

Capucho: O impacto da MP 1.085/2021 nos negócios imobiliários

Com o constante avanço da tecnologia, já se entrevia a necessidade de criar e regulamentar uma perspectiva inovadora e digital para os serviços de registros públicos, com o fim proporcionar maior



Dessa forma, o cenário pandêmico vivenciado mundialmente

e o conseqüente distanciamento social intensificaram a necessidade de incluir a tecnologia e a comunicação virtual na prática dos registros públicos que envolvam atos e negócios jurídicos, passando a regulamentar e dar providências do já previsto sistema eletrônico no artigo 37 da Lei nº 11.977.

Assim, a Medida Provisória nº 1.085/2021 foi publicada em 27/12/2021 e, além de instituir o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), estabelece diretrizes para a prática de atos registrais públicos por meio do sistema eletrônico que reunirá os serviços de todos os cartórios de registro públicos, interligando as serventias, unificando a base de dados, possibilitando o atendimento remoto ou virtual dos usuários e ainda a emissão de certidões e documentos no formato eletrônico, desburocratizando, assim, o serviço registral.

Nesse contexto, com as novas disposições acerca do sistema eletrônico registral, pode-se perceber um impacto direto e indireto nos negócios, sobretudo, nos negócios imobiliários.

A utilização do sistema eletrônico registral possibilitará maior agilidade e eficiência aos operadores e profissionais da área imobiliária que poderão se utilizar do sistema eletrônico para promover todos os atos necessários ao desempenho das funções, seja dos corretores de imóveis, das imobiliárias, incorporadoras, construtoras e até mesmo dos advogados atuantes na área imobiliária.

O registro público dos atos e negócios jurídicos, a solicitação de certidões registrais, a recepção e envio de documentos e título, a consulta da situação registral seja de indisponibilidades de bens, restrições, gravames, garantias e protesto, são alguns dos serviços registrais que poderão ser realizados remotamente por meio do Serp, independentemente do horário de funcionamento das serventias, mantendo-se um sistema *online* que poderá ser acessado a qualquer momento pelos usuários para utilizarem os serviços ofertados pelas serventias, determinando ainda a redução do prazos para a prática e realização dos atos registrais e cartorários, conferindo aos usuários uma maior comodidade e a tranquilidade de contar com prazos reduzidos para o serviço solicitado, impactando diretamente a qualidade e eficiência dos serviços prestados também pelos profissionais da área imobiliária.

Além disso, a medida provisória altera algumas legislações vigentes, trazendo inovações e modificando disposições legais para que estas sejam compatíveis com o novo sistema eletrônico registral instituído, como por exemplo as alterações da legislação que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (Lei nº 4.591/64), Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79), Lei dos Cartórios (Lei nº 8.935/94), o Código Civil pátrio (Lei nº 10.406/02) e a Lei da Regularização Fundiária Rural e Urbana (Lei nº 13.465/17), entre outras legislações que sofreram alterações pela medida provisória em comento.

Ademais, é importante destacar que cabe ainda ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ) regulamentar alguns dos mecanismos implementados pela medida provisória como forma de concretizar e possibilitar a implementação do Serp em todos os sistemas registrais.

Por fim, a insigne novidade carrega consigo a mudança de toda uma sistemática registral com o fim de conferir agilidade e eficiência aos serviços prestados, eliminando-se a burocracia sem findar a segurança jurídica e impactando positivamente as atividades e profissionais que integram e fazem parte da área imobiliária.

Date Created

20/01/2022