

Leonardo Campos: Advocacia ganha com o novo Serp

A advocacia brasileira vai se beneficiar da mudança em curso nos serviços de cartórios relacionados a negócios imobiliários. A regulamentação da Lei Federal nº 14.382/22 pelo CNJ (Conselho Nacional de Justiça) deverá remodelar os prazos e procedimentos nos registros de imóveis, estabelecendo um fluxo eletrônico para o registro de propriedades, envio de certidões, consultas de matrículas e demais atos que são realizados por todo o país.



Leonardo Campos
advogado

Por abranger a regulamentação nacional da atividade dos cartórios em todo

o país, as novidades impactarão advogados que lidam com o Direito Imobiliário nos grandes centros, nas médias e nas pequenas cidades, abarcando mudanças nos registros de imóveis prediais, rurais e urbanos. Se implantadas efetivamente e fiscalizadas pelo Poder Judiciário, as novidades prometem trazer celeridade e desburocratização para a atividade dos profissionais e de seus escritórios.

No coração da normativa está a criação do Serp (Sistema Eletrônico dos Registros Públicos), que deve impactar de forma positiva o mercado imobiliário do país ao criar uma interconexão entre os diferentes tipos de cartórios extrajudiciais — registros civis, de imóveis e de títulos e documentos de todo o país. Espera-se que o sistema simplifique processos, diminua a burocracia, garanta acesso universal ao sistema eletrônico e reduza custos para o Estado, para a sociedade e a advocacia.

Nós, advogados e advogadas, precisamos conhecer a novidade para poder usar e cobrar seus benefícios. Entre os pontos focais da lei que aguarda regulamentação está a disponibilização eletrônica imediata dos atos praticados pelos cartórios, mudanças nas Leis de Incorporação Imobiliária (nº 4.591/64) e de Planejamento de Solo Urbano (nº 6.766/73), que trará uma redução considerável nos prazos de atos registrais pelos cartórios, que poderão efetuar de forma totalmente eletrônica.

Uma importante novidade é a possibilidade da utilização de extratos eletrônicos com dados estruturados, que dispensará a apresentação do documento físico para a efetivação de registros, garantindo maior eficiência, praticidade e detalhamento dos atos e negócios oficializados nos cartórios. O CNJ vai indicar quais documentos poderão ser consolidados em extratos e quais informações deverão constar neles de forma padronizada.

"Art. 6º. Os oficiais dos registros públicos, quando cabível, receberão dos interessados, por meio do SERP, os extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, de atos e de negócios jurídicos, nos termos do inciso VIII do caput do art. 7º desta Lei.

III – os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis deverão, obrigatoriamente, ser acompanhados do arquivamento da íntegra do instrumento contratual, em cópia simples, exceto se apresentados por tabelião de notas, hipótese em que este arquivará o instrumento contratual em pasta própria. (Promulgação partes vetadas)"

Procedimento que impacta de forma determinante a tramitação de atos registrais, a suscitação de dúvida — onde o registrador envia procedimentos de consulta ao juiz corregedor antes de efetuar o registro de um imóvel e que normalmente demorava um longo período — agora se dará de forma digital, assim como as exigências registrais de documentos faltantes que serão informadas de também de forma online, agilizando sobremaneira a atuação dos advogados especializados na conclusão destes negócios jurídicos. Por meio dos extratos eletrônicos disponibilizados via Serp, a tramitação de documentos entre compradores e vendedores, profissionais da advocacia e registradores de imóveis se dará de forma digitalizada, online.

Uma considerável mudança se dará na redução dos prazos previstos na emissão de documentos pelos registradores de imóveis. Certidões eletrônicas de inteiro teor da matrícula do imóvel passam a ser emitidas em até quatro horas. Também serão reduzidos, de 30 dias corridos para cinco dias úteis, os prazos de registro das escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, de requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias, entre outros. As notas de exigências para se complementar a documentação dos atos registrais passam a ser contadas em dias úteis e seus prazos caem pela metade, não podendo o registrador expedir mais de uma nota para o mesmo caso, o que encerra de vez o ciclo vicioso de idas e vindas a cartórios.

Outro destaque fica por conta da inovação da adjudicação compulsória, que agora pode ser realizada pela via extrajudicial, direto no registro de imóveis por meio da ata notarial, título hábil para comprovar a relação de quitação da propriedade. Já no compromisso de compra e venda, o registrador de imóveis poderá, a pedido do promitente vendedor intimar o promitente comprador, que poderá realizar o compromisso no cartório. Em caso de não pagamento, poderá ser efetuado o cancelamento do registro, fazendo constar a certidão como prova do ato. Também trata da extinção automática do patrimônio de afetação em relação à unidade de apartamento que tenha sido quitada pelo comprador com registro do contrato de compra e venda ou promessa de venda.



O texto traz ainda previsão específica e clara acerca do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, define de forma mais clara o instituto do patrimônio de afetação, e prevê a livre disposição ou oneração das unidades após o registro do memorial de incorporação, possibilitando o financiamento de imóveis ainda em construção. Permite ainda a construção de conjuntos de casas isoladas ou não sem se sujeitarem ao regime condominial, isto é, autônomas, se adequando ao novo conceito de bairros planejados. Prevê ainda a alienação de lotes urbanos com a construção de unidades habitacionais independentes, sem a formação de condomínio.

Um avanço que trará maior agilidade para os negócios imobiliários conduzidos por advogados em todo o país, inclusive para aqueles especializados no setor do agronegócio, permitindo maior agilidade na prestação de serviços aos clientes que buscam, na orientação jurídica do profissional da advocacia, o caminho seguro para investir no setor da construção civil, no mercado imobiliário, ou na aquisição de propriedades residenciais e comerciais.