



**NOTA TÉCNICA EXPLICATIVA AUTO APLICÁVEL DO
FÓRUM DE PRESIDENTES N.º 002/2022:
MEDIDA PROVISÓRIA N.º 1.085, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2021**

A ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL – ANOREG-RS e o FÓRUM DE PRESIDENTES das Entidades Notariais e Registrais do Estado do Rio Grande do Sul vêm perante seus Associados, no intuito de colaborar com referências quanto à forma de sua aplicação, de modo sugestivo (não vinculativo) e complementar a *Nota Técnica Preliminar* publicada em face da Medida Provisória n.º 1.085/2021, doravante considerada como MP, agora explicando como entendem que devem ser aplicadas algumas das novidades/alterações perante os Serviços Notariais e Registrais, ponderam:

**1. ART. 19 e §§ DA LEI N.º 6.015/73
(CERTIDÕES):**

No Registro de Imóveis agora existem a *certidão de inteiro teor da matrícula*, a *certidão da situação jurídica atualizada do imóvel* e as certidões das transcrições.

As duas primeiras provam, por si só, tudo quanto diga respeito ao imóvel, inclusive porque, por força do art. 21 da Lei n.º 6.015/73 (Lei de Registros Públicos - LRP), não é possível que uma certidão não informe tudo quanto incide sobre o imóvel.

Desse modo, faculta-se aos usuários continuarem solicitando certidões conforme faziam antes da MP, ou, alternativamente, requererem quaisquer das certidões citadas (de inteiro teor ou da situação jurídica atualizada), as quais agora são suficientes para provar a propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial (§§9º e 11 do art. 19).



Os prazos para o seu fornecimento variam, entretanto. Agora, a *certidão de inteiro teor da matrícula* por meio eletrônico deve ser expedida no prazo de 4 horas úteis (art. 9º, §2º, II e art. 19, §10, I da LRP), enquanto a *certidão da situação jurídica atualizada do imóvel* deve ser fornecida no prazo de 1 dia (art. 19, §10, II da LRP). Para as certidões de transcrições e para os demais casos o prazo será de e em 5 dias úteis (art. 19, §10, III da LRP).

2. ARTS. 127 a 132 DA LEI Nº 6.015/73 **(DISPOSIÇÕES RELATIVAS A REGISTRO DE TÍTULOS** **E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS):**

No que pertine ao registro de títulos e documentos e civil das pessoas jurídicas, ressalta-se a aplicabilidade imediata da recepção de documentos eletrônicos com assinaturas qualificadas (ICP-Brasil), ou avançadas (Confia, E-notariado e similares), sendo que no âmbito dos registros públicos, o Art. 17 Lei 6015/73 passa a limitar o recebimento de documentos que contenham esses dois tipos de assinatura, excluídas as assinaturas eletrônicas simples de que trata a Lei 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020.

Na legislação atinente à incorporações de bens imóveis (Lei 4591/94), estabeleceu-se nova previsão de registro em Títulos e Documentos, da ata de assembleia dos adquirentes, nos casos de destituição do incorporador, por negligência ou insolvência (Art. 43). A incursão de tal documento no folio de títulos e documentos que era facultativa, passa a ser obrigatória nos termos da recente disposição.

Na lei de registros públicos, com aplicabilidade imediata, o rol exemplificativo do Art. 127, recebe ajustes. O mesmo ocorre com o rol do Art. 129, todos com vigência na data da publicação da medida. O registro facultativo (Art. 127 VII) foi complementado pelas disposições do Art. 127-A, esclarecendo-se a sua finalidade exclusiva para fins de arquivamento, sem publicidade ou validade contra terceiros, condicionando-se o acesso de seu conteúdo à autorização dada pelo requerente (exceção às requisições de autoridades tributárias ou determinação judicial). Ainda sobre o registro facultativo, foram criados os livros “F – Para registro Facultativo” e “G” indicador pessoal específico criado para o livro “F”. Tais disposições tem aplicação imediata, coincidente com a publicação da MP.

Finalmente, temos a criação do “*Livro E - indicador real, para matrícula de todos os bens móveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias, inclusive direitos e ônus incidentes sobre eles*”. A criação de um repositório específico para bens móveis é uma importante evolução trazida no bojo desta MP e que vem valorizar o registro público, em especial o registro de títulos e documentos, confiando-lhe a importante tarefa de delimitar juridicamente a existência desses bens.



Apesar de reconhecermos que a aplicabilidade da criação do Livro E é imediata, decorre de circunstâncias práticas que sua eficácia é contida até que se estabeleçam critérios uniformes de especialização desses bens móveis que definam com precisão a sua identificação, o que dependerá de interpretação dada pelos atores concretos da aplicação da norma, ou, em outras palavras, pelos registradores de títulos e documentos, através de notas técnicas de suas entidades representativas, ou pela regulamentação administrativa expedida pelo órgão regulador nacional que é o Conselho Nacional de Justiça.

3. ART. 167, I, 30 DA LEI Nº 6.015/73 **(PROMESSA DE PERMUTA):**

Discutia-se se a promessa de permuta teria, ou não, acesso ao Álbum Imobiliário.

Agora, a lei elucidou pela possibilidade de acesso, não correlacionando o instituto com o da incorporação imobiliária.

Desse modo, a promessa de permuta, como contrato preliminar que é (ver art. 463, parágrafo único, do Código Civil - CC), mesmo que contratada fora do âmbito da Lei nº 4.591/64, deve ser registrada.

Com efeito, tal promessa não poderá prever cláusula de arrependimento (art. 463, caput, do CC).

Vislumbra-se que, doravante, igualmente deverá ser franqueado o acesso do contrato de promessa de dação em pagamento, seguindo a mesma lógica dos demais contratos preliminares.

4. ART. 167, I, 46 E ART. 167, II, 36 DA LEI Nº 6.015/73 **(TOMBAMENTO):**

Através da MP em análise restou previsto em lei federal aquilo que as Corregedorias Gerais de Justiça já orientavam, pela possibilidade de os atos de Tombamento acessarem o Fólio Real.

Neste particular, importa observar que o Tombamento Definitivo gerará ato de *registro stricto sensu* (art. 167, I, 46 da LRP), ao passo que a existência de processo de Tombamento (Provisório) deverá ensejar a realização de ato de averbação na matrícula (art. 167, II, 36 da LRP).



Serão atos sem conteúdo financeiro, portanto, registro ou averbação sem valor.

5. ART. 167, II, 34 DA LEI Nº 6.015/73
(AVERBAÇÃO DO PENHOR REGISTRADO NO LIVRO
3 – REGISTRO AUXILIAR NA MATRÍCULA DO
IMÓVEL ONDE LOCALIZADO O BEM EMPENHADO):

Novidade importante que exigirá a realização de um novo ato na matrícula do imóvel é a que decorre do art. 167, II, 34 da LRP.

Quando do registro de um penhor no Livro 3 – Registro Auxiliar, havendo a identidade entre o proprietário do imóvel onde localizado o penhor com a condição de devedor pignoratício, agora será preciso realizar uma averbação na matrícula do imóvel, também sem conteúdo financeiro. Isso é o que decorre do subitem 34.1 do art. 167, II da LRP.

Ainda, independentemente de quem seja o devedor pignoratício, se o contrato também gerar ato no Livro 2 – Registro Geral (ex: cédula rural pignoratícia e hipotecária cujo devedor/emissor não seja o proprietário, onde o proprietário comparecer apenas como garantidor), deverá ensejar ato de averbação na matrícula, independentemente da hipoteca registrada (aplicação do subitem 34.2 do inciso II do art. 167 da LRP). Neste caso, se o título não contiver a anuência do proprietário do imóvel, ele deverá ser instruído com prova do vínculo do emissor/devedor com o imóvel, a exemplo de um contrato de arrendamento, carta de anuência etc.

6. ART. 213, §10 DA LRP
(OCUPANTE):

O art. 213, §10, à primeira vista pareceu ter excluído a figura do “ocupante” como sujeito que poderia anuir nas retificações administrativas. Outrossim, não parece ser esta a melhor interpretação a ser aplicada.

A norma assim está posta: *Entendem-se como confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos, observado o seguinte.* Desse modo, é possível continuar sendo aceito como anuente em retificações que visem a inclusão ou alteração de perimetrais (art. 213, II da LRP) “ocupantes”, desde que haja justificativa suficiente de modo a enquadrá-los como *titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos*. Em outras palavras, a MP alterou a concepção da figura do “ocupante”, agora entendendo este como *titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos*. Para isso, necessariamente será preciso instruir o pedido de retificação com prova suficiente, a exemplo de cópia de contrato ainda não registrado, contas de água, luz e impostos etc.



7. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Por fim, informamos que foi protocolado expediente junto à Corregedoria Geral da Justiça buscando elucidar pontos considerados mais polêmicos, como (i) a interpretação correta sobre a aplicação dos prazos e (ii) sobre a possibilidade, ou não, de ser possível continuar averbando indisponibilidades e cancelamentos nos registros atuais, visando à efetividade e à celeridade processual.

Ainda, em face da criação do art. 206-A da LRP, será protocolado pedido em expediente já existente para tratar do recebimento de valores de emolumentos por cartões de crédito e/ou débito, mas mantendo a percepção integral dos emolumentos (art. 28 da Lei nº 8.935/94), de modo a que as taxas sejam suportadas exclusivamente por quem se valer desse meio de pagamento.

Também está para ser concluído expediente que diz respeito à assinatura eletrônica de atos registrais.

Qualquer nova orientação será prontamente levada ao conhecimento dos Associados.

Esperando mais uma vez ter contribuído com o tema enfocado, permanecemos, através das assessorias, à disposição para a resolução de novas questões que forem sendo apresentadas.

Porto Alegre, 14 de janeiro de 2022.

Atenciosamente,

**ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DO RIO
GRANDE DO SUL – ANOREG-RS**

João Pedro Lamana Paiva

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL - SEÇÃO RIO GRANDE DO SUL

José Flávio Bueno Fischer



COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL

Sérgio Merserschmidt

ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES DE PESSOAS NATURAIS DO RIO GRANDE DO SUL - ARPEN-RS

Sidnei Hofer Birman

ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES E NOTÁRIOS DO ALTO URUGUAI E MISSÕES - ARN

Sérgio Merserschmidt

INSTITUTO DE ESTUDOS DE PROTESTOS DO RIO GRANDE DO SUL - IEPRO-RS

Romário Pazutti Mezzari

INSTITUTO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS DO RIO GRANDE DO SUL - IRTDPJ-RS

Marco Antônio da Silva Domingues



**INSTITUTO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DO RIO GRANDE DO
SUL – IRIRGS**

Ricardo Anderson Rios de Souza Martins

SINDICATO DOS REGISTRADORES PÚBLICOS DO RS – SINDIREGIS

Calixto Wenzel

**SINDICATO DOS SERVIÇOS NOTARIAIS DO ESTADO DO RS –
SINDINOTARS**

José Carlos Guizolfi Espig