

## Sugestões para a regulamentação da Lei 14.382/22: registro por extrato e assinatura eletrônica

Apresentadas pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias - ABRAINIC

15 de janeiro de 2022

### Introdução

1. Os extratos registrais consistem em resumos contratuais, elaborados unilateralmente pelo credor e enviados a registro, como método simplificado de obtenção do registro de negócios jurídicos, especialmente garantias reais e financiamentos.

2. A adoção de extratos relacionados a móveis e imóveis tem origens e efeitos distintos na Lei nº14.382/22:

- a. Os extratos imobiliários já eram utilizados há décadas, em forma física, no âmbito do SFH (art. 61 da Lei nº 4.380, de 1964) e seu uso foi expandido, em forma eletrônica, a partir da iniciativa de corregedorias estaduais, a exemplo dos Provimentos nº CG 11 e 37, de 2013, de São Paulo e, finalmente, adotados nacionalmente no Provimento nº 94/2020 do CNJ. Sua utilização para o registro imobiliário, portanto, **é complementar** à recepção dos títulos integrais, devendo estar restrita a determinados agentes e circunstâncias. Há ampla experiência, no Brasil, relativamente à utilização dos extratos eletrônicos para registro de financiamentos imobiliários, sendo o maior utilizador a Caixa Econômica Federal.
- b. Os extratos relacionados a bens móveis constituem efetiva inovação e decorrem da expressa escolha legislativa de adoção, na Lei n 14.382/22, dos princípios registrais decorrentes da Lei Modelo da ONU sobre Garantias Mobiliárias (“**LMGM**”), aprovada em junho de 2016 no âmbito da UNCITRAL e ratificada pela Assembleia Geral por meio da Resolução 71/136<sup>1</sup>. Referidos princípios sugerem a **completa substituição** dos mecanismos de registro de garantias mobiliárias e seus chamados equivalentes funcionais (descritos no art. 4º, inciso I, da Lei 14.382/22, nos exatos termos da Lei Modelo) pelo modelo de extratos, tendo por base o modelo de *security interest* do Código Comercial Uniforme (UCC) dos EUA. Não obstante a recente adoção da LMGM, dados do Banco Mundial, de 2019, indicavam que o registro eletrônico de garantias mobiliárias já havia sido implantado por 51 países, dos quais 45 haviam adotado o modelo exclusivo de extratos eletrônicos, incluindo Austrália, Canadá, Colômbia e

---

<sup>1</sup> Disponível em: [https://uncitral.un.org/en/texts/securityinterests/modellaw/secured\\_transactions](https://uncitral.un.org/en/texts/securityinterests/modellaw/secured_transactions)

México<sup>2</sup>. Há numerosa produção acadêmica em defesa da adoção desses princípios em países de tradição romano-germânica<sup>3</sup>.

3. É necessário que a regulamentação dos extratos considere, portanto, as diferenças de origem, escopo e natureza dos bens que constituem seus objetos, para além das diferenças entre serventias responsáveis pelo registro dos negócios jurídicos respectivos. Nesse sentido, cumpre ressaltar que também no Registro de Imóveis é realizado o registro de determinados direitos reais sobre bens móveis, especialmente os penhores rurais, mercantis e industriais (no Livro 3 – Auxiliar), enquanto outros são realizados pelo Registro de Títulos e Documentos.

4. Este documento compila sugestões para a regulamentação do registro por extrato e da assinatura eletrônica avançada, que cabem à Corregedoria do CNJ na forma prevista na Lei nº 14.382/22. As sugestões, abaixo numeradas, são iniciadas por enunciados concisos, seguidos de notas explicativas e referências legislativas.

### Sugestão 1 - Apresentação do extrato eletrônico

[1] Os extratos eletrônicos serão recepcionados em formato de documento eletrônico com dados estruturados, contendo o preenchimento da totalidade dos campos obrigatórios de acordo com os padrões de formato de arquivo e os modelos padrão de leiautes estabelecidos.

[2] Adicionalmente à recepção de arquivos eletrônicos previamente gerados pelo requerente, na forma do item anterior, o SERP disponibilizará aos interessados, em seu sítio na Internet, formulário apto ao preenchimento manual, contendo todos os campos correspondentes ao leiaute padrão, para a geração e submissão do extrato eletrônico correspondente.

[3] Os extratos eletrônicos deverão ser assinados pelo apresentante com o uso de certificado digital ICP-Brasil e conterão a declaração de que o signatário é responsável pelo correto

---

<sup>2</sup> [https://olc.worldbank.org/system/files/DB19%20GC%20presentation\\_Webinar%20Feb%202019.pdf](https://olc.worldbank.org/system/files/DB19%20GC%20presentation_Webinar%20Feb%202019.pdf) e <https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/getting-credit>

<sup>3</sup> ALEJANDRO M. GARRO, *Harmonization of personal property security law: national, regional and global initiatives*, in ULR, v. 1/2, p. 357 ss, 2003; Id., *El concepto genérico, global e integrado de "garantía mobiliaria": perspectivas comparadas*, in C. Larroumet (org), *L'évolution des garanties mobilières dans les droits français et latino-américains*, p. 87 ss, Paris, Édition Panthéon-Assas, 2016; GIULIANO G. CASTELLANO, *Reforming Non-Possessory Secured Transactions Laws: A New Strategy?*, in MLR, Vol. 78, No. 4, Jul. 2015, pp. 611-640; Id., *Reverse engineering the law: reforming secured transactions law in Italy*, in S V Bazinas, O Akseli (eds), *International and Comparative Secured Transactions Law - Essays in honour of Roderick A Macdonald*, Hart, 2017, pp. 285–326; LUIS. M. PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito das Garantias*, 2ª. Ed, Coimbra, Almedina, 2013, pp. 34-5; EVA-MARIA KIENINGER, *Introduction: security rights in movable property within the common market and the approach of the study*, in E.M. Kieninger (org.), *Security Rights in Movable Property in European Private Law*, p. 6, Cambridge, Cambridge University Press, 2004; JEAN-FRANÇOIS RIFFARD, *Le Security Interest ou l'approche fonctionnelle et unitaire des sûretés mobilières*, Presses Universitaires de la Faculté de Droit de Clermont-Ferrand / LGDJ, 1997, p. 25, nº 40; FÁBIO R. P. E SILVA, *Garantias das Obrigações*, São Paulo, Ed. IASP, 2017, pp. 606 ss.

preenchimento dos dados do extrato, que correspondem ao instrumento contratual original assinado em seu poder.

[4] Será qualificado negativamente e devolvido ao interessado, com nota de exigências, o extrato eletrônico que não observar o leiaute padrão ou não houver preenchido a totalidade dos campos obrigatórios.

a. Notas explicativas

5. A lei prevê a definição do modelo e da forma de recepção do extrato pelo CNJ, sendo necessário primeiramente esclarecer que o extrato consistirá em um documento eletrônico com dados estruturados, composto de campos previamente identificados, sendo alguns obrigatórios e outros de preenchimento opcional. Os campos disponíveis serão objeto de modelos de leiautes de arquivos previamente definidos e disponibilizados aos usuários, que serão prioritariamente reproduzidos por sistemas eletrônicos desenvolvidos pelas instituições financeiras e demais usuários corporativos, capazes de preencher e enviar os arquivos eletrônicos de extratos diretamente ao sistema do SERP.

6. Não obstante o preenchimento por meio de sistema próprio seja preferencial, em razão do ganho de escala e de agilidade, a acessibilidade do sistema exige que seja disponibilizado um modelo alternativo, a partir da disponibilização de um formulário preenchível manualmente no sítio eletrônico do SERP. Esse modelo será utilizado, primariamente, por usuários que possuem menor volume de registros ou que ainda não tenham desenvolvido uma solução automática de preparação dos extratos.

7. Tendo em vista que o extrato é uma declaração feita unilateralmente pelo apresentante, de modo a eximir a responsabilidade dos Oficiais pelas informações recebidas, é pertinente que a regulamentação do CNJ preveja ser obrigatório constar do extrato as declarações de assunção de responsabilidade civil e criminal do apresentante, no sentido de: (i) fiel correspondência do extrato com o instrumento que lhe deu origem, autorizando o Oficial de Registro de Imóveis a utilizar integralmente os dados constantes do extrato e desonerando-o de qualquer responsabilidade por inconformidades porventura existentes; e (ii) efetiva verificação da identificação e da regularidade da representação das partes que firmaram assinaturas manuscritas ou eletrônicas no instrumento que deu origem ao extrato.

8. O extrato que não contiver o preenchimento de todos os campos obrigatórios ou de outra forma não observar o leiaute padrão deverá ser devolvido ao interessado.

## b. Exemplos

9. O serviço eletrônico de registro por extratos da Austrália disponibiliza, no endereço eletrônico <https://www.ppsr.gov.au/about-us/getting-touch/forms>, tanto a possibilidade de envio sistêmico (modalidade B2G – *Business to Government*) quanto a possibilidade do preenchimento manual de formulários registrais online.

10. A LMGM, no art. 6º, determina que um extrato relativo ao um registro inicial pode ser devolvido se um campo obrigatório for deixado em branco ou se a informação contida em um campo obrigatório for ilegível. Por informação ilegível, entende-se também aquelas informações cujo teor não corresponda ao conteúdo obrigatório do campo designado – por exemplo, se o número de CPF ou CNPJ preenchido for inválido, o que deve ser verificado automaticamente pelo próprio sistema.

## c. Referências:

- i. Lei 14.382/22, art. 3º, V e art. 6º
- ii. Art. 111 das Normas Extrajudiciais da CGJ/SP
- iii. LMGM, suplemento registral, arts. 5 e 6

## **Sugestão 2 - Conteúdo mínimo e leiautes padrão dos extratos**

[1] Caberá aos operadores nacionais das respectivas categorias registrais a definição dos leiautes padrão e dos campos obrigatórios dos respectivos extratos eletrônicos, por meio de instrução técnica de normatização, observados os itens a seguir.

[2] O extrato eletrônico deverá conter, no mínimo, os seguintes campos obrigatórios:

I – A qualificação jurídica do negócio objeto do extrato, a denominação e a data de conclusão do instrumento contratual;

II – O nome, a profissão, o estado civil, o domicílio e o número do CPF ou CNPJ das partes contratantes, sendo estes dispensados para as partes estrangeiras;

III – A especialização dos bens objeto do negócio jurídico, de forma suficiente à sua identificação;

IV – A especialização das obrigações garantidas, com os elementos constantes do art. 1.424, do Código Civil, quando o extrato se referir à constituição de garantia real.

[3] O ONR disponibilizará leiautes padrão, no mínimo, para os seguintes negócios jurídicos:

I - Instrumento particular de compra e venda com hipoteca ou alienação fiduciária de imóvel;

II - Cédula de Crédito Bancário – CCB;

III - Cédula de Crédito Imobiliário – CCI;

IV – Garantias reais imobiliárias;

V - Documento de autorização para liberação de garantia real, inclusive para portabilidade e operações conhecidas como “interveniente-quitante”;

VI – Aditamentos modificativos dos negócios jurídicos anteriores.

[4] Deve ser dispensada a transcrição, no extrato eletrônico:

I - das cláusulas contratuais obrigatórias por força de lei, bastando a declaração pelo apresentante, em campo previamente definido no leiaute padrão, de que constaram expressamente do contrato original;

II – da descrição tabular, do título e do modo de aquisição do imóvel, quando já objeto da matrícula a que se destina o registro do extrato;

III – da descrição da fração ideal de terreno correspondente à unidade autônoma condominial identificada no extrato, inclusive em construção, quando já objeto da matrícula a que se destina o registro do extrato.

#### a. Notas explicativas

11. O conteúdo do extrato deve conter, como campos obrigatórios, apenas os elementos necessários para a qualificação do título e o cumprimento dos requisitos legais de especialidade, evitando-se o excesso de informações que possa, de alguma forma, dificultar a sua apresentação pelo interessado e o acesso ao registro. Pressupõe-se a definição pelo CNJ desses elementos mínimos e das cláusulas ou declarações que obrigatoriamente devam constar do extrato.

12. O CNJ poderá delegar ao ONR e aos operadores nacionais das demais especialidades a divulgação do leiaute dos documentos estruturados e das especificações de cunho tecnológico para sua geração, por meio de instrução técnica de normatização.

13. Não há necessidade de transcrição integral, no extrato eletrônico, das cláusulas e declarações legalmente obrigatórias (e.g. a cláusula de livre utilização do imóvel pelo fiduciante

e cláusula de descrição dos procedimentos de leilão, na alienação fiduciária de imóvel; e as declarações dos vendedores quanto a inexistirem, em seu nome e em relação ao imóvel transacionado, ônus judiciais ou extrajudiciais, ações ou débitos de natureza real, pessoal, reipersecutória, fiscal ou condominial, nas compras e vendas). Não obstante, deve constar do extrato a declaração do apresentante de que as referidas cláusulas constaram do contrato original assinado.

14. É imperativo para a segurança jurídica do crédito imobiliário que os atos e negócios jurídicos relativos a bens imóveis acima relacionados possuam leiaute padrão próprio e previamente aprovado, de modo a permitir a prévia adequação dos sistemas das instituições autorizadas a funcionar pelo BCB, minimizando a ocorrência de exigências desnecessárias para a prática dos atos registrares e os riscos de desperdício de tempo e esforços na confrontação do extrato. Em 2021, o ONR divulgou a ITN nº 001, oficializando em âmbito nacional o leiaute do documento estruturado contendo os elementos dos extratos representativos dos instrumentos particulares com força de escritura pública e da certidão eletrônica, absorvendo grande parte das definições adotadas inicialmente no Estado de São Paulo e introduzindo melhorias. Dessa forma, é importante que a regulamentação do CNJ venha a ratificar os elementos considerados pelo ONR para a oficialização do leiaute do extrato em formato estruturado ou, como acima mencionado, delegue aos respectivos operadores essa definição, ratificando o caráter normativo da ITN já publicada pelo ONR.

#### b. Exemplos

15. Quanto aos campos obrigatórios, o ONR expediu a Instrução Técnica de Normalização ITN/ONR nº 001, de 18 de novembro de 2021, que estabelece regras para a recepção de extratos eletrônicos para bens imóveis, incluindo os leiautes das estruturas dos arquivos eletrônicos.

16. A LMGM define, no art 8º do suplemento registral, os campos obrigatórios do formulário de extrato registral de garantias reais, que consistem apenas em: (a) identificação e endereço do outorgante e do outorgado; (b) descrição do bem objeto da garantia real; (c) período de vigência do registro (correspondente ao prazo máximo de pagamento); e (d) valor garantido.

#### c. Referências:

- i. Lei nº 14.382/22, art. 7º, VIII
- ii. Instrução Técnica de Normalização ITN/ONR nº 001/2021
- iii. LMGM, suplemento registral, art. 8º

### Sugestão 3 - Anexos ao extrato eletrônico

[1] O extrato eletrônico poderá ser apresentado com documentos anexos, em formato eletrônico, para fins de sua conservação ou de suporte ao registro.

[2] No caso de documentos previamente arquivados no Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos – RCDE, ou objeto de registro em serventia de registro público ou órgão público, o extrato poderá conter mera referência ao documento arquivado ou ato registrado, que será considerado como anexo ao extrato e deverá ser consultado diretamente pelo Oficial de Registro.

[3] É facultado ao interessado apresentar, como anexo, a cópia integral do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico, seja relativo a bens móveis ou imóveis.

[4] O instrumento contratual e os demais anexos contratuais devem ser apresentados em formato nato digital ou mediante a sua digitalização, que deverá atender as disposições estabelecidas no artigo 4º e no artigo 5º, inciso I, aos padrões técnicos mínimos previstos no Anexo I e aos metadados mínimos especificados no Anexo II, todos do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.

[5] Deve ser dispensada a apresentação, em complemento ao extrato eletrônico:

I - dos documentos de identificação das partes signatárias, devidamente identificadas no extrato eletrônico;

II – de outros elementos de qualificação das partes signatárias, além do nome, da profissão, do estado civil, do domicílio e do número do CPF ou CNPJ;

III – da certidão de casamento ou da escritura de pacto antenupcial, desde que os dados de seu registro e o regime de bens sejam indicados no extrato eletrônico, com a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais;

IV - de certidões de feitos ajuizados e negativas fiscais municipais, estaduais ou federal, ou, ainda, de declaração das partes quanto à sua dispensa;

V – dos comprovantes de pagamento dos tributos incidentes sobre o negócio jurídico ou sobre o bem que constitui seu objeto, devendo os leiautes padrão conter declaração do valor do imposto de transmissão recolhido e da responsabilidade do contribuinte respectivo pelo recolhimento dos demais tributos;

VI – da Certidão de Autorização para Transferência – CAT e da comprovação do pagamento do laudêmio, desde que informado, no extrato eletrônico, o número da CAT expedida;

VII – da prova da quitação de obrigações condominiais;

VIII – de requerimento de primeira aquisição de imóvel emitido pelo comprador, sendo suficiente a informação a esse respeito constante do extrato eletrônico;

IX – do instrumento de procuração e dos documentos de representação das partes signatárias, quando disponíveis no RCDE ou acessíveis mediante consulta eletrônica disponibilizada por meio do SERP ou pelas Juntas Comerciais, bastando, nesses casos, a mera referência ao documento arquivado ou ato registrado, que será considerado como anexo ao extrato e deverá ser consultado diretamente pelo Oficial de Registro.

a. Notas explicativas

17. Os incisos II e III do §1º, do art. 6º, da Lei nº 14.382/22 tratam do arquivamento da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico.

18. Dessa maneira, a Lei nº14.382/22 previu a possibilidade de os requerentes apresentarem, em ato conjunto à entrega do extrato eletrônico, para simples arquivamento, a cópia integral do instrumento particular que lhe deu origem e outros documentos que deem suporte ao registro, sejam eles originalmente em formato físico ou em formato nato digital.

19. No caso de documentos de suporte ao registro, cuja apresentação seja obrigatória, o envio como anexo poderá ser substituído pelo apontamento do seu registro em uma serventia de registro público, acessível por meio do SERP, ou no repositório confiável (Lei nº 14.382/22, art. 3º, VIII), que consiste em um banco de dados centralizado e compartilhado de arquivos de suporte previamente disponibilizados pelos interessados, para consulta por todas as serventias de registros públicos.

20. No caso de os documentos anexos serem originalmente físicos, é necessário determinar os requisitos para a sua digitalização, sugerindo-se que sejam utilizados os parâmetros já previstos no artigo 4º e no artigo 5º, inciso I, os padrões técnicos mínimos previstos no Anexo I e os metadados mínimos especificados no Anexo II, todos do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.

21. De outro modo, sugere-se sejam expressamente previstos casos comuns de dispensa de documentos de suporte, de modo a padronizar o entendimento dos Oficiais de Registro, evitando-se a proliferação de notas de exigências requerendo comprovações e informações adicionais àquelas constantes dos extratos eletrônicos.

b. Exemplos

22. O art. 111.3 das Normas Extrajudiciais da CGJ/SP estabelece a facultatividade do envio da íntegra contratual, para fins de mero arquivamento: *“Juntamente com a apresentação eletrônica do Extrato para fins de registro, as instituições financeiras mencionadas no item 111 poderão solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que lhe deu origem, que será enviado mediante arquivo eletrônico do tipo PDF/A e declaração que corresponde ao original firmado pelas partes, assinada com certificado Digital ICP-Brasil”*.

23. Os arts. 7 (2) e (3), do suplemento registral da LMGM, estabelecem a ausência de escrutínio, pelo registro, quanto à qualificação pessoal e às demais informações submetidas por meio do extrato: *“[2] The Registry may not require verification of the information about a registrant’s identity submitted in accordance with article 5, paragraph 1 (b), of these Provisions; [3] The Registry may not scrutinize the form or content of a notice or a search request other than to the extent authorized in articles 5 and 6 of these Provisions”*.

c. Referências:

- i. Lei nº 14.382/22, art 3º, VIII, e art. 6º, §§1º e 3º, e art. 7º, IX.
- ii. Decreto nº 10.278/2020
- iii. Art. 111 das Normas Extrajudiciais da CGJ/SP
- iv. LMGM, art. 7 (2) e (3).

## Sugestão 4 - Legitimidade para apresentação do extrato

[1] Devem ser legitimados para a apresentação de extratos eletrônicos:

I – os tabeliães de notas, em relação aos atos por eles lavrados e aos demais negócios jurídicos que, mediante arquivamento em livro próprio, sejam por eles transformados em extratos eletrônicos, mediante pedido de uma das partes signatárias;

II – as instituições financeiras e as demais entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil no âmbito do SFH ou do SFI, em relação aos negócios jurídicos de que forem signatárias, em qualquer capacidade;

III – as companhias securitizadoras, registradas perante a Comissão de Valores Mobiliários, em relação aos negócios jurídicos em que constarem como credoras ou cessionárias;

IV – os incorporadores e os loteadores, em relação aos instrumentos particulares de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária, relacionados à venda de imóveis de sua titularidade, objeto de incorporação imobiliária ou loteamento previamente registrados;

V – a pessoa física ou jurídica, em relação aos atos tendo por objeto coisas móveis e cessões de crédito, definitivas ou em garantia, em que constar como credor de garantia real, credor fiduciário, cessionário ou arrendante mercantil financeiro (art. 4º, I, da Lei nº 14.382/22).

### a. Notas explicativas

24. O caput do art. 6º, da Lei nº 14.382/22, deixou de especificar quem poderá enviar os extratos, quais atos poderão ser por eles representados e quais bens poderão ser objeto. Essa abordagem propositalmente genérica pretendia delegar tal definição à futura regulamentação da lei pela Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ, nos termos do inciso VIII do caput do art. 7º.

25. Nota-se que o Provimento nº 94/2020 do CNJ passou a permitir o ingresso, no Registro de Imóveis, da certidão ou traslado notarial gerado eletronicamente em PDF/A ou XML e assinado por tabelião de notas, seu substituto ou preposto; e do resumo de instrumento particular com força de escritura pública, celebrado por *agentes financeiros autorizados a funcionar no âmbito do SFH/SFI*, pelo Banco Central do Brasil, referido no art. 61, “caput” e parágrafo 4º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, assinado pelo representante legal do agente financeiro. Em suma, decorre já do Provimento nº 94/2020 a legitimidade de tabeliães de notas e de agentes financeiros do SFH/SFI para apresentação de extratos eletrônicos.

26. O art. 2º da Lei nº 9.514/1997 define que poderão operar no SFI “as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as

sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades”.

27. Ademais, atuam no SFI as companhias securitizadoras (definidas no art. 3º da Lei nº 9.514/1997), que constituem entidades não-financeiras, além dos incorporadores, referidos no art. 5º, §§2º e 3º da Lei nº 9.514/1997, aos quais são aplicáveis as mesmas condições para a promoção do financiamento imobiliário permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Embora as companhias securitizadoras não sejam equiparadas às instituições financeiras, eis que atuam sob a supervisão da CVM, e não do BCB, foram também expressamente incluídas no rol das entidades participantes do SFH, conforme a nova redação do art. 8º da Lei nº 4.380/64, introduzida pela Lei nº 11.977/09.

28. Nesse sentido, e considerando que o mecanismo do extrato foi concebido essencialmente para dinamizar o financiamento, no caso de imóveis, parece razoável que, para além das instituições financeiras, em sentido estrito, também os incorporadores e as companhias securitizadoras possuam legitimidade para enviá-los, ainda que em extensão mais limitada.

29. Desse modo, a sugestão apresentada contém gradações quanto à legitimidade para envio de extratos, com base na qualidade do agente, de modo que aos tabeliães de notas é facultada a desmaterialização de qualquer negócio jurídico, com a confecção do respectivo extrato; às instituições financeiras faculta-se o envio de extratos relativos a todos os atos de que participem como signatárias; às companhias securitizadoras apenas os atos em que figurem na capacidade de credora ou cessionário.

30. No que diz respeito aos incorporadores – e, por extensão, aos loteadores -, a utilização do extrato ficaria ainda mais restrita, sendo permitida apenas às alienações de imóveis com garantia real em seu próprio benefício, não alcançando as compras e vendas simples ou atos em que o empreendedor figure como adquirente.

31. Ao menos quatro razões corroboram o envio de extratos pelos empreendedores, no caso de vendas com pacto adjeto de garantia real:

- i. na venda da unidade autônoma ou do lote de empreendimento já registrado na matrícula, o Oficial de Registro terá já realizado o completo escrutínio do imóvel, do empreendimento e do empreendedor, em razão do registro da incorporação imobiliária ou do loteamento, procedimentos complexos e que exigem a apresentação de extensos documentos e certidões pessoais;
- ii. as vendas de unidades autônomas ou lotes, nesses empreendimentos, devem obrigatoriamente observar os contratos-padrão previamente depositados perante o Oficial

de Registro, por ocasião do registro da incorporação e do loteamento, que terão sido, portanto, já objeto de prévio escrutínio;

iii. os contratos de compra e venda com reserva de alienação fiduciária podem ser objeto de instrumento particular, nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514/97, dispensada a escritura pública; e

iv. o extrato apresentado terá por objeto, além da compra e venda de imóvel próprio do apresentante, o registro de garantia real em seu próprio favor, o que reduz a possibilidade de fraudes e atribui, ao próprio apresentante, os ônus decorrentes da eventual falha de preenchimento.

32. Finalmente, em linha com os textos internacionais, o extrato relativo a negócio jurídico sobre bem móvel pode ser subscrito e apresentado por qualquer pessoa física ou jurídica previamente identificada, desde que corresponda ao credor, ao cessionário do crédito, ao arrendante mercantil ou ao detentor de reserva de domínio a que diga respeito o extrato.

#### b. Exemplos

33. Em linha com as regras acima descritas, uma instituição financeira ficará responsável pelo envio de extratos relacionados aos financiamentos por ela concedidos, desonerando os mutuários e usuários em geral dos registros públicos. Esses casos incluem as unidades decorrentes de incorporação imobiliária objeto de financiamento bancário. Já o incorporador poderá enviar extratos relativos às vendas do mesmo empreendimento que, sem financiamento bancário, tenham o saldo devedor financiado pelo próprio incorporador, mediante o recebimento de alienação fiduciária; por outro lado, o incorporador não terá legitimidade para enviar extratos relativos às compras de imóveis por si, a exemplo da compra do terreno destinado à futura incorporação.

34. A LMGM, no art. 5º do suplemento registral, esclarece que o acesso ao registro, por meio de extratos, deve estar disponível a qualquer pessoa, uma vez que, na lógica da LMGM, o extrato deve ser a única forma de registro disponível para as garantias reais sobre bens móveis e seus chamados equivalentes funcionais (descritos no art. 4º, I, da Lei nº 14.382/22).

#### c. Referências:

i. Lei nº 14.382/22, art. 6º, art. 7º, VIII, e art. 8º;

ii. Lei nº 9.514/1997, art. 3º e art. 5º, §§2º e 3º; e art. 38;

iii. Lei nº 4.380/64, art. 8º;

iv. LMGM, suplemento registral, art. 5º

### Sugestão 5 - Atos de apresentação obrigatória por extrato

[1] Devem ser apresentados exclusivamente por meio de extrato eletrônico os registros relacionados às garantias reais sobre bens móveis, às cessões de crédito e ao arrendamento mercantil financeiro de bens móveis (art. 4º, I, da Lei nº 14.382/22).

#### a. Notas explicativas

35. Em linha com as experiências internacionais, e de modo a adequar o sistema brasileiro aos princípios da LMGM, é necessário que o extrato seja o único meio disponível para o registro de negócios jurídicos relacionados a garantias reais (incluindo a alienação fiduciária e a reserva de domínio), cessões de crédito convencionais ou em garantia, e arrendamento mercantil financeiro, relativos a bens móveis. Essa recomendação é corroborada na intenção do legislador contida expressamente no art. 8º da Lei nº 14.382/22.

#### b. Exemplos

36. O art. 18 da LMGM estabelece o registro de um extrato eletrônico (*notice*) como a única forma de acesso ao registro de uma garantia mobiliária ou seus equivalentes funcionais. Também o Banco Mundial estabelece a exclusividade do método de registro por extrato, para garantias mobiliárias e seus equivalentes funcionais, como um critério de avaliação da efetividade de acesso ao crédito.

#### c. Referências:

i. Lei nº 14.382/22, art. 7º, VIII e art. 8º;

ii. LMGM, art. 18.

### Sugestão 6 - Qualificação do título a partir do extrato

[1] O Oficial de Registro competente qualificará o título e realizará o registro exclusivamente a partir dos elementos constantes do extrato, sendo vedado o exame da íntegra contratual, ainda que apresentada para fins de conservação, seja em relação a aspectos de forma, de assinatura ou de conteúdo.

#### a. Notas explicativas

37. As disposições da Lei nº 14.382, no art. 6º, §1º, inciso I, alínea “a”, são objetivas sobre a obrigatoriedade de que a qualificação dos atos registrais pelo Oficial de Registro imobiliário se dê exclusivamente com base nos elementos, cláusulas e condições constantes do extrato.

38. Caso haja o arquivamento da íntegra contratual, há importância da previsão na regulamentação de dispositivo sobre a observância do disposto na alínea “a” do inciso I do §1º do art. 6º da Lei 14.382, para a superação de eventuais resistências quanto a que a qualificação dos atos registrais se dê exclusivamente com base nos elementos, cláusulas e condições constantes do extrato.

#### b. Exemplos

39. O art. 7º (3) do suplemento registral da LMGM esclarece que “*The Registry may not scrutinize the form or content of a notice or a search request other than to the extent authorized in articles 5 and 6 of these Provisions*”.

40. Nesse sentido, a apresentação da íntegra contratual tem a finalidade de conservação do seu conteúdo e acesso por terceiros interessados, aos quais caberá eventual escrutínio e confrontação com o conteúdo do registro. Especialmente nos registros de caráter transitório, como é o caso das garantias reais, que justificam, em todas as fontes internacionais, a utilização de extratos, argumenta-se que a maior parte das garantias registradas será eventualmente cancelada (mediante pagamento), sem qualquer efeito sobre direitos de terceiros, tornando inútil e excessivamente oneroso o escrutínio prévio. De fato, dados estatísticos disponibilizados pelo Registro de Imóveis<sup>4</sup> demonstram que menos de 2% das alienações fiduciárias registradas efetivamente resultam na perda do imóvel, sendo as demais 98% simplesmente canceladas mediante a realização do pagamento.

41. Como os efeitos do registro decorrem apenas do teor do ato registrado, é certo que: (i) se o extrato exprimir elementos de especialidade inferiores àqueles constantes do contrato de base, haverá prejuízo apenas ao credor apresentante, na medida em que os efeitos reais decorrentes do registro estarão limitados aos elementos do extrato, não alcançando todo o benefício inicialmente concedido ao credor no contrato de base; (ii) se, ao contrário, o extrato exprimir elementos em excesso ao contrato de base (e.g. maior valor de dívida ou taxa de juros), é certo que tal excesso não será igualmente eficaz, na medida em que lhe terá faltado um elemento essencial dos negócios jurídicos, qual seja, a manifestação de vontade. Esse vício de consentimento do extrato, embora venha a ingressar no fólio real, será eventualmente corrigido,

---

<sup>4</sup> <https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral>

seja pelo decurso do tempo, no cancelamento da garantia, seja pelo escrutínio que, evidentemente, ocorrerá (em meros 2% dos casos) no ato da execução, em matéria de defesa ou de oposição de terceiros credores.

c. Referências:

- i. Lei nº 14.382, art. 6º, §1º, I.
- ii. LMGM, art. 7º.

### **Sugestão 7 - Armazenamento de documentos eletrônicos**

[1] O Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos – RCDE, a que se refere o inciso VIII do art. 3º da Lei nº 14.328, deverá ser implantado no mesmo prazo de implantação do SERP e disponibilizado como um sistema do ONR.

[2] Todas as pessoas legitimadas para o envio de extratos eletrônicos serão legitimadas para submeter documentos eletrônicos ao RCDE.

[3] Os documentos submetidos aos RCDE devem apresentados em formato nato digital ou mediante a sua digitalização, que deverá atender as disposições estabelecidas no artigo 4º e no artigo 5º, inciso I, aos padrões técnicos mínimos previstos no Anexo I e aos metadados mínimos especificados no Anexo II, todos do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original em poder do apresentante.

[4] Os documentos submetidos ao RCDE não serão objeto de análise e qualificação no ato de sua submissão, permanecendo sujeitos ao exame pelo oficial do registro competente quando referenciados como documentos de suporte ao registro de extratos eletrônicos ou outros títulos, pelo interessado.

[5] O arquivamento de documentos no RCDE se dará por tempo indeterminado, podendo ser realizada a sua exclusão a pedido do apresentante.

[6] O acesso aos documentos constantes do RCDE será limitado aos oficiais de registro e aos apresentantes respectivos, que poderão acessá-los livremente, mediante prévia identificação no sistema.

a. Notas explicativas

42. No que diz respeito ao disposto no inciso VIII do art. 3º da Lei nº 14.328, é de extrema relevância a regulamentação da ferramenta nos moldes da existente até então - como um submódulo do SAEC - chamado de Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos – RCDE e disponível no sistema do ONR.

43. A existência de um repositório, como ferramenta de apoio ao registro permite que sejam previamente submetidos, pelos usuários, documentos eletrônicos de suporte aos atos registrais, os quais poderão ser consultados diretamente pelos Oficiais, sem a necessidade de reapresentação de documentos repetitivos a cada requerimento de registro.

44. O repositório é um instrumento especialmente importante para o registro imobiliário, sendo o entendimento que seu uso deva ser autorizado expressamente não apenas para o suporte aos registros eletrônicos, mas também aos atos registrais decorrentes de título em formato físico.

b. Exemplos

45. Excetuando-se informações disponíveis na própria serventia, certidões e documentos que podem ser obtidos gratuitamente pelo Oficial de Registro de Imóveis na internet, as instituições autorizadas a funcionar pelo BCB poderão utilizar o Repositório para apresentação dos seguintes documentos de suporte registral, por exemplo: (i) Termo de quitação e liberação de garantia (TQLG) da instituição que seja credora do vendedor de imóvel dado em garantia em operação de crédito; (ii) Termo de recebimento de valor (TRV) emitido pelo credor original na portabilidade do crédito; (iii) Documentos para averbação de titularidade de crédito decorrentes de alterações societárias; (iv) Procurações públicas ou particulares.

c. Referências:

- i. Lei nº 14.382/22, art. 3º, VIII.

## Sugestão 8 - Certificação do registro realizado e retorno de informações ao apresentante

[1] Os Oficiais de Registro certificarão aos interessados os registros e averbações realizados a partir de extrato eletrônico, cumulativamente por meio de:

I - documento eletrônico em formato estruturado, cujos elementos dele obrigatoriamente constantes, inclusive o leiaute e as especificações de cunho tecnológico para sua geração na forma divulgada pelo ONR; e

II - documento eletrônico em formato PDF/A que represente a imagem da certidão atualizada da matrícula do imóvel para fins de impressão pelas partes, cobrados os emolumentos devidos nesse caso.

[2] A requerimento do apresentante, os Oficiais de Registro enviarão os documentos do item anterior, cumulativamente, por carta simples ou por qualquer meio tecnológico, aos endereços físicos, eletrônicos ou ao número telefônico indicados no extrato.

### a. Notas explicativas

46. Considerando a apresentação eletrônica ao registro, sugere-se que a comunicação eletrônica entre SERP e usuários possa ser estabelecida também para envio dos arquivos de resposta, de modo que os sistemas das instituições financeiras, por exemplo, possam receber diretamente do SERP, em formato eletrônico, as comprovações dos registros dos extratos eletrônicos, facilitando e tornando mais eficaz o controle dos registros e a liberação de recursos financeiros às partes.

47. A comunicação eletrônica do registro deve ser acompanhada da certidão da matrícula do imóvel, no caso do registro imobiliário, como já ocorre na atualidade.

48. Adicionalmente, considerando o envio eletrônico das informações, sugere-se que, no momento da apresentação do extrato, em caráter opcional, o apresentante possa indicar os endereços eletrônicos de terceiros interessados, a quem o SERP enviará, simultaneamente, a notificação do registro realizado e a correspondente certidão. Essa faculdade permitirá tornar mais efetiva a certificação de terceiros, a exemplo de vendedores de imóveis e dos próprios mutuários.

### b. Exemplos

49. O art. 15 do suplemento registral da LMGGM determina que o registro envie ao apresentante uma notificação do registro realizado, contendo (a) a data e hora do registro; e (b) o número do

registro. Nos termos da LMGM, caberá ao apresentante a obrigação de reencaminhar essa notificação ao outorgante da garantia registrada.

c. Referências:

- i. Lei nº 14.382, art. 3º, V;
- ii. LMGM, suplemento registral, art. 15.

### **Sugestão 9 - Visualização e validação dos atos registrados**

[1] O SERP deverá disponibilizar ferramenta para validação de registros e certidões, incluindo a visualização de seu conteúdo pelo prazo mínimo de um ano da data da efetivação do ato registral ou emissão da certidão.

[2] Para fins de validação, as certidões emitidas, tanto em papel como em formato eletrônico, deverão dispor de mecanismo tecnológico que permitam a leitura e validação de seu conteúdo por meio do SERP.

a. Notas explicativas

50. As certidões emitidas pelo SERP poderão ser recebidas por pessoas que não possuam meios tecnológicos ou conhecimento para validação imediata de sua validade e do seu conteúdo ou, ainda, poderão ser eventualmente materializadas em mídia física, como impressão em papel.

51. Para promover a segurança jurídica e a aceitabilidade das certidões emitidas pelo SERP, recomenda-se que conste dessas certidões mecanismo tecnológico que, mediante leitura simples, permita a validação imediata e reprodução eletrônica do seu conteúdo no sítio eletrônico dos SERP, ainda que a certidão tenha sido materializada em papel.

b. Exemplos

52. A título de exemplo, o TJ-SP implementou selo digital em formato QR Code, que permite a validação digital de documentos eletrônicos, ainda que materializados em papel (<https://selodigital.tjsp.jus.br/>). Essa ferramenta permite validar o documento, embora sem a apresentação eletrônica do seu conteúdo integral.

53. Por outro lado, diversas centrais de registro já implantaram sistemas semelhantes em que, a partir da leitura de um QR Code próprio ou mesmo do selo digital, é possível acessar a imagem do conteúdo do documento ou certidão online emitidos.

c. Referências:

i. Lei nº 14.382, art. 3º, V.

**Sugestão 10 - Utilização da assinatura eletrônica avançada**

[1] As assinaturas eletrônicas das partes apostas nos títulos apresentados para registro, inclusive perante o Registro de Imóveis, deverão se enquadrar como assinaturas avançadas ou qualificadas, sempre que a lei exigir o reconhecimento de firma quando os mesmos documentos forem apresentados em papel.

[2] Serão consideradas avançadas as assinaturas que atendam o disposto no art. 4º, II, da Lei nº 14.063/20, considerando-se suficientes, para determinar o nível de confiança adequado para aferimento de controle exclusivo da assinatura pelo usuário, o uso dos seguintes fatores de autenticação, sem prejuízo de outros: [•].

[3] A autenticidade das assinaturas avançadas é de responsabilidade exclusiva do apresentante e do fornecedor da plataforma tecnológica de assinatura, não cabendo aos Oficiais de Registro qualquer responsabilidade pela verificação da sua autenticidade e dos seus padrões tecnológicos.

[4] A adequação da assinatura avançada quanto ao cumprimento dos requisitos tecnológicos decorrentes da Lei nº 14.063/20, observado o acima disposto no item 2, será verificada de forma eletrônica no ato do protocolo do documento no SERP, que o certificará eletronicamente ao Oficial de Registro.

[5] O SERP poderá celebrar convênios com fornecedores de serviços de assinatura avançada de forma a certificar os requisitos das assinaturas fornecidas por intermédio desses serviços e permitir a validação eletrônica referida no item anterior.

[6] Se não for possível a verificação dos requisitos da assinatura eletrônica pelo SERP, em conformidade com as instruções fornecidas pelo fornecedor do serviço, a assinatura não será aceita para fins de registro do título.

[7] Deverão constar na certificação do registro a indicação da classificação da assinatura eletrônica utilizada por cada signatário do documento e a identificação do fornecedor responsável pela tecnologia empregada.

## a. Notas explicativas

54. O art. 4º da Lei nº 14.063/20 define as assinaturas simples, avançada e qualificada:

Art. 4º Para efeitos desta Lei, as assinaturas eletrônicas são classificadas em:

I - assinatura eletrônica simples:

a) a que permite identificar o seu signatário;

b) a que anexa ou associa dados a outros dados em formato eletrônico do signatário;

II - assinatura eletrônica avançada: a que utiliza certificados não emitidos pela ICP-Brasil ou outro meio de comprovação da autoria e da integridade de documentos em forma eletrônica, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, com as seguintes características:

a) está associada ao signatário de maneira unívoca;

b) utiliza dados para a criação de assinatura eletrônica cujo signatário pode, com elevado nível de confiança, operar sob o seu controle exclusivo;

c) está relacionada aos dados a ela associados de tal modo que qualquer modificação posterior é detectável;

55. Conforme a definição legal, a assinatura avançada é aquela que, sem fazer uso de certificado ICP-BR, poderá valer-se de outro certificado digital ou meio de comprovação de autoria e integridade de documentos. No que diz respeito à identificação do signatário, deverá estar associada de maneira unívoca (por exemplo, um endereço de e-mail pessoal, associa-se de forma unívoca ao seu titular), bem como utilizar dados que, com elevado nível de confiança, o signatário possa operar sob o seu controle exclusivo.

56. A questão do controle exclusivo permite amplo debate quanto às características necessárias para que uma assinatura seja considerada avançada. Por exemplo, poder-se-ia argumentar que o mero envio de e-mail ou uso de senha pessoal como método de autenticação de assinatura não seriam suficientes para assegurar o controle exclusivo, dado que seriam facilmente devassáveis ou acessíveis por terceiros. Alternativamente, meios de assinatura considerados mais seguros valem-se de requisitos adicionais de segurança como biometria ou duplo fator de autenticação.

57. Nesse sentido, três aspectos devem ser objeto da regulamentação pelo CNJ:

i. Primeiramente, nota-se que a opção do legislador em flexibilizar a modalidade de assinatura admitida nos documentos que ingressem no Registro de Imóveis tem relação com a baixa adesão à assinatura ICP-Brasil, que ainda representa opção onerosa e pouco acessível à população em geral. Dados do ITI afirmam a existência de cerca de 11 milhões de certificados ICP-BR ativos no país<sup>5</sup>, representando cerca de 5% da população. A exigência da assinatura qualificada, portanto, constitui importante barreira para assinatura de documentos eletrônicos e seu ingresso nos registros públicos. Assume-se que a

---

<sup>5</sup> <https://www.gov.br/iti/pt-br/assuntos/noticias/indice-de-noticias/icp-brasil-segue-em-ascensao>

assinatura avançada é um meio suficientemente seguro de assinatura, uma vez que admitida em interações com órgãos da administração pública por meio da plataforma Gov.br, que não exige o certificado ICP-BR, mesmo para acesso a dados protegidos por sigilo fiscal. Assim, entende-se que deve ser também admitida para todos os instrumentos particulares que ingressem no Registro de Imóveis, harmonizando-se o sistema jurídico com o mesmo critério de segurança e promovendo o acesso ao registro.

ii. Em segundo lugar, seria desejável que o CNJ estabelecesse critérios para a identificação do signatário mediante o uso de assinatura avançada. Isso porque não há, atualmente, repositório público que defina quais assinaturas são consideradas simples e quais são consideradas avançadas, de modo que tal classificação fica sujeita a futuro arbítrio, com base em requisitos legais relativamente genéricos. Considerando-se a existência do paradigma da assinatura “Gov.br” e a necessidade de segurança jurídica para os documentos apresentados aos registros públicos, sugere-se a adoção, em regulamentação do CNJ, de critérios objetivos mínimos de identificação do usuário para que se considere a assinatura avançada, a exemplo da biometria e do duplo fator de autenticação, já utilizados atualmente como critérios para a adoção do nível “prata” na plataforma “Gov.br”.

iii. Finalmente, considera-se importante que qualquer validação de parâmetros tecnológicos de assinaturas avançadas, a partir dos critérios estabelecidos na regulamentação, seja realizada de forma centralizada por meio do SERP, isentando os oficiais de registro da responsabilidade de validação descentralizada desses padrões tecnológicos, que excedem a competência, os meios tecnológicos à disposição e mesmo o conhecimento dos registradores.

#### b. Exemplos

58. Um exemplo de gradação da segurança em assinaturas eletrônicas é a ferramenta “gov.br”, que se divide nos níveis bronze, prata e ouro. Conforme requisitos descritos na plataforma<sup>6</sup>, enquanto a assinatura de categoria bronze exige apenas o prévio cadastro do usuário (mediante e-mail e senha), a categoria prata exige, para além do cadastro, ao menos um fator adicional entre: (i) reconhecimento facial em relação às bases de dados da carteira nacional de habilitação; (ii) validação dos dados pessoais por um banco credenciado, mediante geração de um código no aplicativo *internet banking*; ou (iii) validação dos dados com usuário e senha do SIGEPE, para servidores públicos federais. Para a assinatura eletrônica de documentos, a plataforma “gov.br” exige, no mínimo, a categoria “prata”.

---

<sup>6</sup> <https://www.gov.br/governodigital/pt-br/conta-gov-br/saiba-mais-sobre-os-niveis-da-conta-govbr>

c. Referências:

i. Lei nº 6.015/1973, art. 17;

ii. Lei nº 11.977/2009, art. 38.