



DESTAQUE

O sistema de registros públicos no Brasil – com foco na propriedade imobiliária – e a importância da lei n.º 14.382/22

The public records system in Brazil – with a focus on real estate – and the importance of law n. 14.382/22

Ingridy de Brito Lira
Pereira

Orcid: 0009-0006-3716-5636

Guilherme Calmon
Nogueira da Gama

Orcid: 0000-0002-8195-197X

Resumo

O presente trabalho tem por objetivo abordar a problemática da irregularidade imobiliária no Brasil, destacando a importância da edição da Lei Federal nº 14.382/2022, que alterou dispositivos da Lei de Registros Públicos e regulamentou o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP). Assim, foram ressaltadas as dificuldades informacionais e físicas apresentadas no Brasil, os objetivos



da implantação do SERP e os provimentos editados pela Corregedoria Nacional de Justiça referentes à regulamentação desse sistema. Por fim, relacionou-se a norma com a progressão relativa à viabilidade da regularidade imobiliária, que tornou o processo de registro menos custoso, mais ágil e transparente – mais eficiente.

Palavras-chave: Direito Civil e Registral; Sistema Eletrônico de Registros; Dificuldades Informacionais e Físicas; Propriedade Imobiliária.

Abstract

The purpose of this paper is to address the issue of real estate irregularities in Brazil, highlighting the importance of the enactment of Federal Law No. 14,382/2022, which amended provisions of the Public Records Law and regulated the Electronic Public Records System (SERP). Accordingly, the informational and physical challenges faced in Brazil were emphasized, along with the objectives behind the implementation of SERP and the provisions issued by the National Justice Department of the National Council of Justice concerning its regulation. Finally, the law was linked to advances in the viability of real estate regularization, which has made the registration process less costly, more agile, transparent, and ultimately more efficient.

Keywords: Private Law; Electronic Records System; Informational and Physical Difficulties in Real Estate; Real Estate Property.

1. Introdução: O Registro Público de Imóveis e Questões Acerca da sua Ineficiência

O sistema de registros é matéria extremamente influente na problemática de regularização imobiliária no Brasil, visto que diante das dificuldades relacionadas aos prazos longos e custo excessivo para obtenção de documentos e realização de diligências, diversos negócios, tais como os de compra e venda de imóveis, são pactuados de modo informal, ou seja, em prática, contrária à previsão do art. 108 do Código Civil, ou ainda que realizados, não são registrados no Cartório respectivo.

Este fato influi nas questões públicas de parcelamento do solo urbano pois, devido à ausência de cumprimento das normas de registro, a atividade de controle de ocupação do solo urbano é prejudicada e, com isso, o Poder Público encontra dificuldades no fornecimento de estrutura básica à vivência dos indivíduos naquele local. Além disso, o registro da propriedade imóvel está diretamente ligado ao fato de possuir direitos sobre aquela, por tratar-se de direito real (art. 1225, I do Código Civil) e, assim, a aquisição/transferência de direitos está condicionada ao ato de registro do contrato relativo à aquisição do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Dessa forma, a falta do registro sob análise impede uma série de pontos sobre a propriedade: em primeiro ponto, a transferência de titularidade não se torna pública e, com isso, não é oponível a terceiros, o que pode levar a conflitos que geram o risco de incidência do instituto da evicção, por exemplo, que, segundo o Superior Tribunal de Justiça, configura-se como a “perda do imóvel por decisão judicial em razão de um motivo jurídico anterior à sua aquisição”.

Ainda, importante ressaltar que para a realização do Registro de Imóveis é requisito, como regra¹, a existência da escritura pública, a qual é o instrumento contratual específico ao negócio jurídico de compra e venda de imóveis, caracterizada como um documento público oficial que torna válido o negócio pactuado entre as partes. Sem esta não é possível efetuar o ato de registrar o fato jurídico à matrícula do imóvel e, com isso, tornar a relação jurídica atrelada ao bem imóvel. O que é imprescindível para torná-la pública e oponível a terceiros e, com isso, concretizar a aquisição de direitos sobre a propriedade, trazendo, assim, segurança jurídica às partes.

¹ Acerca da exigência da escritura pública, evitando possíveis confusões, torna-se necessário salientar a exceção existente no artigo 108 do Código Civil, que dispõe que não será necessária a escritura pública nos casos de imóveis que não ultrapassem o valor de 30 salários mínimos, e os casos previstos em legislações especiais, em que também será dispensado tal formato, são eles: compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de lote urbano quitado (art. 26, § 6º da Lei 6.766/79); termos, contrato e título emitidos pela União, Estado ou Municípios sobre terras públicas rurais (art. 7º do Decreto Lei 2.375/87); programa de arrendamento residencial (art. 8º da Lei 10.188/01); e Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (art. 79-A da Lei nº 11.977/04). Além disso, nos casos de compra e venda no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e Alienação Fiduciária (art. 38 da Lei nº 9.514/97) ou no Sistema Federal de Habitação (SFH) (art. 61, § 5º da Lei nº 4.380/64), serão utilizados os chamados “extratos eletrônicos”, que serão conceituados no decorrer desta pesquisa.

Consoante ao supracitado, destaca-se que segundo o artigo “Panorama da Tutela da Propriedade no Brasil à luz do Relatório “Doing Business” do Banco Mundial”, um dos problemas latentes no Brasil na questão de registros públicos é a falta de informação da população quantos aos procedimentos necessários à efetivação do registro do negócio de compra e venda de bem imóvel. Fator este que se dá em razão dos procedimentos não serem amplamente divulgados, além de existir, como já citado, diferentes requisitos em cada Cartório competente.

Inclusive, o referido trabalho faz um paralelo entre economias mais desenvolvidas e menos desenvolvidas, salientando que as mais desenvolvidas tendem a ter uma taxa de registro de propriedades mais elevada. O que ocorre em razão dos órgãos desses locais prezarem pela transparência, tornando de fácil acesso para a população tanto as documentações necessárias como as tabelas de custas dos serviços pertinentes.

Dito isto, de acordo com o artigo em comento, o relatório “reforça a necessidade de disponibilização on-line de tais informações, com a oferta das informações cadastrais na Internet e a elaboração de base de dados eletrônica para gravames”. Além disto, também é destacada a necessidade de estabelecimento de prazos fixos para as diferentes etapas do registro.

Quanto ao último ponto, como bem ressaltado, com a ampla divulgação das taxas e estabelecimento de prazos, é possível até mesmo inibir as condutas de corrupção. Ao ponto que a informação é pública, não há necessidade de interação com servidores para tomar conhecimento dos atos atinentes ao caso, além de que com os prazos certos, evita-se “o pagamento de propinas com o intuito de promover determinadas facilitações ou adiantamentos de prazos e resultados”.

Ainda, convergente ao estudo antes referido, importante salientar que o Brasil se enquadra como um dos países que não possuem prazos fixos para cada etapa do processo. Apesar da Lei nº 6.015/73 determinar um prazo máximo para finalização do processo, qual seja, de 30 dias, conforme a antiga redação do artigo 188 do diploma legal sob análise, não havia disposição em lei acerca dos prazos referentes aos

trâmites intermediários para ocorrência do registro, como no caso de emissão de nota devolutiva.

Assim, além da Lei nº 6.015/73 não prever a aplicação de pena no caso de descumprimento do prazo de 30 dias para efetuar o registro, devendo-se interpretar o referido diploma legal em conjunto aos artigos 31 e 32 da Lei nº 8.935/94, que determina a incidência de penalidades no caso de inobservância dos prazos legais pelo oficial registrador, a legislação de registros públicos abre uma brecha para mitigação do cumprimento deste prazo, uma vez que não estabelece os prazos máximos para realização de procedimentos dentro do processo de registro.

Outro ponto latente que sustenta a problemática ora abordada era a convivência com orientações mistas acerca da contagem de prazos em dias úteis e corridos, uma vez que a Lei de Registros Públicos é anterior a promulgação do Código de Processo Civil de 2015. Fato este que será abordado de forma mais detalhada no decorrer do presente trabalho.

Outrossim, o artigo em referência destaca através de dados estatísticos que a baixa taxa de registro das propriedades imóveis no Brasil se dá em razão da falta de integração dos bancos de dados nas repartições públicas como as repartições dos Municípios e cartórios de registro de imóveis; pela falta de transparência da informação; altos custos; e a duração irrazoável/falta de prazo dos processos relacionados à propriedade e à posse.

Assim, é explicitado no texto base que, para que haja melhora em relação ao registro da propriedade - grande problemática brasileira - seria necessário diminuir os custos dos procedimentos a serem realizados, visto que, por esse motivo, na maioria das vezes os negócios de compra e venda são celebrados por meio de instrumentos particulares, o que impossibilita o registro, em razão da forma pública ser imposta por lei; outra questão que leva a essa problemática é a falta de informação do instrumento adequado; sendo assim, é de suma importância a promoção do conhecimento dos procedimentos necessários à transferência de propriedade;

facilitar o acesso a documentos, como o da Certidão de Ônus Reais do Imóvel; efetuar a integração entre os órgãos públicos, para que as informações atinentes à propriedade sejam automaticamente atualizadas, sem a necessidade de comunicação do proprietário, assim como restrições judiciais; instituir prazos fixos para cada etapa do processo, com tempo de acordo com a razoabilidade; e, por fim, adotar celeridade em relação às demandas referentes à propriedade e à posse, visando uma efetiva tutela jurisdicional.

A partir disso, insta ressaltar a análise principal deste trabalho, sendo ela relativa às inovações trazidas pela Lei nº 14.382/2022, no campo dos Registros Públicos Imobiliários, que corroborarão para a efetividade na prestação desse serviço tão essencial ao cidadão. Dentre estas, está o relevante Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) no Brasil, o qual integrará os diferentes cartórios e diminuirá os extensos prazos. Além disso, tornará o sistema mais acessível, uma vez que tanto os procedimentos como as informações estarão disponíveis em plataformas online.

Cabe mencionar que o sistema eletrônico de registros públicos já era ferramenta prevista pelo ordenamento jurídico pátrio no art. 37, da Lei nº 11.977/09²; porém, pendente de regulamentação, o que tornou sua aplicação escassa. O que foi enfrentado pela Lei nº 14.382/2022, que previu a sua implementação e definiu que este sistema deverá ser implantado por todos os cartórios do Brasil até início do ano de 2023.

Todavia, a atual orientação é de que o sistema estará disponível para uso somente do Poder Judiciário até março de 2024, sob a plataforma Serp-Jud, mas sem previsão para uso do público, conforme notícia veiculada pelo sítio eletrônico do Conselho Nacional de Justiça.

² “O sistema de registro eletrônico já tinha sido previsto no art. 37, da Lei nº 11.977/09 sem, contudo, ainda ter merecido sua regulamentação mais amíuade, inclusive com prazo para sua implantação”. GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; RODRIGUES, Luiza Azambuja. Notas preliminares sobre o novo Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP). Forense. 2021.

2. O Sistema Eletrônico de Registro Público no Contexto do Registro de Imóveis

Neste item, abordar-se-á acerca das inovações mais pertinentes ao presente artigo trazidas pela Lei nº 14.382/2022 à Lei nº 6.015/73 em relação ao registro da propriedade imobiliária.

Por conseguinte, o diploma legal sob análise trouxe verdadeiros avanços, tornando a atividade em comento mais eficiente e desburocratizada, conforme ver-se-á adiante com a análise dos artigos modificados ou acrescentados.

A primeira alteração realizada pela Lei nº 14.382/22 foi relativa ao artigo 1º da Lei nº 6.015/73, em que passou a determinar a publicação e armazenamento dos dados dos Registros Públicos em meio eletrônico, sob os padrões estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Além disso, foi estabelecido que o Cartório não poderá se escusar de receber documentos em formato eletrônico para fins do registro, desde que esteja nos padrões estabelecidos pela Corregedoria. Destas disposições, observa-se a primeira implementação objetivada pelo ato sob análise, de tornar a forma de atuação dos Cartórios digitalizada e com acesso mais simplificado pela população.

Em seguida, adicionou-se o art. 7º-A na Lei nº 6.015/73 que trata da inaplicabilidade das regras atinentes à escrituração aos registros realizados por meio eletrônico, tendo em vista que os procedimentos contidos nestes artigos se referem ao método de tratamento dos documentos físicos. Infere-se deste acréscimo a lei a desburocratização do processo, uma vez que não será mais necessário observar as regras “da escrituração”.

Outra inovação essencial instituída pela nova Lei foi a regulamentação e consequente pacificação quanto à contagem dos prazos notariais e registrais, tendo sido estabelecido, por meio da inclusão dos §§§ 1º, 2º e 3º ao artigo 9º da Lei de Registros Públicos, a contagem dos prazos em dias úteis.

Este ponto merece significativa atenção, pois, anteriormente à legislação em comento, a matéria acerca da contagem dos prazos notariais e registrais era um tanto quanto desordenada, uma vez que não existia na Lei específica regramento da matéria e, com isso, cada entidade cartorária estava submetida às normatizações específicas da Corregedoria competente ou a livre interpretação dos delegatários das legislações afetas. Este conflito iniciou com a promulgação do Código de Processo Civil de 2015 que, diferente do anterior, passou a prever a contagem dos prazos processuais em dias úteis, conforme artigo 219 do CPC/15. Com isso, passou-se a discutir qual seria a correta aplicação, visto que o artigo 15 da Lei nº 6.015/73 dispôs acerca da subsidiariedade do Código de Processo Civil.

Por conseguinte, em alguns Estados, os órgãos competentes a ditarem regramentos às entidades cartorárias passaram a reger a situação, determinando como seria feita a contagem dos prazos; em outros locais as Corregedorias nada previam, ficando a questão à livre interpretação dos oficiais³. Com isso, instaurou-se verdadeira insegurança a respeito da fluência dos prazos, convivendo o Brasil com regras mistas.

Desta feita, a previsão atual que estabeleceu a contagem dos prazos destes entes em dias úteis, em consonância com o CPC/15, teve o condão de pacificar a matéria, proporcionando, assim, estabilidade à atividade, visto tratar-se de legislação específica, sendo capaz e suficiente de afastar qualquer conflito existente.

Em relação ao artigo 14 da Lei nº 6.015/73, a expressão que determinava o pagamento dos emolumentos aos oficiais do registro no ato do requerimento ou no da apresentação foi suprimida, sendo preservado na atual redação apenas o entendimento de que as custas serão pagas pelo interessado que requerer a realização do ato. Além disso,

³ “Outras consolidações normativas extrajudiciais, no entanto, não contêm qualquer regra geral relativa à contagem dos prazos, mantendo uma espécie de regramento misto, com algumas disposições prevendo contagem em dias úteis, outras em dias corridos e outras fazendo menção apenas ao termo “dias”, cabendo ao delegatário interpretar a norma e definir se a contagem se dará em dias corridos ou úteis⁸, o que, indiscutivelmente, enseja orientações divergentes e põe em risco a segurança jurídica”. HILL, Flávia Pereira; CORTEZ, Renata. Impactos da medida provisória 1.085/21 na contagem dos prazos nos registros públicos. Migalhas, 21 de janeiro de 2022. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/elas-no-processo/358371/impactos-da-mp-1-085-21-na-contagem-dos-prazos-nos-registros-publicos>>.

foi determinado que o valor a que terão direito os Oficiais, em decorrência dos atos praticados em virtude do disposto na Lei nº 6.015/73, será fixado nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios. O que leva a uma maior uniformidade em relação à cobrança de emolumentos, tornando até mesmo mais previsível e transparente os gastos com custas cartorárias.

O diploma legal ora analisado incluiu ao artigo 17 da Lei nº 6.015/73 o § 1º que dispôs sobre a possibilidade de acessar ou enviar informações aos registros públicos por meio de assinatura avançada, conforme os parâmetros a serem traçados pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Também foi incluído o § 2º que determinou que o órgão em comento disporá das “hipóteses de uso de assinatura avançada em atos envolvendo imóveis”.

Posto isto, cabe explicitar que a assinatura avançada possui um viés mais simplificado e menos custoso que a assinatura qualificada. Dessa forma, observa-se que os referidos parágrafos têm como intuito desburocratizar e tornar menos custoso o procedimento de acesso e envio de informações ao Cartório por meio eletrônico.

Todavia, com foco na propriedade imobiliária, surgiram críticas quanto ao uso da assinatura eletrônica avançada em vez da qualificada, tendo em vista que a assinatura qualificada possui um sistema de segurança mais apurado, sendo necessário um certificado digital para efetuar o ato da assinatura. De outro giro, a assinatura eletrônica não necessita do acesso a certificado digital, mas tão somente do meio virtual e do cadastro em órgãos do governo; assim, as informações são constatadas em órgãos como o DETRAN e, em seguida, a assinatura é autenticada. Por conseguinte, entende-se que o método é mais suscetível a falhas, como a ocorrência de fraudes.

Uma das principais funções de notários e registradores, exclusivamente por conta dessa delegação estatal, é certificar a fé pública. Comprovar a autoria, autenticidade e certeza dos atos — inclusive da assinatura digital — está no centro de gravidade da função notarial: dotar documentos e assinaturas de fé pública. Todavia, a MP 1.085 subverte primados basilares do regime jurídico dessas atividades, especialmente a fé pública. Uma dessas ilegalidades merece destaque: a banalização da assinatura eletrônica para questões que envolvam Direitos Reais. O artigo 11 da MP, ao alterar a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), modifica o artigo 17 desse diploma e passa a prever a possibilidade

de assinatura eletrônica na modalidade “avançada” para acesso ou envio de informações aos registros públicos, quando realizados via internet, para além da assinatura eletrônica “qualificada”. (CAMPILONGO, 2022).

Com a leitura das disposições adicionadas ao artigo 19, vislumbra-se a alteração provocada pela Lei nº 14.382/2022 do antigo sistema físico para a atual utilização do sistema eletrônico para realização e tramitação dos registros públicos. Fato este que se afirma ao observar a nova redação do § 1º, que foi modificada de forma a determinar a consulta eletrônica como única forma, e não de modo alternativo/facultativo como era anteriormente. Junto a isto, o § 5º do mesmo dispositivo legal trata acerca da imprescindibilidade das certidões serem fornecidas por meio eletrônico e de forma que assegure a impressão e identificação segura da autenticidade pelo usuário (solicitante), demonstrando, dessa forma, a inserção do meio eletrônico como forma de processo de todos os atos atinentes aos registros públicos.

Além disso, insta ressaltar a maior revolução trazida pela Lei nº 14.382/2022 ao campo registrário, a saber, a criação e tão esperada regulamentação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos, o que pode ser observado no recém incluído § 6º, do artigo 19, da Lei nº 6.015/73. O parágrafo em comento dispõe que “o interessado poderá solicitar a qualquer serventia certidões eletrônicas relativas a atos registrados em outra serventia, por meio do Sistema Eletrônico dos registros Públicos – SERP...”, assim, é possível observar que o referido sistema tem como intuito integrar toda a rede de Cartórios através do meio virtual, permitindo, desse modo, o acesso mais simplificado e eficiente às informações dos registros públicos, uma vez que será possível obter certidões até mesmo localizadas/registradas em outras serventias. Anteriormente, era necessário comparecer ao Ofício competente e requerer a emissão da respectiva certidão.

Inclusive, assegurando a eficiência e paridade desse novo modelo, o § 7º, do art. 19, da Lei nº 6.015/73 determina a validade e fé pública da certidão eletrônica lavrada nos termos no § 6º. Ademais, o § 8º prevê a disponibilização dos registros por meio do SERP, observado o prazo que será estabelecido pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Além disso, o § 5º estabelece os prazos máximos para emissão das certidões atinentes aos registros públicos, os quais passam a ser muito menores do que os antes praticados, vejamos:

- 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.

Por fim, pensando nas distorções existentes no Brasil, a referida Lei, no § 12, do artigo 19, previu a possibilidade de ampliar os prazos previstos no § 10 para emissão de certidões do registro de imóveis nas localidades que apresentam dificuldades de comunicação eletrônica, mediante autorização da Corregedoria-Geral de Justiça Estadual, sendo comunicado, de forma expressa, ao público.

Como pode se observar da letra da lei, o artigo 169 da Lei nº 6.015/73 trata da abertura de matrícula da propriedade imobiliária, abordando aspectos sobre a serventia competente para tal ato, bem como para posteriores registros. Ocorre que, anteriormente à Lei nº 14.382/22, no caso de imóveis que passaram para nova circunscrição, as averbações ocorridas deveriam ser anotadas à margem do registro da serventia antiga; todavia, com a sobrevinda do referido diploma, o artigo em comento foi modificado no sentido de estabelecer que todos os atos de registro e de averbação deverão constar na mesma matrícula, independente do imóvel ter passado para nova circunscrição.

Este entendimento se extrai do fato de ter sido dada nova redação ao caput do art. 169, excluindo o vocábulo “salvo”, que transmite a ideia de exceção, e substituindo pelo “observado”, que determina a atenção a certas peculiaridades e orientações nestes casos. E, principalmente, em razão da previsão do inciso I, que determinava a anotação da averbação à margem do registro, ter sido revogada.

Outro ponto modificado se atém aos imóveis localizados em mais de uma serventia, em que cada serventia terá uma matrícula referente àquela propriedade, que con-

terão remissões recíprocas, conforme descrito nos §§ 1º e 3º, inciso I, do artigo 169.

Além disso, à luz do previsto no § 3º, inciso II, do art. 169, os atos de registro ou de averbação serão feitos na serventia em que se localiza a maior parte do imóvel, ou, no caso de estar dividindo igualmente em duas localidades, será naquela escolhida pelo interessado, conforme inciso III do mesmo diploma legal. De todo modo, o registro em comento deverá ser comunicado para fins de averbação nas outras matrículas, sem qualquer custo ao interessado.

Por fim, as alterações relativas a endereço e numeração predial, conforme § 2º do art. 169, da Lei nº 6.015/73 serão comunicadas, por meio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos, pelo próprio Município ao cartório competente.

A partir da nova redação do inciso I, do § 1º, do artigo 176, que alterou o trecho “por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei” para “será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação”, vislumbra-se a obrigatoriedade da abertura da matrícula. Com isso, deixou-se de existir confluência de regramentos mistos, aqueles anteriores à Lei de Registros Públicos e os trazidos por ela. Também foi incluída, por meio do § 14, do art. 169 a previsão de abertura da matrícula por requerimento do interessado ou de ofício, pelo oficial, em caso de conveniência do serviço.

As alterações do referido artigo também incluem a flexibilização do princípio da especialidade, o que se observa pela previsão do § 15, que determinou ser possível, de acordo com o juízo do Oficial Registrador, a abertura da matrícula do imóvel ainda que ausentes alguns elementos objetivos ou subjetivos, “desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel...e que constem os dados do registro anterior”. No caso de serem insuficientes as características apresentadas, o interessado deverá realizar a retificação do ato, como estabelecido pelo § 16 do citado texto legal.

Ademais, de modo a complementar as informações constantes nos títulos do acervo do registro, é permitida a apresentação de novos documentos relativos aos elementos subjetivos e objetivos, desde que não alterem as características essenciais do ato ou negócio celebrado.

Como se vislumbra no quadro acima foi dada nova redação ao artigo 188 da Lei nº 6.015/73, no sentido de determinar prazo inferior ao antes previsto, atualmente de 10 (dez) dias, para realizar a qualificação registral ou emitir a nota devolutiva, que será contado a partir da data do protocolo. Além disso, o § 1º dispôs acerca dos casos em que o registro deverá ser efetuado no prazo de 5 (cinco) dias.

O artigo 194 da Lei nº 6.015/73 demonstra a mudança do antigo sistema físico para o digital, uma vez que prevê a obrigatoriedade da digitalização dos títulos físicos, bem como seu armazenamento em arquivo digital, além de ser determinada a devolução ao apresentante. Antes, o título físico era armazenado no Cartório e o Oficial apenas fornecia certidão correspondente ao documento.

Também se observa com o final do texto do supramencionado artigo que a Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça é a responsável por padronizar todo o procedimento a ser realizado pelas serventias, tornando a atividade uniforme e unificada.

A Lei nº 14.382/22 em comento revogou os incisos III e IV do caput do artigo 198 da Lei nº 6.015/73, tendo sido transpostas as duas previsões para o § 1º, que versa acerca do procedimento da dúvida. Além disso, foi dada nova redação ao caput do referido artigo, observando-se a mudança ao ponto que foi estabelecido o mesmo prazo previsto no artigo 188 para indicação das eventuais pendências, o que deverá ser feito em única vez e de forma clara e objetiva, contendo data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável. Denota-se, assim, a finalidade de se atribuir efetividade e transparência ao processo registral.

Ademais, com a leitura dos novos incisos I e II do art. 198, é facultado ao interessado a satisfação das exigências ou a submissão do caso, ou seja, da declaração de dúvida ao julgamento do juízo competente, nos termos listados pelo § 1º. De inovação em relação ao procedimento de dúvida e satisfação de exigência, está a previsão do inciso IV de que os autos serão remetidos de forma eletrônica ao juízo, privilegiando, novamente, o novo formato tecnológico adotado pela Lei; além disso, outra inovação

latente é o § 2º do art.198, o qual prevê a aplicação de punições no caso de inobservância das regras aduzidas.

Outro ponto essencial foi a mudança dos prazos de efeito da prenotação do registro não efetuada em razão de omissão do interessado em satisfazer as exigências comunicadas. Anteriormente à Lei nº 14.382/22, o prazo determinado era de 30 dias corridos e passou a ser de 20 dias úteis; já nos casos de regularização fundiária de interesse social, passou de 60 dias corridos para 40 dias úteis. A contagem em dias úteis se extrai da interpretação em conjunto ao artigo 9º da Lei nº 14.382/22, que preconiza a forma de contagem em consonância aos ditames do Código de Processo Civil de 2015.

O artigo 206-A da Lei nº 6.015/73, foi incluído pela Lei ora analisada em atenção às unidades federativas que adotam a forma de pagamento por meio de documento de arrecadação, conforme disposição do § 5º. Assim, de acordo com a norma em comento, será facultado ao interessado realizar o pagamento dos emolumentos após a verificação do oficial em relação à registrabilidade do título; além disso, quando tratar-se de instituições do mercado financeiro, será possibilitado o pagamento à vista de fatura.

No artigo 213 da Lei nº 6.015/73, de que trata acerca dos confrontantes de imóveis contíguos, passou-se a considerar confrontante todo aquele titular de direito real ou aquisitivo sobre o imóvel considerado contíguo, conforme se observa pela nova redação atribuída à norma em comento.

Além disso, o inciso II, do § 10 do art. 213, dispõe que o condomínio por frações autônomas, especificado pelo artigo 32 da Lei nº 4.591, será representado pela comissão de representantes. Assim, diferencia-se da redação anterior ao ponto que não fica a par do entendimento da autoridade competente, estando previsto de forma plena a regra a ser aplicada no referido caso.

Ainda, foi incluído o inciso II ao § 13, que estabelece que a prenotação do título a ser retificado permanecerá em vigência até que a alteração do registro requerida seja analisada.

Um relevante ponto de modificação em relação às competências dos Ofícios de Registros Públicos de imóveis é referente à possibilidade de adjudicação compulsória ser realizada pela própria via administrativa, por meio do ofício da situação do imóvel, desde que cumpridos os requisitos delineados nos incisos e parágrafos do artigo 216-B, da Lei nº 6.015/73.

Dessa forma, é possível oferecer uma tutela mais efetiva aos casos em que o promitente comprador já pagou o preço pactuado e, ainda assim, a transferência de titularidade não ocorreu por omissão (ou dolo) do promitente vendedor. Assim, para assegurar legitimidade ao procedimento, um dos requisitos é a apresentação de ata notarial de especialização, na qual constem características subjetivas do contrato de promessa de compra e venda - como aquelas relativas às partes -, e as objetivas, atinentes às características do próprio imóvel, a comprovação de pagamento do preço acertado e a recusa à transferência do título (celebração do contrato definitivo). Com o documento em comento, o Tabelião de Notas atestará a existência das condições necessárias a ocorrência da adjudicação compulsória.

Em relação ao ponto que requer a “caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade”, insta esclarecer a lição de Flávio Tartuce, que aborda que a regra guarda guarida a interpretações divergentes, tendo em vista que o inciso II do art. 216-B, da Lei nº 6.015/73 exige juntamente à ata notarial “prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos”. (OLIVEIRA; TARTUCE, 2023).

Assim, de acordo com o referido doutrinador, seria possível extrair duas interpretações acerca do disposto em comento. A primeira seria que, ao exigir esta comprovação junto da ata notarial, o interessado precisaria, inicialmente, ir ao ofício para que o Tabelião de Notas atestasse o inadimplemento com a expedição de notificação extrajudicial da parte e o seu consequente silêncio para, após isso, o interessado ir

novamente ao ofício, munido dos demais documentos, a fim de requerer a adjudicação compulsória. A partir disso, vislumbra-se que esta interpretação seria completamente incongruente aos preceitos da Lei nº 14.382/22, que visa à desburocratização do processo; conforme palavras de Flávio Tartuce: “essa interpretação é manifestamente descabida, porque submete o interessado a um ‘ping-pong burocrático’, de vaivém entre as serventias que, geralmente, estão situadas em locais diferentes, o que contraria o espírito desburocratizante da Lei do SERP. Rejeitamos, pois, essa primeira interpretação”. (OLIVEIRA; TARTUCE, 2023).

A segunda interpretação extraída pelo em comento e considerada a aplicável, por tratar-se de forma mais simplificada, é de que a ata notarial sob análise exigiria a apresentação de quaisquer provas que denotassem o inadimplemento do promitente vendedor e até mesmo a sua declaração unilateral; assim, o Tabelião de Notas atestaria o fato com a lavratura da referida ata antes da realização de outros procedimentos em cartório. Em seguida, o interessado requereria junto ao Cartório de Registro de Imóveis a realização da adjudicação compulsória, mediante apresentação dos demais documentos previstos no dispositivo legal, bem como a execução da notificação extrajudicial prevista no inciso II, § 1º do art. 216-B, do diploma legal em foco, a fim de caracterizar e comprovar a mora. Com efeito, decorrido o prazo de 15 dias da data em que foi notificada a parte sem qualquer manifestação desta, proceder-se-á ao registro definitivo na matrícula de transferência de titularidade do imóvel. (OLIVEIRA; TARTUCE, 2023).

À vista da retromencionada interpretação, observa-se um processo menos burocrático e mais eficiente, tendo em vista que não será necessário o deslocamento do interessado por diversas serventias a fim de ver seu direito tutelado pelo Estado.

Além do supracitado veto derrubado pelo Congresso Nacional, insta salientar a derubada do veto presidencial referente ao § 2º do artigo 216-B, que versava acerca da necessidade de registro do contrato de promessa de compra e venda. Com isso, conforme redação do §2º em vigor, tornou-se dispensável o registro da promessa de

compra e venda, evitando até mesmo “interpretações indevidas de que o princípio da continuidade registral exigiria esse prévio registro”. Este fato, inclusive, de acordo com Flávio Tartuce, foi um pleonismo, tendo em vista que a jurisprudência já era pacificada neste sentido, conforme enunciado destacado a seguir de seu livro:

O fundamento legal para tal conclusão está no art. 464 do Código Civil, segundo o qual, ‘esgotado o prazo, poderá o juiz, a pedido do interessado, suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo se a isto se opuser a natureza da obrigação’. Em certa medida, esse comando legal acabou por positivar a ideia que constava da Sumula n. 239 do Superior Tribunal de Justiça: ‘O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis’. A esse propósito, destacamos o Enunciado n. 95, aprovado na I Jornada de Direito Civil, que traduz a posição consolidada entre os civilistas: ‘o direito à adjudicação compulsória (art. 1.418 do novo Código Civil), quando exercido em face do promitente vendedor, não se condiciona ao registro da promessa de compra e venda no cartório de registro imobiliária (Súmula n. 239 do STJ)’. A afirmação passa a valer também para a adjudicação compulsória extrajudicial, em nosso entender. (OLIVEIRA; TARTUCE, 2023).

Também pode-se observar esta mesma onda de avanços, a partir da diminuição da burocracia e, com isso, dos eventuais empecilhos à realização da regularização imobiliária, quando foi removido do texto da norma a necessidade de apresentação de certidão de regularidade fiscal do promitente comprador. Quanto a isto, salientou Flávio Tartuce que esta exigência seria apenas um óbice à concretização do registro, devendo a área fiscal se ater a outros tipos de penalidades, diversas da área cível, para coibir o devedor de tributos a cumprir com suas obrigações. Nas palavras do referido doutrinador, seria mais eficaz, analisando a amplitude dos efeitos provocados, que o Estado “lançasse mão de outras ferramentas mais adequadas à cobrança do crédito tributário, como a presunção de fraude à execução prevista no art. 185 do Código Tributário Nacional (CTN)”.⁴

⁴ “De fato, esses tipos de condicionamento representam criticáveis formas de coerção indireta de que se vale o Fisco para cobrar tributos. Muitas situações imobiliárias ficam sujeitas à informalidade, porque um efeito de Direito Civil - a transmissão da propriedade - fica dependente de uma questão afeta à cobrança tributária. Porém, não se pode negar que a informalidade imobiliária gera muito mais prejuízos ao interesse público, acarretando problemas sociais e estatais. Mais eficiente seria que o legislador, no lugar de impedir o aperfeiçoamento de efeitos de Direito Civil, lançasse mão de outras ferramentas mais adequadas à cobrança do crédito tributário, como a presunção de fraude à execução prevista no art. 185 do Código Tributário Nacional (CTN). A própria constitucionalidade dessas formas de coerção indireta para a cobrança de tributos é discutível”. OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. “Derrubada de vetos” à lei 14.382/2022 (Lei do SERP): Patrimônio de afetação e adjudicação compulsória extrajudicial no caso de promessa de compra e venda. Migalhas, 9 de janeiro de 2023.

Também pode-se observar esta mesma onda de avanços, a partir da diminuição da burocracia e, com isso, dos eventuais empecilhos à realização da regularização imobiliária, quando foi removido do texto da norma a necessidade de apresentação de certidão de regularidade fiscal do promitente comprador. Quanto a isto, salientou Flávio Tartuce que esta exigência seria apenas um óbice à concretização do registro, devendo a área fiscal se ater a outros tipos de penalidades, diversas da área cível, para coibir o devedor de tributos a cumprir com suas obrigações. Nas palavras do referido doutrinador, seria mais eficaz, analisando a amplitude dos efeitos provocados, que o Estado “lançasse mão de outras ferramentas mais adequadas à cobrança do crédito tributário, como a presunção de fraude à execução prevista no art. 185 do Código Tributário Nacional (CTN)”.⁵

Com isso, é possível observar uma notória mudança na sistemática da proteção à propriedade privada, uma vez que a tutela se tornará mais rápida, dados os prazos dos registros de imóveis em relação à seara judicial e a menor burocracia para efetivar a transferência do título da propriedade, fornecendo uma medida mais efetiva, cooperando com a regularização fundiária e o desafogamento do Poder Judiciário. Assim, em virtude da simplificação do processo, será possível enxergar uma melhora quanto à regularização fundiária, visto que os maiores empecilhos a ocorrência do registro foram afastados.⁶

⁵ “De fato, esses tipos de condicionamento representam criticáveis formas de coerção indireta de que se vale o Fisco para cobrar tributos. Muitas situações imobiliárias ficam sujeitas à informalidade, porque um efeito de Direito Civil - a transmissão da propriedade - fica dependente de uma questão afeta à cobrança tributária. Porém, não se pode negar que a informalidade imobiliária gera muito mais prejuízos ao interesse público, acarretando problemas sociais e estatais. Mais eficiente seria que o legislador, no lugar de impedir o aperfeiçoamento de efeitos de Direito Civil, lançasse mão de outras ferramentas mais adequadas à cobrança do crédito tributário, como a presunção de fraude à execução prevista no art. 185 do Código Tributário Nacional (CTN). A própria constitucionalidade dessas formas de coerção indireta para a cobrança de tributos é discutível”. OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. “Derrubada de vetos” à lei 14.382/2022 (Lei do SERP): Patrimônio de afetação e adjudicação compulsória extrajudicial no caso de promessa de compra e venda. Migalhas, 9 de janeiro de 2023.

⁶ “Antes de comentá-los, convém relembrar que o art. 216-B da LRP nasceu com o objetivo de atacar um sério entrave à regularização fundiária: a burocracia existente para a obtenção do contrato definitivo pelas partes ou cessionários de promessas de compra e venda. As dificuldades e a demora com o procedimento judicial de adjudicação compulsória desestimulavam as partes a regularizarem sua situação jurídica mesmo após o pagamento integral do preço pactuado nas promessas de compra e venda. O resultado sempre foi a proliferação de contratos de cessão de direitos decorrentes de promessas de compra e venda a aumentar a dificuldade de regularização fundiária”. DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias e TARTUCE, Flávio. “Derrubada de vetos” à lei 14.382/2022 (Lei do SERP): Patrimônio de afetação e adjudicação compulsória extrajudicial no caso de promessa de compra e venda”. Migalhas, 9 de janeiro de 2023. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/379690/derrubada-de-vetos-a-lei-14-382-2022-lei-do-serp>>.

O diploma ora analisado acrescentou ao artigo 221 da Lei nº 6.015/73 o § 4º, que determina que a prática de ato com base em título já registrado, dispensará a reapresentação deste, bastando a referência ao título em comentário ou a apresentação da certidão. A partir dessa disposição, resta evidente a unificação dos Cartórios por meio de um sistema único, bem como a digitalização do processo e, o mais essencial e a finalidade máxima, a eficiência trazida pela diminuição da burocratização exacerbada anteriormente exigida em razão do panorama pretérito, que se esvaiu por meio das inovações sob análise.

Por fim, em relação ao artigo 246 da Lei nº 6.015/73, a presente norma estendeu a redação no sentido de ampliar a averbação, também, aos casos que “repercutam nos direitos relativos ao imóvel”, não se restringindo mais tão somente aos casos que alterem o registro.

Junto a isto, foi acrescentado o § 1º-A, que se refere à previsão do § 1º quanto aos requisitos dos documentos a serem apresentados para realização das averbações. Esta disposição acrescentada tem por objetivo facilitar o processo, uma vez que será possível acessar os documentos necessários, a requerimento do interessado ao oficial, por meio do sistema eletrônico. Este ato tem por objetivo, também, tornar o procedimento menos custoso, uma vez que não será necessário o reconhecimento de firma, mas tão somente as custas referentes a eventuais dispêndios pela utilização do sistema.

3. Regulamentação e Implementação do Sistema Eletrônico do Registro Público

Em relação às previsões que implantam e regulam o Sistema Eletrônico do Registro Público (SERP), à luz da Lei nº 14.382/2022, artigo 3º, em suma, o objetivo do referido sistema é digitalizar os registros públicos, unificar as serventias, possibilitar a comunicação eletrônica, tornando o atendimento também remoto, com a prática de atos por meio da internet, como a emissão de certidões, envio e recebimento de documentos

e títulos, além da prestação de informações, dentre outros objetivos detalhados de forma minuciosa no artigo em referência.

Assim, de forma a denotar as mudanças implantadas através da implantação do Sistema Eletrônico do Registro Público, serão ressaltados os artigos mais importantes relativos aos procedimentos e responsabilidades deste meio eletrônico, relacionando as citadas previsões com as pendências apontadas pelo Relatório “Doing Business”.

Inicialmente, pode-se apontar que, de acordo com a previsão anterior, a obtenção de certidões, em algumas localidades, até poderia se dar por meio virtual no quesito da solicitação; todavia, a emissão apenas de daria de forma pessoal. Contudo, com a regulamentação do SERP, à luz do inciso V, do artigo 3º do diploma legal em comento, haverá a possibilidade de emissão de certidões por meio do referido sistema. Além disso, o inciso VII dispôs acerca do intercâmbio de documentos eletrônicos e informações entre as Serventias, possibilitando a constatação das informações dentro do próprio sistema, dispensando a apresentação de determinados documentos.

Observa-se o objetivo de trazer maior segurança jurídica à propriedade imobiliária por meio do atual sistema ao ponto que o inciso X do artigo 3º prevê a possibilidade de consulta às restrições e gravames, no geral, aplicadas sobre bens imóveis, bem como aos atos em que a pessoa pesquisada conste como devedora de obrigação.⁷ Assim, é possível conhecer, no momento da realização do registro, a existência de alguma indisponibilidade sobre o bem ou sobre o atual titular do direito real que possa atingir a propriedade imobiliária.

⁷ “Art. 3º O SERP tem o objetivo de viabilizar:

X - a consulta:

a) às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos;

b) às restrições e aos gravames de origem legal, convencional ou processual incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos registros públicos; e

c) aos atos em que a pessoa pesquisada conste como:

1. devedora de título protestado e não pago;
2. garantidora real;
3. cedente convencional de crédito; ou
4. titular de direito sobre bem objeto de constrição processual ou administrativa; e” BRASIL. Lei n. 14.382, 27 de junho de 2022. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 jun. 2022. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm>. Acesso em: 21 ago. 2023.

Ainda, em prol da segurança jurídica, ficou preconizado no § 3º do mesmo artigo que o Sistema Eletrônico se submeterá às regras e procedimentos determinados pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça e deverá “garantir a segurança da informação e a continuidade da prestação do serviço dos registros públicos”.

Em relação ao quesito avaliado de “confiança na infraestrutura”, que tinha como parâmetros a existência de uma base de dados e cadastro eletrônico dos registros públicos interligada entre as serventias e órgãos, bem como o acesso à informação, pode-se afirmar que o Sistema Eletrônico alterou o panorama anterior e cumpriu os requisitos de referido índice. Isto se afirma ao ponto que, conforme salientado, o SERP funcionará exatamente desta forma, interligando as Serventias, como plataforma de cadastro eletrônico, como base de dados e de fornecimento de informações.

O fato supracitado se assevera pelo esmiuçado no artigo “Notas preliminares sobre o novo Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP)”, tópico 2.1, em que detalha que será possível registrar eletronicamente os atos e negócios jurídicos em razão da implantação feita pelo SERP de sistema de interconexão das Serventias, a interoperabilidade de dados e o armazenamento de documentos eletrônicos, como previsto pelo artigo 4º, §§ 1º e 7º da Lei nº 14.382/2022.

Acerca do quesito “transparência da informação”, o qual levava em conta a existência de publicidade em relação às informações atinentes à realização do registro público, bem como a existência de mecanismos de aperfeiçoamento e recebimento de reclamações sobre os serviços prestados, salienta-se que a Lei em comento aduziu que, por meio do SERP, conforme inciso IX, do artigo 3º, da Lei nº 14.382/2022, serão divulgados dados estatísticos baseados em informações fornecidas pelos Oficiais de Registro quanto à atividade registrária. Dessa forma, será possível conhecer as deficiências do sistema como um todo e alinhar uma solução efetiva. Sobre isto, inclusive, regulou a presente Lei, em seu artigo 4º, II, que competirá aos Oficiais Registradores fornecer as referidas informações.

Além dessas medidas, visando o custeio para funcionamento do Sistema Eletrônico do Registro Público, o artigo 5º da Lei sob análise regulamentou acerca do “Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos” (FICS). À luz da referida previsão, será de competência da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ “disciplinar a instituição da receita do FICS; estabelecer as cotas de participação dos oficiais dos registros públicos; fiscalizar o recolhimento das cotas de participação dos oficiais dos registros públicos; e supervisionar a aplicação dos recursos e as despesas incorridas”.⁸

Ademais, o artigo 6º da Lei nº 14.382/22 dispôs acerca do uso de extratos eletrônicos para fins de registro de título, inclusive o referente a imóvel. As regras para aceitação do extrato serão estabelecidas pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Nesta esteira, importante definir que o “extrato eletrônico” no campo dos registros conceitua-se como documento que possui informações básicas e consideradas essenciais de um título. Desse modo, à luz do previsto na Lei sob análise, o referido documento pode ser apresentado para registro ou averbação de fatos, atos e negócios jurídicos.

Ainda, acerca desta nova previsão, insta ressaltar que o mecanismo de “extrato eletrônico” já era utilizado pelos agentes financeiros autorizados a funcionarem dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) pelo Banco Central do Brasil, tendo surgido esta exceção, apenas em face desse sistema apartado, em razão da necessidade de automatização de processos massivos

⁸ “Art. 5º Fica criado o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - FICS, subvencionado pelos oficiais dos registros públicos.

§ 1º Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça:

I - disciplinar a instituição da receita do FICS;

II - estabelecer as cotas de participação dos oficiais dos registros públicos;

III - fiscalizar o recolhimento das cotas de participação dos oficiais dos registros públicos; e

IV - supervisionar a aplicação dos recursos e as despesas incorridas”. BRASIL. Lei n. 14.382, 27 de junho de 2022.

Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 jun. 2022. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm>. Acesso em: 21 ago. 2023.

envolvendo imóveis no âmbito do sistema financeiro⁹. Dessa forma, não se trata de completa novidade ao ordenamento jurídico pátrio e à própria Administração Pública. Entretanto, surgem algumas críticas em face da disponibilização dessa facilitação para a população como um todo, tendo em vista a maior propensão à ocorrência de fraudes, uma vez que, diferente do que ocorre nos sistemas financeiros habitacionais, essas entidades são constantemente fiscalizadas pelo Conselho Monetário Nacional e pelo BACEN (Banco Central), não existirá qualquer entidade dotada de fé pública para realizar eventuais fiscalizações.¹⁰ Sendo necessário, assim, em caso de permanência deste sistema, uma forte estruturação das regras procedimentais, com previsão de cláusulas de responsabilidade civil e criminal, de forma a coibir os interessados a realizarem os atos de forma ilibada.

Posto isto, conforme previsões da Lei nº 14.382/22, ficou a cargo da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça regular a matéria, ditando regramentos acerca dos documentos, bem como a criação do próprio sistema que veiculará o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos.

Nesse sentido, a Corregedoria Nacional de Justiça editou o provimento nº 139 de 01 de fevereiro de 2023, que, conforme ementa disponibilizada pelo Conselho Nacional de Justiça, “regulamenta o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), o Operador Nacional do Sistema de Registros Públicos (ONSERP), o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (FIC-ONSERP), o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro Civil de Pessoas

⁹ “[...] possui uma raiz anterior ao novo regime jurídico do SERP advindo de um imperativo da necessidade de automatização de processos em larga escala envolvendo bens imóveis dentro do sistema registral ligado ao sistema financeiro”. CAMPOS, Ricardo. Extratos eletrônicos, microssistemas e o Poder Judiciário. Migalhas, 2023. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/383616/extratos-eletronicos-microssistemas-e-o-poder-judiciario>>.

¹⁰ “A flexibilização legal encontra reforço argumentativo em outro fator: o microssistema do SFI e seus agentes são constantemente fiscalizados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo BACEN e, por conseguinte, sofrem sanções por descumprimento de deveres legais - o que não ocorre com a generalidade dos emitentes ou apresentastes de extratos eletrônicos, pessoas físicas ou jurídicas de todos os portes que não o integram. Ou seja, há um sistema guardião da segurança jurídica para evitar fluxos de contratos fraudulentos, o qual possível alargamento não contemplaria tais garantias”. CAMPOS, Ricardo. Extratos eletrônicos, microssistemas e o Poder Judiciário. Migalhas, 2023. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/383616/extratos-eletronicos-microssistemas-e-o-poder-judiciario>>.

Naturais (FIC-RCPN) e o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (FIC-RTDPJ), institui o Operador Nacional do Registro Civil de Pessoas Naturais (ON-RCPN) e o Operador Nacional do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (ON-RTDPJ), e dá outras providências”.

O referido Provimento, em seu artigo 1º, parágrafo único, determinou que o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos será submetido aos princípios que regem a Administração Pública e os serviços notariais e registrais.¹¹

Além disso, foi estabelecido que o Sistema Eletrônico sob análise será operacionalizado, desde sua implantação, manutenção a funcionamento, por meio do Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (ONSERP), sob a forma de pessoa jurídica de direito privado e como entidade sem fins lucrativos, nos termos do que preconiza o artigo 3º da Lei nº 14.382/2022.¹² Junto a isto, foi previsto pelo § 1º do artigo 2º do referido Provimento a criação de sistema específico para Registro de Imóveis que, contudo, integrará o ONSERP, chamado Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).¹³

Em relação à regulamentação do uso de assinatura eletrônica, dispôs o referido provimento que esta tarefa será de competência do Comitê de Normas Técnicas (CNT/SERP),

¹¹ “Art. 1º(...). Parágrafo único. O Serp reger-se-á pelos princípios que disciplinam a administração pública em geral e os serviços notariais e registrais, em especial, os princípios da legalidade, integridade, impessoalidade, moralidade, razoabilidade, finalidade, motivação, interesse público, eficiência, segurança, adequação, regularidade, continuidade, atualidade, generalidade, publicidade, autenticidade e cortesia na prestação dos serviços”. Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Provimento n. 139, 01 de fevereiro de 2022. Diário Oficial da União. Brasília, Distrito Federal, 02 fev. 2022. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4921>>.

¹² “Art. 2º Para promover a implantação, a manutenção e o funcionamento do Sistema Eletrônico de Registros Públicos – Serp, será constituído o Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (ONSERP), sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, prevista nos incisos I e III do art. 44 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), na modalidade de entidade civil sem fins lucrativos, de forma a viabilizar os objetivos constantes no art. 3º da Lei n. 14.382, de 2022”. Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Provimento n. 139, 01 de fevereiro de 2022. Diário Oficial da União. Brasília, Distrito Federal, 02 fev. 2022. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4921>>. Disponível em:

¹³ “Art. 2º. § 1º Integrarão o ONSERP o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) e os operadores nacionais de registros públicos mencionados por este Provimento”. Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Provimento n. 139, 01 de fevereiro de 2022. Diário Oficial da União. Brasília, Distrito Federal, 02 fev. 2022. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4921>>.

órgão técnico a ser instituído pelo ONSERP, que elaborará e emitirá Instruções Técnicas de Normalização (ITN) aplicáveis ao SERP, que deverão ser homologadas Corregedoria Nacional de Justiça.¹⁴

No mais, insta salientar que não houve vetos em relação aos textos que tratam especificamente do Sistema Eletrônicos dos Registros Públicos ou aquele relacionados aos ditames necessários e atinentes ao Registro Público da propriedade imobiliária. Sendo assim, a Lei nº 14.382/2002, no que tange estes assuntos, manteve a íntegra da Medida Provisória nº 1.085/2021.

4. Conclusão

Assim, à vista dos fatos relatados e devidamente respaldados, vislumbra-se que a atividade registrária no campo do direito à propriedade imobiliária é essencial, tendo em vista ser o modo pelo qual se assegura os direitos do atual e novo titular de direitos, garantindo segurança à continuidade do direito fundamental à propriedade privada. Inclusive, acerca disto, é entendido que a garantia ao direito à propriedade é importante parâmetro à concretização de um Estado Democrático de Direito, estando assim previsto em Declarações Internacionais intrínsecas à proteção de direitos básicos do homem.

Posto isto, quanto à sistemática interna do Brasil, entende-se que a atividade registrária é essencial tal que a regularização urbanística enseja no conhecimento acerca dos tipos de imóveis, bem como a quantidade destes em determinada região, o que auxilia a atividade prestacional do Estado. Conforme sabido,

¹⁴ “Art. 2º. § 6º Como órgão técnico do ONSERP, deverá ser instituído, dentro de sua estrutura, o Comitê de Normas Técnicas (CNT/Serp), que elaborará Instruções Técnicas de Normalização (ITN) aplicáveis ao Serp, a serem homologadas pela Corregedoria Nacional de Justiça, para propiciar a operação segura do sistema, a interoperabilidade de dados e documentos e a longevidade de arquivos eletrônicos, como também a adaptação eletrônica dos requisitos jurídico-formais implicados nos serviços, visando garantir a autenticidade e a segurança das operações realizadas com documentos informáticos, inclusive tratando das diretrizes técnicas para uso de assinaturas eletrônicas perante os registros públicos”. Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Provimento n. 139, 01 de fevereiro de 2022. Diário Oficial da União. Brasília, Distrito Federal, 02 fev. 2022. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4921>>.

o parcelamento do solo urbano ocorrido de forma desordenada e irregular trouxe e traz diversos malefícios ao crescimento das cidades e, em razão da invisibilidade desses casos ao governo, provoca déficit relacionado ao oferecimento do mínimo existencial às pessoas residentes nessas novas áreas, por vezes com proporções de novo bairro que, em muitos casos, não possuem a infraestrutura essencial à uma vida digna, como rede de saneamento básico, escolas e hospitais próximos.¹⁵

Com efeito, em 1979, foi editada a Lei Federal nº 6.766 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), impondo requisitos ao loteamento e ao desmembramento de grandes terras, chamadas de glebas. De acordo com Leon Delácio de Oliveira e Silva, Leonardo Teles de Oliveira e Eduardo Teles de Oliveira, o referido diploma legal “estabelece normas gerais para o parcelamento do solo urbano, com vistas a regulamentar o processo de urbanização de uma gleba (área de terreno que ainda não foi dividida/parcelada), mediante sua divisão e redivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções urbanísticas”. (SILVA; OLIVEIRA; OLIVEIRA, 2019, p. 69).

Posto isto, um dos requisitos para efetivação do parcelamento trata-se do registro em cartório, que tem o condão de atribuir uma matrícula individualizada a cada novo terreno advindo da divisão daquela gleba. Ocorre que, tendo em vista a burocracia anteriormente imposta pelo sistema de Registros Públicos, em muitos casos esses parcelamentos não eram devidamente regularizados em razão da demora para efetivação do registro e, por conseguinte, a perda do prazo máximo para abertura das matrículas individualizadas, que, conforme disposição do artigo 18 da Lei nº 6.766 de 1979, é de 180 (cento e oitenta) dias.

¹⁵ “Tanto a clandestinidade como a irregularidade do parcelamento geram sérios problemas aos seus habitantes, à população em geral e ao meio ambiente. Num primeiro momento, e mais visíveis, estão os problemas derivados da falta das infraestruturas obrigatórias como água tratada, eletricidade, captação de águas fluviais, iluminação pública, tratamento de esgoto e pavimentação. Tal situação de irregularidade gera danos e riscos dentre os quais podemos citar as vias públicas com inclinação inadequada (dificultando a trafegabilidade); assoreamento de cursos de água e nascentes; ocupação de áreas não edificáveis (área verde e área institucional), criando riscos à saúde humana, além de outros fatores que têm demonstrado, na prática diária, a periculosidade desse tipo irregularidade”. LOBO, Carlos Diego de Souza. Parcelamento Irregular do Solo Urbano: Quais os Responsáveis pela Regularização? Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/72582/parcelamento-irregular-do-solo-urbano-quais-os-responsaveis-pela-regularizacao>>.

Desta feita, no caso de esgotamento do referido prazo, a aprovação do projeto de parcelamento do solo perde a validade e, em razão disto, o sujeito responsável deve reiniciar todo o processo, desde a autorização do Município, incorrendo em altos custos e verdadeira morosidade¹⁶. Como consequência, o parcelamento ocorria de forma irregular, ensejando em lotes sem qualquer registro e, com isso, impossibilitados de gozarem de segurança jurídica assim como financiamentos frente a Instituições Financeiras, além do crescimento de bairros desordenados.¹⁷

Neste ponto, as inovações trazidas pela Lei nº 14.382/22 ora analisada foram imprescindíveis, uma vez que tornaram o processo para registro imobiliário mais simples com a diminuição de toda a burocracia, mas sem macular a segurança jurídica e autenticidade necessárias e intransponíveis a esta matéria de direito real. Como narrado no presente trabalho, agora as serventias serão conectadas por um sistema único digital, sendo possível extrair todos os tipos de certidões de modo online. Foram alterados também os prazos para obtenção de certidões, o que torna o processo mais célere¹⁸. Além disso, a interconexão entre as serventias possibilitará a comunicação entre elas, sendo possível o próprio Oficial Registrador verificar certas informações diretamente da fonte. Outro ponto é a consul-

¹⁶ Cumpre ressaltar que o art. 18 descreve que o projeto de loteamento e desmembramento deve ser submetido a registro no prazo de 180 dias, sob pena de caducidade, sendo que esta expressão no nosso direito pátrio está em desuso, neste tocante esclarece o autor que atualmente é denominado de decadência, ou seja, se o projeto aprovado não for levado a registro dentro do prazo estipulado, perde-se o direito de apresentar os documentos até ali levantados no registro de imóveis, salientando que perde-se a validade do projeto e não o direito de registro. Neste caso para ocorrer novo requerimento do registro, terá que se refazer o projeto e aprová-lo junto ao órgão competente e assim submeter ao registro. COSTA, Paulo José da. Parcelamento do Solo Urbano e seu Registro. Tese Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, pág. 74.

¹⁷ “Além dos problemas supracitados ainda existem outros, menos visíveis, mas tão perversos como aqueles, como a irregularidade documental. A clandestinidade e, em certos casos, a irregularidade, impossibilita a promoção de matrícula junto ao cartório de registro de imóveis, fato que leva à uma aparente inexistência jurídica do “lote”. A clandestinidade ou a irregularidade, por exemplo, impossibilita a aquisição dos imóveis através de financiamentos bancários ou programas públicos, gera uma impossibilidade de inventariar tais “lotes”, limita os direitos sobre o imóvel e gera uma insegurança permanente dos proprietários”. LOBO, Carlos Diego de Souza. Parcelamento Irregular do Solo Urbano: Quais os Responsáveis pela Regularização? Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/72582/parcelamento-irregular-do-solo-urbano-quais-os-responsaveis-pela-regularizacao>>

¹⁸ “A redução dos referidos prazos das certidões também veio na direção de proporcionar maior efetividade, agilidade e segurança no que tange às operações envolvendo parcelamento do solo urbano na modalidade de loteamento”. GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; RODRIGUES, Luiza Azambuja. Notas Preliminares sobre o novo Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP). Forense, 2021.

ta aos gravames sobre o imóvel, tendo em vista a interoperabilidade com órgãos governamentais. Ademais, a possibilidade de utilização de assinatura eletrônica avançada, ou qualificada, a depender do caso, tornando possível a realização de todo o trâmite de forma digital.

Ainda, acerca do tema do Parcelamento Urbano, cabe observar que houve outras modificações significativas sobre a referida matéria com a publicação da Lei nº 14.382 e seu objetivo desburocratizante, como, por exemplo, a substituição da certidão de ônus reais pela certidão atualizada da situação do imóvel; e a possibilidade de, em vez de apresentar tão somente a certidão negativa de processos judiciais, juntar ao processo certidão que explique a ação cível ou penal ou a cópia do andamento do processo digital, visando, assim, analisar a possibilidade de prosseguir com o parcelamento, independentemente da existência de ação cível ou penal sobre o imóvel ou loteador. (GAMA; RODRIGUES, 2021). Pontos estes que demonstram, novamente, a importância da Lei nº 14.382/22 em termos de desburocratização e eficiência à regularização imobiliária do Brasil.

Outro avanço significativo diz respeito à segurança jurídica em relação aos contratos de promessa de compra e venda em que a transferência de titularidade deixa de ocorrer por culpa do promitente vendedor. Com esta nova previsão, é possível que o promitente comprador, cumpridos os requisitos legais, como, por exemplo, comprovação de pagamento do preço e inércia do promitente vendedor, efetue a adjudicação compulsória de forma extrajudicial, por meio do próprio Ofício de Registro de Imóveis.

A partir das referidas modificações ao sistema de Registro Público de Imóveis, principalmente em relação à implantação de um sistema único que interliga as Serventias e os órgãos governamentais, observa-se que a Lei nº 14.382 de 2022 provocou verdadeira revolução ao sistema, uma vez que trouxe diversos benefícios a esta atividade tão essencial à concretização do Direito à Moradia e ao Direito à Propriedade Imobiliária. Como salientado no presente trabalho, os citados direitos fundamentais

estão intrinsicamente interligados ao princípio da dignidade humana, bem como à garantia de um Estado Democrático de Direito¹⁹, uma vez que permite o livre acesso aos direitos fundamentais em comento de forma eficiente, proporcionando segurança jurídica em relação à proteção da propriedade imóvel a todos, independente de poder aquisitivo e influência.

Referências

AWAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários*. Renovar. Rio de Janeiro, 2006. BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 21 ago. 2023.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 21 ago. 2023.

BRASIL. Lei n. 14.382, 27 de junho de 2022. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 jun. 2022. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm>. Acesso em: 21 ago. 2023.

BRASIL. Lei n. 6.015, 31 de dezembro de 1973. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 21 ago. 2023.

BRASIL. Lei n. 6766, 19 de dezembro de 1979. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 21 ago. 2023.

BRASIL. Medida Provisória n. 1.085, 27 de dezembro de 2021. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 dez. 2021. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085.htm>. Acesso em: 21 ago. 2023.

¹⁹ “A CF/88, ao prescrever no artigo 1º que a República Federativa do Brasil, se constitui em um Estado Democrático de Direito, fundamentado na dignidade da pessoa humana e tendo como objetivo, dentre outros, de construir uma sociedade: livre, justa, solidária e fraterna, estabeleceu uma ideologia que deve iluminar todo o ordenamento jurídico, em especial o direito de propriedade, o qual vai definir os contornos e a função da riqueza no país”. BODNAR, Zenildo. Curso objetivo de direito de propriedade. Curitiba: Juruá, 2004.p. 36.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. *Fé pública, segurança jurídica e assinatura digital*. Sítio eletrônico da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Disponível em: <<https://direito.usp.br/noticia/b8db53fea652-fe-publica-seguranca-juridica-e-assinatura-digital>>. Acesso em: 21 ago. 2023.

CAMPOS, Ricardo. *Extratos eletrônicos, microssistemas e o Poder Judiciário*. Migalhas, 2023. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/383616/extratos-eletronicos-microssistemas-e-o-poder-judiciario>>.

CENEVIVA, Walter. *Lei de Registros Públicos Comentada*. 20ª ed. Saraiva. São Paulo, 2010.

BRASIL. Medida Provisória n. 1.085, 27 de dezembro de 2021. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 dez. 2021. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085.htm>. Acesso em: 21 ago. 2023.

Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Provimento n. 139, 01 de fevereiro de 2022. Diário Oficial da União. Brasília, Distrito Federal, 02 fev. 2022. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4921>>.

COSTA, Paulo José da. Parcelamento do Solo Urbano e seu Registro. Tese Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, pág. 74.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; CARDOSO, Patrícia Silva. Panorama da tutela da propriedade no Brasil à luz do Relatório “Doing Business” do Banco Mundial (sem negrito). *Revista de Direito da Cidade*, v. 11, n. 4, p. 473-502, 2019.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; RODRIGUES, Luiza Azambuja. Notas preliminares sobre o novo Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP). *Academia Brasileira de Direito Civil*. 2021. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2022/01/31/serp/>. Acesso em: 21 ago. 2023.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. Análise detalhada da Medida Provisória nº 1.085/2021 e Sugestões de Ajustes: cartório eletrônico e ajustes em negócios imobiliários, [s. l.], 4 jan. 2022. Disponível em: <https://aripar.org/artigo-analise-detalhada-da-medida-provisoria-no-1-085-2021-e-sugestoes-de-ajustes-cartorio-eletronico-e-ajustes-em-negocios-imobiliarios/>. Acesso em: 21 ago. 2023.

SANTA MARIA, José Serpa de. *Tratado dos registros públicos*. 6. ed. rev. e atual. Brasília: Brasília Jurídica, 1997. vol. I, p. 19-21.

Dicionário Houaiss da língua portuguesa. Objetiva. Rio de Janeiro, 2001.

GENTIL, Alberto. *Registros Públicos*. Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644773.

HILL, Flávia Pereira; CORTEZ, Renata. Impactos da medida provisória 1.085/21 na contagem dos prazos nos registros públicos. Migalhas, 21 de janeiro de 2022. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/elas-no-processo/358371/impactos-da-mp-1-085-21-na-contagem-dos-prazos-nos-registros-publicos>>.

LOBO, Carlos Diego de Souza. Parcelamento Irregular do Solo Urbano: Quais os Responsáveis pela Regularização?. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/72582/parcelamento-irregular-do-solo-urbano-quais-os-responsaveis-pela-regularizacao>>.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil: parte geral. 44. ed. Saraiva. São Paulo, 2012.

NETO, José Manuel de Arruda A.; CLÁPIS, Alexandre L.; CAMBLER, Everaldo A. Lei de Registros Públicos Comentada. 2ª edição, Grupo GEN, 2019. E-book. ISBN 9788530983468.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. “Derrubada de vetos” à lei 14.382/2022 (Lei do SERP): Patrimônio de afetação e adjudicação compulsória extrajudicial no caso de promessa de compra e venda. Migalhas, 9 de janeiro de 2023. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/379690/derrubada-de-vetos-a-lei-14-382-2022-lei-do-serp>>.

Relatório Executivo. Versão 2.0. Projeto “Doing Business”. Diretoria de Modernização do Ambiente de Negócios. Brasília, fevereiro de 2022. Pág. 17. Disponível em: <https://www.gov.br/secretariageral/pt-br/moderniza-brasil/eixos-do-moderniza-brasil/ambiente-de-negocios-prospero/doing-business/relatorio-executivo-encerramento-doing-business-v4-final-fev-2022.pdf>.

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário jurídico*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984. Vol. I.

SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. *Prática de Registro de Imóveis*. Editora Conceito Editorial. Florianópolis, 2008.

SILVA, León Delácio de Oliveira e; OLIVEIRA, Leonardo Teles; OLIVEIRA, Eduardo Teles de. *Direito urbanístico: resumo para concursos*. Vol. 19. JusPodivm. Salvador, 2019, p. 69.

Superior Tribunal de Justiça. A perda do que nunca se teve: a evicção na jurisprudência do STJ. Notícias STJ, 20.03.2022. Disponível em <https://www.stj.jus.br/sites/portallp/Paginas/Comunicacao/Noticias/20032022-A-perda-do-que-nunca-se-teve-a-eviccao-na-jurisprudencia-do-STJ.aspx>. Acesso em: 21 ago. 2023.

Qualificação

Ingridy de Brito Lira Pereira - ORCID: 0009-0006-3716-5636.

Advogada. Bacharel em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/5697327055426995>

E-mail: ingridy.lira4@gmail.com

Guilherme Calmon Nogueira da Gama - ORCID: 0000-0002-8195-197X.

Mestre e Doutor em Direito Civil pela UERJ. Professor Titular de Direito Civil da UERJ, da UNESA e do IBMEC/RJ (Graduação e Pós-Graduação). Membro da Academia Brasileira de Direito Civil. Coordenador da Rede Nacional de Juízes de Enlace para a Convenção de Haia de 1980. Desembargador do Tribunal Regional Federal da 2ª Região.

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/1241510728752911>

E-mail: gcnalmon@gmail.com