marcos vigentes evitando, assim, o litígio. Até pouco tempo atrás não se ouvia falar na atuação do advogado na **esfera extrajudicial**.

Atualmente corresponde a um **nicho próspero** na área da Direito, havendo, inclusive, vários cursos específicos, destinados à advocacia extrajudicial, que **umentaram significativamente** com o advento da pandemia da *Covid 19*, período em que as pessoas se viram obrigadas a resolver as suas demandas da forma mais célere possível e sem sair de casa.

Felizmente, nos últimos anos, assistimos ao surgimento de diversas ferramentas para a **promoção da Extrajudicialização** de procedimentos que vem sendo aplicadas com sucesso.

Origem da Extrajudicialização

O Direito evolui conforme as demandas da Sociedade exigem. Infelizmente, o Direito decorrente do Processo tornou-se **moroso** e **caro**, em virtude da enorme quantidade de processos em trâmite no Poder Judiciário.

Alternativas: Alcançar o Direito por outros meios - **Desjudicialização/Extrajudicialização.**

Criação de Mecanismos Alternativos de Resolução de Conflitos (MARC): Sugestão do Banco Mundial (**Documento Técnico nº 319**)

<https://www.anamatra.org.br/attachments/article/24400/00003439.pdf>; <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=1e00996d70a49ff8>

http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2885%3E

<https://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1506515/o-perigoso-documento-319-do-banco-mundial>



Benefícios da Extrajudicialização

- ✓ Procedimentos simplificados
- ✓ Redução de custos
- ✓ Celeridade no ato
- ✓ Autonomia dos Interessados (*Escolha do Notário*)
- ✓ Dispensa de Homologação Judicial

EM SÍNTESE, ALCANCE DO DIREITO POR UM MODO MAIS CÉLERE E MENOS ONEROSO

Lei 9.514/1997- Alienação Fiduciária – Crise da Hipoteca (Súmula 308 do STJ)

A ideia embrionária de desafogar o Judiciário da sobrecarga de processos, compartilhando com Notários e Registradores os procedimentos que poderiam, com segurança, ser por eles praticados, começou a tomar forma com a **Lei nº 9.514/97**, que instituiu, entre outros, a ***alienação fiduciária de bem imóvel***.

Execução Extrajudicial

Através desta Lei passou-se a permitir a ***“execução extrajudicial”*** da dívida pelo inadimplemento mediante o **procedimento de intimação** previsto no **artigo 26**.

Com efeito, o mutuário é intimado para **pagar a dívida** em 15 dias e, em não o fazendo, **emite-se a certidão de sua constituição em mora** e, comprovado o pagamento do imposto de transmissão, efetua-se a **averbação da consolidação da propriedade plena** em nome do credor.

- Inovação –

O Artigo 67 da **Lei nº 13.465/2017**, trouxe grandes avanços para a alienação fiduciária, alterando a **Lei 9.514/97**, dentre eles podemos citar:



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul

- ✓ Maior precisão **no valor do imóvel** para fins **de leilão**;
- ✓ **Intimação com hora certa**;
- ✓ **Prazo para averbar a consolidação da propriedade**;
- ✓ **Direito de preferência ao devedor fiduciante** para aquisição do imóvel, após a consolidação de propriedade; Dentre outras alterações.

Novidade: Lei nº 14.711/2023

Foi sancionado pelo Presidente da República no dia 31/10 a Lei nº 14.711/2023, denominada de “**Marco Legal das Garantias**”.

A referida Lei teve origem no **Projeto de Lei nº 4.188/2021**, aprovado no Senado em julho deste ano.

✓ **Retificação Extrajudicial - Lei 10.931/2004**

FINALIDADES

Alcançar maior **CELERIDADE** e **EFICIÊNCIA** nos procedimentos de **retificação registral imobiliária** em virtude do deslocamento do seu campo de tramitação da **esfera judicial** para a **extrajudicial**, cabendo tal atribuição, agora, ao Oficial do Registro de Imóveis.

Trata-se da consagração do **PRINCÍPIO DA AUTONOMIA** do Registrador Imobiliário, pois esta alteração ressalta a **importância da atividade**, a **confiabilidade** no critério **prudente** e **técnico** do Registrador, bem como a sua **autonomia funcional**.

✓ **Lei 6.015/73**

Art. 212. *Se o registro ou a averbação for **omissa, imprecisa** ou **não exprimir a verdade**, a retificação será feita pelo **Oficial do Registro** de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimentos administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de **procedimento judicial**.*

Parágrafo único. *A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da **parte prejudicada**.*



Formas de Retificação Imobiliária

São **três** as formas de retificação:

- ✓ 1ª. A **retificação de ofício** ou **mediante requerimento**;
- ✓ 2ª. A **retificação consensual**; e,
- ✓ 3ª A **retificação judicial**.

Afirmação do Sistema

Em **dezenove anos** da vigência da **Lei nº 10.931/04**, após dezenas de milhares de procedimentos de **retificação extrajudicial** realizados pelos Registros de Imóveis no país, não chegou ao conhecimento das entidades de classe que congregam os registradores imobiliários uma só notícia de processo judicial de cancelamento de retificação feita extrajudicialmente, o que dá conta da **segurança** como esses procedimentos são levados a efeito.

Lei nº 11.441/07

A desjudicialização/extrajudicialização de **maior sucesso** foi, sem dúvida nenhuma, a possibilidade de proceder ao **inventário, a partilha, a separação e o divórcio por escritura pública**, graças a **Lei nº 11.441/07**.

Após promulgada a lei, com as devidas regulamentações (*Resolução do CNJ nº35/2007*), a **aceitação na sociedade foi imediata**.

Pode-se dizer que a **Lei 11.441/07** foi um divisor de águas na atuação dos Notários e Registradores, passando a contemplar a possibilidade da realização de **diversos atos** que até então **só poderiam ser realizados na esfera judicial** e, principalmente, com a **concretização** em curto período de tempo.

Embora inicialmente tenha havido receio da população na adesão a realização destes atos por escritura pública, atualmente eles são realizados com tranquilidade perante os Tabeliães de Notas.



Com **16 anos** de vigência, a Lei já sofreu algumas alterações e trouxe inovações que aumentaram ainda mais o rol de serviços que podem ser realizados na esfera extrajudicial, como a possibilidade da realização de inventário com testamento, desde que haja autorização do Poder Judiciário, dissolução de união estável e etc...

Atualmente esta Lei está inserida no Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), instituído por meio do **Provimento 149/2023 do CNJ**.

Lei 12.767/2012 - CDA

A tendência da desjudicialização/extrajudicialização dos procedimentos judiciais alcançou o **Tabelionato de Protesto de Títulos** com a edição da Lei n. 12.767/2012, que inseriu o parágrafo único, no artigo primeiro da Lei n. 9.492/1997:

“Art. 1º

*Parágrafo único. Incluem-se entre os títulos sujeitos a **protesto as certidões de dívida ativa** da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e das respectivas autarquias e fundações públicas.”*

✓ Resolução nº 175/2023 - Casamento Homoafetivo Extrajudicial

Em 14 de maio de 2013 o CNJ publicou a **Resolução nº 175/2023**, que dispõe sobre a **habilitação, celebração de casamento civil**, ou de **conversão de união estável** em casamento, entre pessoas de mesmo sexo.

De acordo com a Revista Cartórios em Números (Edição 2022), desde a publicação da normativa, já foram realizadas **67.938 mil** celebrações de matrimônios pelas unidades cartorárias de todo o País.



QUESTÃO POLÊMICA:

A Comissão de Previdência, Assistência Social, Infância, Adolescência e Família da Câmara dos Deputados aprovou no dia 10/10/2023 o PL 5167/09 que **proíbe o casamento entre** pessoas do mesmo sexo biológico.

✓ **Usucapião Extrajudicial**

O **Código de Processo Civil**, seguindo a tendência em ascensão da **desjudicialização/extrajudicialização** de procedimentos, que ganhou ênfase a partir da **Emenda Constitucional nº 45/2004**, conhecida como emenda da reforma do judiciário, introduziu na ordem jurídica brasileira, de forma opcional ao jurisdicionado, o instituto da **usucapião extrajudicial**, nos termos do artigo 1.071 do CPC, que acrescentou o artigo 216-A ao texto da Lei Federal nº 6.015/1973 (LRP).

Provimento 63/2017

Em 14 de novembro de 2017 o CNJ publicou o **Provimento 63/2017** que dispõe sobre os modelos únicos de certidão de nascimento, de casamento e de óbito, a serem adotadas pelos escritórios de registro civil das pessoas naturais, e dispõe sobre o **reconhecimento voluntário e a averbação da paternidade e maternidade socioafetiva no Livro “A”** e sobre o registro de nascimento e emissão da respectiva **certidão dos filhos havidos por reprodução assistida**.

O referido provimento foi alterado pelo **Provimento 83/2019** e atualmente foi incluído no Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra) instituído através do **Provimento 149/2023 do CNJ**.

Art. 505. O reconhecimento voluntário da paternidade ou da maternidade socioafetiva de pessoas acima de 12 anos de idade será autorizado perante os oficiais de registro civil das pessoas naturais.

Art. 512. O assento de nascimento de filho havido por técnicas de reprodução assistida será inscrito no Livro A, independentemente de prévia autorização judicial e observada a legislação em vigor no que for pertinente, mediante o comparecimento de ambos os pais, munidos de documentação exigida por este Capítulo.



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul

Lei 13.465/2017 - Regularização Fundiária Urbana

A Lei 13.465/2017 tornou possível regularizar imóveis (*estima-se que a metade dos imóveis do Brasil*) via Regularização Fundiária Urbana também pela **via administrativa**, envolvendo o Município e o Registro de Imóveis, sem a necessidade de processo judicial. Assunto regulamentado pelo Decreto nº 9.310/18.

✓ Provimento 73/2018 do CNJ - Alteração de nome e gênero no RCPN

Através do **Provimento 73/2018** do CNJ, publicado em 28/6/2018 passou a ser possível a averbação da **alteração do prenome e do gênero** nos assentos de nascimento e casamento de pessoa transgênero no Registro Civil das Pessoas Naturais.

Atualmente, com a publicação do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra) – através do **Provimento nº 149/2023 do CNJ** este provimento foi revogado.

Lei 14.382/2022 - Adjudicação Compulsória Extrajudicial

✓ A **Lei n. 14.382/2022** introduziu no ordenamento jurídico a possibilidade do processamento da **Adjudicação Compulsória** pela via **Extrajudicial**, através da criação do **Artigo 216-B da Lei nº 6.015/73** (*Lei de Registros Públicos*).

Na data de 15/9/2023 o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) publicou o **Provimento n. 150/2023**, que altera o **Provimento n.149/2023** (*Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial - CNN/CN/CNJ-Extra*), estabelecendo as regras para o processo de Adjudicação Compulsória pela via Extrajudicial.

✓ Em 17/11/2023 a Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul publicou o **Provimento n. 43/2023**, que regulamentou a cobrança de emolumentos e a possibilidade de gratuidade nos procedimentos notarial e registral da **Adjudicação Compulsória**.



O INÍCIO DA ERA DIGITAL

Toda reforma institucional tem uma história, com o **Registro Eletrônico** não foi diferente.

A partir da entrada em vigor da **Lei nº 11.977/2009** iniciaram-se várias tentativas de transformar o tradicional sistema registral pátrio em algo novo, moderno, dinâmico, ágil e eficiente.

A **Lei nº 11.977/2009** tinha por objetivo a implantação e o funcionamento adequado do Serp (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos) e fixou o prazo de **5 anos**, contados a partir de sua publicação, para o funcionamento do Registro Eletrônico, tendo o prazo expirado em 8/7/2014 sem que o sistema fosse implementado.

Com a não implantação do **Sistema Eletrônico de Imóveis** no tempo determinado, em **18/6/2015** foi publicado o **Provimento nº 47/2015 do CNJ**.

Em **12/6/2017** entrou em vigor a **Lei nº 13.465/2017**, que reconheceu o Projeto **SREI** (*Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis*) e instituiu o **ONR** (*Operador Nacional de Registro de Imóveis*).

Após a publicação da referida Lei os Estados iniciaram a criação das **Centrais Estaduais** de Registradores de Imóveis e as Federações que não criaram poderiam vincular à uma já existente.

O **ONR** (*Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis*) estipulou, por meio de seu Estatuto, que existisse uma **entidade** ou **associação classista** específica de Registro de Imóveis para **administrar** as Centrais, o que ainda não existia até então.

A **Corregedoria Nacional de Justiça** e o **ONR** (*Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis*) lançaram em **21/9/2021** o **SAEC** (*Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado*), que é uma ferramenta que possibilita o **atendimento remoto** por todos os Registros de Imóveis do País na Internet, visando **migrar** os serviços que até então eram efetuados pelas **Centrais Estaduais**.



SERP - (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos)

O **SERP** (*aperfeiçoamento do sistema de registro eletrônico já criado pelo art. 37 da Lei nº 11.977/2009*) tem a finalidade de **modernizar** e **simplificar** os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos e de incorporações imobiliárias.

A implementação do SERP (*Sistema Eletrônico dos Registros Públicos*) ocorreu no dia **31 de janeiro de 2023** e a regulamentação (*em partes*) no dia **1º de fevereiro de 2023**, através do **Provimento 139/2023 do CNJ**.

Marco Histórico

A data de **1º/8/2023** foi um marco para os Registradores de Imóveis de todo o Brasil, pois caracterizou a integração de todos os **3.627** Registros de Imóveis existentes no País **interligados à mesma plataforma**, a ONR.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)

A **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**, em seu artigo 76, fixou o **ONR** como a **instituição oficial** encarregada de projetar e implementar o **SREI** (*Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis*) no país, **padronizando** sua operação e **centralizando** o acesso a todas as unidades registras dos estados e do Distrito Federal em um único ponto na Internet, alinhando **segurança jurídica** e **tecnologias inovadoras** aos procedimentos registrares e aos negócios imobiliários.

Marco Legal

- **Lei nº 13.465/2017;**
- **Provimento nº 89/2019 da Corregedoria Nacional de Justiça** (*regulamentou o CNM (Código Nacional de Matrículas), o SREI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis), o SAEC (Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado), o acesso da Administração*



*Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do **ONR** (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis); e*

Provimento nº 109/2020 da Corregedoria Nacional de Justiça (*disciplina a atuação da Corregedoria Nacional de Justiça como Agente Regulador do ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis).*)

Acesso: <https://www.registroidemoveis.org.br/onr>

Atos Eletrônicos no Registro de Imóveis

O **SAEC** (Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado) corresponde a uma **plataforma eletrônica centralizada**, a nível nacional, que **recepção** as solicitações de serviço apresentadas pelos usuários e as **distribui** às serventias competentes.

<https://registradores.onr.org.br/>



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul

O **Provimento 89/2019 vedou** a **recepção** ou **expedição** de documentos **eletrônicos** fora da plataforma SREI (*Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis*):

Art. 33. *Aos escritórios de registro de imóveis é vedado:*

I – receber ou **expedir** documentos eletrônicos por e-mail ou serviços postais ou de entrega;



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul

II – postar ou baixar (download) documentos eletrônicos e informações em sites que não sejam os das respectivas centrais de serviços eletrônicos compartilhados ou do SAEC;

III – prestar os serviços eletrônicos referidos neste provimento, diretamente ou por terceiros, fora do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI



Serviços implementados



Certidão Digital

A **certidão digital** é o documento expedido pelo Oficial de Registro de Imóveis ou por seu preposto, com **fé pública, no meio eletrônico.**

São arquivos **assinados digitalmente** com certificado digital - ICP/BR. Assim como as certidões físicas, possuem **validade por 30 dias para a prática de atos notariais**

Legenda:

- Serviço disponível no Estado
- Serviço disponível por Certificação
- Serviço não disponível no Estado



- Lei nº 14.382/2022 -

Principais alterações introduzidas na Lei nº 6.015/1973 com a Lei nº 14.382/2022

- ✓ *Expressa previsão da escrituração, publicidade e conservação dos registros em meio eletrônico, conforme regulamentação do CNJ;*
- ✓ *Utilização de assinatura avançada ou qualificada (assinatura digital ICP-Brasil);*
- ✓ *Possibilidade do fornecimento de **certidões eletrônicas** com critérios de segurança, e possibilidade do requerimento de certidão de **qualquer serventia**, bem como a **dispensa da materialização***
- ✓ *Redução no prazo para expedição de certidões dos registros de imóveis.*



- ✓ Conservação dos títulos físicos **exclusivamente** em **arquivo digital**, conforme regulamentação a ser realizada pelo CNJ;

Alteração nos prazos e na forma de contagem dos prazos

Alteração da LRP

- ✓ Previsão de os registros serem **escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico**.
- ✓ Alteração dos prazos, bem como da forma de contagem, que será feita em **dias e horas úteis**.

Exceção: “exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos”

§ 10. As certidões do registro de imóveis... 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.

Alteração (protocolo) dos prazos de qualificação e registro:

Protocolizado o título, se procederá ao **registro** no prazo de **dez dias**, contado da data do protocolo.

No prazo de **cinco dias úteis** serão registradas as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias, bem como os documentos reapresentados.

O prazo do Protocolo é de **vinte dias** úteis.

Alterações no tocante ao prenome e sobrenome (Artigos 55, 56, 57 da Lei 6.015/1973)

- ✓ Possibilidade de **inclusão de sobrenome de ascendente** que não conste na certidão apresentada;



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul

- ✓ inclusão de **sobrenome do companheiro**;
- ✓ possibilidade de apresentação de **oposição fundamentada** ao prenome e sobrenome;
- ✓ possibilidade de **alteração do prenome** independente de decisão judicial;
- ✓ **alteração posterior de sobrenome** com inclusão de nomes familiares;
- ✓ inclusão ou exclusão de **sobrenome do cônjuge**, na constância do casamento;
- ✓ **exclusão de sobrenome do ex-cônjuge**, após a dissolução da sociedade conjugal, por qualquer de suas causas;
 - ✓ **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;
 - ✓ Poderá, também, ser averbado, nos mesmos termos, o nome abreviado, usado como **firma comercial registrada** ou em qualquer atividade profissional;
 - ✓ possibilidade da **enteada ou enteado** utilizar o sobrenome do padrasto.

Alterações introduzidas no Registro Civil de Pessoas Jurídicas e do Registro de Títulos e Documentos

No **Registro Civil das Pessoas Jurídicas**: Criação dos **Livros A e B** (artigo 116, da LRP).

No **Registro de Títulos e Documentos**: Previsão de **registro facultativo** no RTD para conservação de documentos ou conjunto de documentos de que trata o inciso VII do **caput** do art. 127, terá finalidade de arquivamento de conteúdo e data, **não** gerando efeitos em relação a terceiros e não poderá servir como instrumento para cobrança de dívidas. O **acesso é restrito** ao requerente (artigo 127-A, da LRP, incluído pela Lei 14.382/2022.).

Dispensa do reconhecimento de firma no registro de títulos e documentos, cabendo exclusivamente ao apresentante a responsabilidade pela **autenticidade das assinaturas** constantes em documento particular.



NOVIDADE

A **Lei nº 14.382/2022** alterou a **Lei nº 6.015/1973** (§3º do art.1º) determinando que os registros serão **escriturados, publicizados e conservados** em **meio eletrônico**, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ.

Neste sentido, algumas Corregedorias Estaduais expediram Provimentos autorizando a **utilização de assinatura eletrônica qualificada nos atos dos Livros 2-RG e 3-RA**.

Os primeiros Estados a adotarem a assinatura eletrônica qualificada foram Goiás e Rio de Janeiro e, posteriormente, o Estado do Rio Grande do Sul.

22/03/2023, 12:15

SEI/TJRS - 5046252 - Provimento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Encaminhado em 22/03/2023
DJE de 22/03/2023

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Praça Mal Deodoro, 55 - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

PROVIMENTO Nº 12/2023-CGJ

Processo nº 8.2020.0010/000781-3

ÁREA REGISTRAL

Agenda 2030 - ONS 16.6 - Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis

RI - Autoriza a utilização de assinatura eletrônica qualificada nos Livros 2-RG e 3-RA



Assinatura eletrônica qualificada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar



10 REGISTRO		REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE	CMR 058226.3.0016
		LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR	FICHA REGISTRO
		Porto Alegre, 05 de outubro de 2023	1 19.
REGISTRO NÚMERO 19 (R-dezoito mil), em 28/9/2023.			
TÍTULO - Pacto patrimonial - União Estável			
CONTRATANTES - médico, com CPF/MF sob número , brasileiro, separado consensualmente, com CNH sob número , expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliado na Rua Castro Alves nº , Bairro Belo Vista, nesta Capital; e CPF/MF sob número , brasileira, divorciada, servidora pública aposentada, com RG sob número , expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua General João Manoel nº , apartamento , Centro Histórico, nesta Capital.			
FORMA DO TÍTULO - Escritura pública lavrada em de abril de 2018, no 3º Tabelionato de Notas desta Capital, arquivada digitalmente neste Ofício.			
CONDICÕES - O regime de bens que vigora durante a união estável dos contratantes é o de separação "total" de bens , tudo de acordo com a escritura, sendo o domicílio do casal nesta Circunscrição. Os contratantes declararam manter união estável há anos.			
PROTOCOLO - Título apontado sob o número 977 , em 28/9/2023 - ENCARGAMENTOS - R\$95,40, Selo de Fiscalização 0469.00.2308002.49709 - DC Assinado digitalmente por JOAO PEDRO LAMANA PALVA:07960824053 em 05/10/2023 às 16:19:32. Hash: BDB3D288F68C14CE3CB898CA9719BDDBF0DF07C63725523CE5975EC5DC23B11B.			



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul

Provimento nº 141/2023 do CNJ

A Corregedoria Nacional de Justiça publicou, no dia 16 de março, o **Provimento nº 141/2023**, visando simplificar o processo de **reconhecimento e dissolução de união estável**, além de facilitar a **alteração de regime de bens** e a **conversão da união estável em casamento**.

A norma altera o **Provimento nº. 37/2014** para se adequar às determinações da **Lei nº 14.382/2022**, e permite que os cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais também recepcionem os termos declaratórios de **reconhecimento** e de **dissolução de união estável**.

Principais alterações legislativas constantes da Lei nº 14.711/2023 referente a Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/1997)

Lei nº 14.711/2023 Uma Lei que contempla todas as atividades.

RCPN – com a criação da certidão jurídica de pessoa natural – Artigo 5º cria o §6º do artigo 2º na LRP;

✓ **RTD** – consolidação de bem móvel – Artigo 6º acrescenta os artigos 8º-B, 8º-C, 8ª-D e 8º-E ao Decreto Lei nº 911/1969;

✓ **RI** – Aprimoramento das regras de Garantias (Alienação Fiduciária e Hipoteca) artigo 2º, 3º, 4º, 5º, 9º e 10º;

✓ **Tabelionato de Protesto** – Solução negocial prévia ao protesto com a renegociação de dívidas, artigo 11;

✓ **Tabelionato de Notas** – cessão de precatórios ou créditos, aumento do número de atos, Ata Notarial - artigo 12;



✓ **Possibilidade de subalienações fiduciária em garantia ou alienações fiduciárias em garantias sucessivas (artigo 22 da Lei nº 9.514/1997):**

É a possibilidade de alienações fiduciárias sucessivas no mesmo imóvel. Ou seja, um mesmo bem **poderá ser alienado fiduciariamente mais de uma vez para garantir dívidas diferentes**, trata-se de alienação da **propriedade superveniente**.

Na alienação da **propriedade superveniente**, os demais credores serão titulares de um **direito real de propriedade** sujeito a duas condições: (i) a **condição resolutiva** consistente no **adimplemento da respectiva dívida garantida**; e (ii) a **condição suspensiva** consistente na **extinção da propriedade fiduciária de grau inferior**.

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

(...)

§ 4º Havendo **alienações fiduciárias sucessivas** da propriedade **superveniente**, as anteriores terão **prioridade** em relação às **posteriores** na **excussão da garantia**, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores **sub-rogam-se** no preço obtido, **cancelando-se** os registros das respectivas alienações fiduciárias. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

✓ **Sub-rogação pessoal:**

A nova redação dada ao artigo 22 da Lei nº 9.514/1997 garante a **preferência dos credores fiduciários em grau anterior**.

Admite também que os credores fiduciários de grau anterior **paguem a dívida perante os credores fiduciários anteriores** a fim de assumir a **posição preferencial do crédito** por meio de sub-rogação



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul

Art. 22:

(...)

§ 5º O credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará **sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia**, nos termos do inciso I do caput do art. 346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

✓ **Vencimento antecipado de débitos:**

A **Lei nº 9.514/1997** já determinava que o inadimplemento de qualquer de das obrigações acarretaria o vencimento antecipado das demais.

Nesse sentido, **o art. 22, §§ 6º a 8º, da Lei nº 9.514/1997** com redação dada pela nova Lei positivou este entendimento, na medida em que determina que se um mesmo credor titularizar mais de uma garantia fiduciária sobre o mesmo imóvel por dívidas diferentes contraídas pelo mesmo devedor, o inadimplemento de qualquer de uma das obrigações acarreta o vencimento antecipado das demais.

Art. 22

(...)

§ 6º O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações **de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel**, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no **art. 31** desta Lei.

§ 7º O disposto no § 6º aplica-se à hipótese prevista no § 3º deste artigo.

§ 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo.

§ 9º Na hipótese de o fiduciário optar por exercer a faculdade de que trata o § 6º deste artigo, deverá informá-lo na intimação de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.



✓ **Alteração dos requisitos do contrato:**

A **Lei nº 14.711/2023** alterou os incisos **I, V e VII** do **artigo 24 da Lei 9.514/1997** no tocante aos requisitos do contrato.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I- o **valor da dívida**, sua **estimação** ou seu **valor máximo**;

V- a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, **exceto a hipótese de inadimplência**;

VII- a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei.

✓ **Alteração da redação dos artigos 25 e 26 da Lei nº 9.514/1997, que tratam do fornecimento do termo de quitação e da consolidação da propriedade do imóvel pelo credor fiduciário:**

Art. 25.

§ 1º No prazo de **30 (trinta) dias**, contado da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o **termo de quitação** ao **devedor** e, se for o caso, ao **terceiro fiduciante**.

§ 1º-A O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no § 1º deste artigo **acarretará multa** ao fiduciário equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.

Art. 26. **Vencida e não paga a dívida**, no todo ou em parte, e constituídos em mora o **devedor** e, se for o caso, o **terceiro fiduciante**, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do **fiduciário**.

(...)



✓ **Novo Procedimento de Execução da Hipoteca**

A **hipoteca** poderá ser executada **extrajudicialmente**, independente de previsão contratual, em rito semelhante a Alienação Fiduciária (*artigo 26 e parágrafos da Lei nº 14.771/2023*). Desta forma, a Hipoteca se tornará mais forte perante outras dívidas ante a problemas do devedor.

“CAPÍTULO III DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA

Art. 9º Os créditos **garantidos por hipoteca** poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo.

- ✓ Recarregamento das garantias;
- ✓ Excussão extrajudicial hipotecária;
- ✓ Concurso de credores na excussão extrajudicial;
- ✓ Agente de Garantias;

Artigos 9º-A a 9º-D da Lei nº 13.476/2017 e artigo 1.487-A do Código Civil.

Novidade: Lei nº 14.711/2023

✓ **Desjudicialização da Execução de Crédito Hipotecário (art. 9º e art. 18, i, da Lei das garantias – Lei nº 14.711/2023)**

“Art. 9º Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser **executados extrajudicialmente** na forma prevista neste artigo.”

De regra, o crédito hipotecário poderá ser executado pela **via extrajudicial** perante o Cartório de Registro de Imóveis **competente**, não se aplicando somente às operações de financiamento da atividade agropecuária, conforme estabelece o § 13.



O procedimento instituído pela nova Lei **espelha-se** no rito executivo extrajudicial previsto para a alienação fiduciária em garantia sobre imóveis nos termos do arts. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997.

O antigo rito de **execução extrajudicial hipotecária** previsto no Decreto-Lei nº 70/1966 (SFH) foi **revogado** pela nova Lei, atualmente o rito executivo extrajudicial da hipoteca é apenas o do **art. 9º** da Lei nº 14.711/2023.

Execução extrajudicial da garantia imobiliária em concurso de credores

Existem dois tipos de execuções extrajudiciais de garantias imobiliárias: a da **propriedade fiduciária** (art. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997) e da **hipoteca** (art. 9º da Lei nº 14.711/2023). Nas duas modalidades poderá ocorrer o concurso de credores.

Na execução extrajudicial das garantias, quando houver concurso de credores o registrador intimará **simultaneamente** todos os credores para **habilitar os seus créditos** e elaborará um **quadro de credores** segundo a **ordem de preferência** creditória, a ser definida consoante o princípio da prioridade registral.

Esse procedimento é disciplinado pelo artigo 10 da nova Lei das Garantias.

Art. 10. Quando houver mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel, realizadas averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou, se for o caso, de consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, o oficial do registro de imóveis competente intimará **simultaneamente** todos os credores concorrentes para habilitarem os seus créditos, no prazo de **15 (quinze) dias**, contado da data de intimação, por meio de requerimento que contenha:

- I - o **cálculo do valor** atualizado do crédito para excussão da garantia, incluídos os seus acessórios;
- II - os **documentos comprobatórios** do **desembolso** e do **saldo devedor**, quando se tratar de crédito pecuniário futuro, condicionado ou rotativo; e
- III - a **sentença judicial** ou **arbitral** que **tornar líquido** e **certo** o montante devido, quando ilíquida a obrigação garantida.



Certificado de vida, de Estado Civil e de Domicílio perante o RCPN

A Lei nº 14.711/2023 criou o **parágrafo 6º** no **artigo 29** da Lei nº 6.015/1973 possibilitando que os Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais possam emitir certidões destinadas à prova de vida, do estado civil e de domicílio de pessoas naturais. Esse serviço é de suma importância para instituições bancárias, previdenciárias e até mesmo para obtenção de nacionalidade estrangeira.

Art. 29.

§ 6º Os ofícios de registro civil das pessoas naturais poderão, ainda, emitir **certificado de vida**, de **estado civil** e de **domicílio, físico e eletrônico**, da pessoa natural, e deverá ser realizada comunicação imediata e eletrônica da prova de vida para a instituição interessada, se for o caso, a partir da celebração de convênio.

Sugestão para Extrajudicialização Execução Extrajudicial da Dívida Ativa

Na esteira da **Desjudicialização/Extrajudicialização** das Execuções, já estamos estudando a Minuta do Projeto de Lei que regula a **Execução Extrajudicial da Dívida Ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios** e respectivas **Autarquias e Fundações Públicas**, a qual será regida por esta Lei e subsidiariamente, pelo CPC e pela Lei 6.830/1980.

Procedimento

De acordo com a Minuta, o **procedimento da Execução Extrajudicial da Dívida Ativa**, inicia com o **protesto da CDA** (*certidão de dívida ativa*), com a averbação gratuita na matrícula do imóvel, sendo que o pagamento dos emolumentos correspondentes ficará postergado para o momento da averbação do seu cancelamento.

Transcorrido **1 (um) ano** da averbação do protesto da CDA, o credor poderá apresentar requerimento ao Registro de Imóveis, objetivando a instauração de **procedimento executório**.



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul

Após a autuação pelo RI, o **proprietário do imóvel** será **notificado** pelo Oficial do Registro de Imóveis, que poderá delegar a diligência ao Oficial do RTD.

Ocorrendo o **pagamento** ou **parcelamento**, o RI será comunicado para fins de **encerramento do protocolo**.

Transcorrido o **prazo legal** sem que tenha ocorrido o **adimplemento** e sem que tenha recebido a comunicação relativa ao **parcelamento**, o Oficial do RI **certificará** estes fatos abrindo-se a oportunidade do credor requerer a **realização de Leilão** pelo Leiloeiro público. O Leilão será procedido de **ampla divulgação**; O devedor poderá **suspender** o Leilão mediante pagamento de **30%** da dívida;

Ainda, há a faculdade de proceder ao **aluguel do imóvel**, sendo que o valor corresponderá a 0,75% da base de cálculo do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI).

Não havendo interessado no Leilão o imóvel será **adjudicado pelo credor**.

CONCLUSÃO

Finalmente, podemos verificar que o Registro de Imóveis, neste Bicentenário da Independência, com 180 Anos de existência e a Lei de Registros Públicos, com 50 Anos de vigência, em muito colaboraram e colaboram para o desenvolvimento do Brasil.

O sistema registral surgiu como instrumento fundamental ao cumprimento das funções social, patrimonial e econômica de que é revestida a propriedade.

Sem registro, é impossível atender aos princípios constitucionais que regulam o patrimônio e que agem em defesa da dignidade humana, uma vez que o bem imobiliário que não cumpre sua função fere esse direito que é de todos os cidadãos.

Do Registro de Hipotecas ao Registro Eletrônico da propriedade imobiliária no Brasil, os Oficiais Registrais cumpriram e cumprem fundamental papel na vida da sociedade, zelando pela segurança jurídica e pelas boas práticas no exercício de sua função constitucional. Sendo assim, podemos chegar à conclusão que: Uma instituição perdurar por quase dois séculos em constante aperfeiçoamento e avanço de seus procedimentos é sinal inequívoco de sua relevância como partícipe no desenvolvimento social, patrimonial e econômico, contribuindo para o progresso da nossa Nação, logo tem de ser respeitada.

Porto Alegre, 22 de novembro de 2023.