

Sumário

1.	VISÃO GERAL (ARTS. 1.º E 2.º DA LEI N. 14.382/2022)	1
2.	SISTEMA ELETRÔNICO DE REGISTROS PÚBLICOS – SERP	3
2.1.	Introdução	3
2.2.	Obrigatoriedade do SERP, regulamentação do CNJ e atribuições dos oficiais extrajudiciais perante o SERP (arts. 4.º, 7.º e 18 da Lei n. 14.382/2022 e art. 37 da Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida).....	6
2.3.	Objetivo do SERP (art. 3.º da Lei n. 14.382/2022)	10
2.4.	Art. 5.º: custeio do SERP	15
2.5.	Extratos eletrônicos para registro ou averbação (art. 6.º da Lei n. 14.382/2022)	17
2.6.	Acesso à base de dados do Poder Público (art. 9.º da Lei n. 14.382/2022; art. 46, § 6.º, da Lei de Registros Públicos)	24
2.7.	Flexibilização da assinatura eletrônica para interação com cartórios (art. 38 da Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida).....	26

2.8.	Flexibilização da assinatura eletrônica para interação com cartórios (art. 17 da Lei de Registros Públicos)	30
3.	REGISTRO PÚBLICO ELETRÔNICO: QUESTÕES GERAIS	33
3.1.	Introdução	33
3.2.	Virtualização do acervo e dos serviços (arts. 1.º, 7.º-A, 116, 141, 161, 194 e 221, § 4.º, da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, f e j, da Lei n. 14.382/2022).....	34
3.3.	Art. 9.º da Lei de Registros Públicos: prazos em dias úteis para as serventias registrais	40
3.4.	Art. 14 da Lei de Registros Públicos: ajuste redacional quanto ao momento do pagamento dos emolumentos	44
3.5.	Art. 19 da Lei de Registros Públicos: certidões eletrônicas e prazos... ..	45
3.6.	Pagamento por meio eletrônico dos emolumentos e das despesas e pagamento parcelado (art. 30, XV, da Lei n. 8.935/1994)	52
3.7.	Procedimento administrativo da Reurb por meio eletrônico (art. 76, § 1.º, da Lei n. 13.465/2017).....	53
4.	REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS – RCPN	55
4.1.	Livro “E” no RCPN (art. 33, parágrafo único, da Lei de Registros Públicos).....	55
4.2.	Uso da base de dados do Poder Público pelo RCPN no caso de registro tardio de nascimento (art. 46, § 6.º, da Lei de Registros Públicos).....	57
4.3.	Convênio e unidade interligada no hospital para registro de nascimento (art. 54, § 5.º, da Lei de Registros Públicos)	57
4.4.	Formação do nome da pessoa no registro de nascimento (art. 55 da Lei de Registros Públicos)	60
4.5.	Alteração extrajudicial do nome por vontade imotivada da pessoa após a maioridade (art. 56 da Lei de Registros Públicos)	62
4.6.	Alteração extrajudicial do nome por justo motivo (arts. 57 e 69 da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, a, da Lei n. 14.382/2022)	65
4.7.	Desburocratização da habilitação e da celebração do casamento (arts. 67 e 69 da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, b e c, da Lei n. 14.382/2022)	71
4.8.	Desjudicialização da conversão da união estável em casamento (art. 70-A da Lei de Registros Públicos).....	84

4.9.	Registro da união estável no RCPN (art. 94-A da Lei de Registros Públicos).....	90
5.	REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS – RCPJ	103
5.1.	Livros virtuais e serviço virtual (arts. 116 e 121 da Lei de Registros Públicos; e art. 20, V, da Lei n. 14.382/2022).....	103
6.	REGISTRO CIVIL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS	105
6.1.	Registro facultativo para conservação, cobrança de dívida, sigilo parcial e livro próprio (arts. 127-A e 132, V, da Lei de Registros Públicos).....	105
6.2.	Fim da exigência de reconhecimento de firma para registro de procurações no RTD (art. 158 da Lei de Registros Públicos e art. 20, III, <i>i</i> , da Lei n. 14.382/2022)	113
6.3.	Fim (ou não?) do registro de penhor de animais (art. 127, IV, da Lei de Registros Públicos e art. 20, III, <i>d</i> , da Lei n. 14.382/2022) ...	115
6.4.	Mudanças nas hipóteses de registros no RTD para produção de efeitos <i>erga omnes</i> (art. 129 da Lei de Registros Públicos e art. 20, III, <i>e</i> , da Lei n. 14.382/2022)	117
6.4.1.	Fim do registro de depósito e caução no RTD e o procedimento de registro de penhor e parceria (revogação do item 2.º do art. 129, bem como dos arts. 144 e 145 da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, <i>e</i> , <i>g</i> e <i>h</i> , da Lei n. 14.382/2022)	118
6.4.2.	Ajuste redacional para registro, no RTD, do extrato em caso de alienação fiduciária de móveis, de cessão de direitos e de créditos e da reserva de domínio (art. 129, itens 5.º, 9.º e 10.º, da Lei de Registros Públicos)	124
6.4.3.	Exclusão de gravames em lei específica: veículo e valores mobiliários (art. 129, § 2.º, da Lei de Registros Públicos)	126
6.4.4.	Registro, no RTD, de constrições judiciais ou administrativas em móveis e créditos e caso do crédito fazendário (art. 129, “11.º” e § 1.º, da Lei de Registros Públicos)...	129
6.5.	Competência territorial do RTD, eficácia a partir do registro e flexibilização da exigência de reconhecimento de firma no título ou no documento: <i>vacatio legis</i> até 1.º de janeiro de 2024 (art. 130 da Lei de Registros Públicos; e art. 21, I, da Lei n. 14.382/2022) ...	132

6.6.	Criação de livros de indicador real, de registro facultativo e de indicador pessoal específico (art. 132 da Lei de Registros Públicos)	140
6.7.	Documentos nato-digitais registrados no RTD: certidão com força jurídica do original (art. 161 da Lei de Registros Públicos)	143
7.	REGISTRO DE IMÓVEIS	147
7.1.	Registro do contrato preliminar ou definitivo da permuta (art. 167, I, “18” e “30”, da LRP).....	147
7.2.	Registro do contrato de pagamento por serviços ambientais (art. 167, I, “45”, da LRP).....	150
7.3.	Registro do tombamento definitivo e averbação do processo de cancelamento (art. 167, I, “46”, II, e “36”, da LRP)	150
7.4.	Averbação de caução ou cessão fiduciária de direitos reais imobiliários (art. 167, II, “8”, da LRP).....	152
7.5.	Averbação de cessão de crédito com garantia real imobiliária (art. 167, II, “21”, da LRP)	156
7.6.	Averbação da sub-rogação do crédito imobiliário (art. 167, II, “30”, da LRP e art. 20, VIII, da Lei n. 14.382/2022).....	157
7.7.	Averbação da transferência de financiamento imobiliário (art. 167, II, “30” e “35”, da LRP).....	161
7.8.	Averbação de penhores especiais registrados no Livro 3 (art. 167, II, “34”, da LRP)	163
7.9.	Simplificação para acesso do contrato de locação de imóvel urbano à matrícula para fins de vigência no caso de alienação ou de direito de preferência (arts. 167, I, “3”, e II, “16”, e parágrafo único, e 169, III, da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, <i>k</i> , da Lei n. 14.382/2022)	165
7.10.	Técnica registral no caso de pluralidade ou de mudança de circunscrição registral (art. 169 da LRP)	170
7.11.	Prestígio à abolição do antigo sistema de transcrições e complementação do título sem uma “rerratificação”: complementação extracartular do título (art. 176 da LRP).....	177
7.12.	Redução dos prazos para qualificação registral e digitalização e aprimoramento do procedimento de dúvida (arts. 188 e 198 da Lei de Registros Públicos; e art. 20, III, <i>l</i> , da Lei n. 14.382/2022)	182

7.13. Prazo para cessação dos efeitos da prenotação (art. 205 da LRP)	190
7.14. Opção pela postecipação do pagamento parcial dos emolumentos: após certeza da inscritibilidade do título (art. 206-A da LRP e art. 19 da Lei n. 14.382/2022)	191
7.15. Retificação extrajudicial: exclusão de ocupantes e de credores reais do rol de confrontantes a serem notificados (art. 213, § 10, da LRP).....	195
7.16. Retificação extrajudicial: prorrogação dos efeitos da prenotação e registro <i>lato sensu</i> de título anterior (art. 213, § 13, da LRP).....	198
7.17. Procedimento no caso de impugnação justificada ao pedido de usucapião extrajudicial (art. 216-A, § 10, da LRP).....	200
7.18. Adjudicação compulsória extrajudicial diante de promessa de compra e venda (art. 216-B da LRP)	203
7.19. Atos no curso do parcelamento do solo: isenção de emolumentos para espelhamento nas matrículas-filhas e faculdade na abertura das matrículas-filhas (art. 237-A da LRP)	214
7.20. Cancelamento extrajudicial do registro da promessa de compra e venda (art. 251-A da LRP)	218
7.21. Isenção de emolumentos para registro no caso de assentamentos rurais do Incra (art. 290-A, IV, da LRP).....	222
7.22. Registro de hipotecas sobre o mesmo imóvel (art. 1.494 do CC e art. 20, VI, c, da Lei n. 14.382/2022)	223
8. TABELIONATO DE NOTAS	225
8.1. Vedação a exigir testemunhas só pelo fato da deficiência (art. 7.º, § 2.º, da Lei n. 8.935/1994)	225
8.2. Outros serviços a serem prestados pelos tabeliães de notas (art. 7.º, § 5.º, da Lei n. 8.935/1994)	226
9. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA.....	229
9.1. Art. 76 da Lei do Reurb: procedimento eletrônico obrigatório para o Reurb.....	229
10. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	231
10.1. Introdução	231
10.2. Art. 31-E da Lei de Incorporação Imobiliária: forma e efeitos da extinção do patrimônio de afetação.....	231

10.3. Procedimento registral e efeitos jurídicos do registro da incorporação no Cartório de Imóveis (art. 32 da Lei de Incorporação Imobiliária; revogação do art. 12 da Lei n. 4.864/1965; e art. 20, I, da Lei n. 14.382/2022)	238
10.4. Alteração do prazo de eficácia da documentação apresentada com o registro de incorporação (art. 33 da Lei de Incorporação Imobiliária).....	246
10.5. Dever do incorporador de prestar informações aos adquirentes durante as obras e procedimento extrajudicial e efeitos da destituição do incorporador pela comissão de representantes (art. 43 da Lei de Incorporação Imobiliária).....	247
10.6. Ajuste redacional e questão do nascimento do condomínio antes da averbação da construção (art. 44 da Lei de Incorporação Imobiliária).....	251
10.7. Prazo para a designação de uma comissão de representantes (art. 50 da Lei de Incorporação Imobiliária).....	252
10.8. Loteamento e desmembramento com alienações “na planta” como espécies de incorporação imobiliária (art. 68 da Lei de Incorporação Imobiliária)	253
11. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	257
11.1. Introdução	257
11.2. Desburocratização na documentação no registro do loteamento (art. 18 da Lei de Loteamentos)	257
11.3. Ajustes meramente redacionais quanto ao procedimento de registro de loteamento no Cartório de Imóveis (art. 19 da Lei de Loteamentos).....	260
11.4. Condomínio de lotes: equiparação do empreendedor ao incorporador para alguns efeitos jurídicos (art. 1.358-A, II, do CC) ...	261
12. PESSOA JURÍDICA.....	265
12.1. Extinção da Eireli (art. 20, VI, <i>a</i> e <i>b</i> , e VII, da Lei n. 14.382/2022)	265
12.2. Assembleias eletrônicas para pessoas jurídicas (art. 48-A do CC; art. 20, IX, da Lei n. 14.382/2022).....	269
12.3. Local virtual da atividade empresarial: diferença com relação ao estabelecimento (art. 1.142, §§ 1.º a 3.º, do CC; art. 20, IX, da Lei n. 14.382/2022)	270

12.4. Facultar a indicação do objeto social no nome empresarial da sociedade anônima e da sociedade em comandita por ações (arts. 1.160, <i>caput</i> , e 1.161 do CC; e art. 20, IX, da Lei n. 14.382/2022)	271
13. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE (ART. 206-A DO CC; E ART. 20, IX, DA LEI N. 14.382/2022)	273
14. DIREITO REAL DE LAJE: EXTINÇÃO NO CASO DE RUÍNA DA CONSTRUÇÃO-BASE SEM RECONSTRUÇÃO EM CINCO ANOS (ART. 1.510-E DO CC)	277
15. AJUSTES NAS REGRAS DE PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ ADQUIRENTE DE IMÓVEL (ART. 54 DA LEI N. 13.097/2015)	279
BIBLIOGRAFIA.....	289