

## Gabriela Pacela: Começo de uma nova era nos registros públicos

Entrou em vigor ontem (31/1) o Serp (Sistema Eletrônico de Registros Públicos), um dos grandes avanços trazidos pela Lei 14.382/2022, que tem como objetivo principal modernizar e integrar o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos, bem como promover o acesso remoto tanto pelo público e instituições financeiras.



A adesão é obrigatória a todos os cartórios do Brasil. A

regulamentação fica sob responsabilidade da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ (Conselho Nacional de Justiça), a qual fez audiência pública para coletar críticas e sugestões à minuta do respectivo ato normativo.

Dentre as diversas vantagens trazidas pelo Serp, destaca-se a consulta de CNPJ ou CPF, pela qual será possível identificar indisponibilidade de bens (pesquisa esta que, até então, era restrita aos cartórios), restrições aos gravames de origem legal, convencional ou processual envolvendo bens móveis e imóveis, títulos protestados, garantias reais concedidas e constrições administrativas e processuais sobre bens de titularidade da pessoa consultada.

Um ponto de atenção é que, para que constem da consulta do Serp e possam ser opostos contra terceiros, todos os gravames, garantias e constrições convencionais deverão estar registrados ou averbados (conforme o caso) nos registros públicos. Em outras palavras, poderá ser considerado terceiro de boa-fé aquele que adquirir um bem livre de ônus e gravames junto ao Serp.

Além de facilitar, concentrar e agilizar o acesso à informações relevantes de pessoas físicas e jurídicas, o Serp também promete resolver uma problemática antiga: em razão da implementação do intercâmbio de documentos eletrônicos entre as serventias de registros públicos, poderá ser solicitada a qualquer cartório certidões eletrônicas relativas a atos registrados em outras serventias, e não somente às serventias competentes.



Com o implemento do Serp e das diversas outras novidades trazidas pela Lei 14.382/2022, em conjunto com a até então pouco utilizada lei 13.097/2015, que trata sobre a concentração dos atos na matrícula do imóvel, parece estarmos cada vez mais próximos de um cenário em que as vastas e complexas auditorias jurídicas serão substituídas por uma quantidade enxuta de certidões e consultas — o que certamente fomentará os negócios, dada a agilidade e segurança de checagem das pessoas e bens envolvidos.

Um outro ponto importante que merece destaque, é a adesão do Serp ao movimento de sustentabilidade "*paperless*", já que todas as informações e documentos obtidos e transitados por meio desse sistema serão unicamente eletrônicos, o que além de reduzir custos às serventias, tem um papel importante na redução dos impactos ao meio ambiente.

Em linha gerais, a implementação do Serp vem adequar os serviços públicos ao progresso tecnológico ocorrido nos últimos anos (necessidade esta que acabou ficando latente durante a pandemia, quando o atendimento presencial e a emissão de documentos físicos ficou temporariamente impossibilitada), além de atender ao clamor de usuários e operadores do direito por mais transparência, celeridade e facilidade no acesso aos registros públicos, e, em consequência, à concretização e segurança de novos negócios.