

## Extrato eletrônico para registro imobiliário gera batalha jurídica

Há uma disputa em andamento no Brasil relativa à conveniência de confirmar um modelo de registro público que permite o uso prioritário de extratos eletrônicos com dados estruturados para registrar e averbar fatos, atos e negócios jurídicos.

Esses extratos consistem em resumos contratuais elaborados de forma unilateral. Uma vez aceitos pelo cartório, permitem a dispensa do documento original para a efetivação de registros. Com eles, o processo fica mais simples e rápido, mas muitos operadores do Direito afirmam que esse sistema é inseguro.

### Reprodução



Críticos da Lei 14.382/2022 apontam que registro de imóveis fica sujeito a fraudes  
Reprodução

O uso de extratos já vinha sendo admitido no Brasil, com ressalvas, em situações relativas aos agentes financeiros autorizados pelo Banco Central do Brasil a funcionar no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

A grande mudança veio com a [Medida Provisória 1.085/2021](#), convertida na [Lei 14.382/2022](#). A norma, cuja premissa foi a da desburocratização, centralizou todos os atos registrais no Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e estendeu o uso dos extratos para o registro de quaisquer fatos, atos e negócios jurídicos.

A lei diz que basta apresentar o extrato com a íntegra do instrumento contratual em cópia simples, sem necessidade de autenticação, portanto. Será preciso anexar declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.

Essa previsão está sob ameaça de alteração na conversão da MP 1.162/2023, que retomou o programa Minha Casa Minha Vida. Relator da matéria na Câmara, o deputado federal Fernando Marangoni (União Brasil-SP) propôs uma [emenda ao texto original](#) para extirpar o uso independente dos extratos eletrônicos.

A ideia é que eles sirvam para auxiliar o protocolo eletrônico e possam até ser apresentados em

conjunto, mas que o protocolo e o registro sejam feitos pela exibição do título. O parlamentar justifica a proposta alegando que os extratos, ou simples resumos de título, são incompatíveis com a segurança jurídica do registro de imóveis.

"Se o cartório não analisar o contrato, mas somente um resumo digital desse contrato, elaborado por um terceiro, é evidente que o registro de imóveis passa a deixar as portas abertas para todo o tipo de fraude", afirma ele. "Substituir o original por um resumo digital é insegurança jurídica. As maiores vítimas serão os mais vulneráveis, que não têm dinheiro para pagar advogados", acrescenta o deputado.

O tema ainda será debatido no Congresso, mas já mereceu uma carta aberta assinada por 29 civilistas brasileiros, encabeçados pela advogada e livre-docente da USP Judith Martins-Costa, para apoiar a iniciativa (clique [aqui](#) para ler). O documento foi divulgado no último dia 19 e traz críticas ao modelo adotado pela Lei 14.382/2022.

O texto aponta que o governo de Jair Bolsonaro não consultou a comunidade jurídica sobre o tema e que a conversão da MP 1.085/2021 modificou regras centenárias de segurança jurídica sem qualquer justificativa racional, com graves impactos negativos nas searas dos Direitos do Consumidor, de Família e Sucessões, Comercial e Digital.

"A implementação do extrato pode levar à perda de direitos dos proprietários e credores, pois não há a verificação, por agente munido de fé pública, do consentimento firmado entre as partes, consentimento esse contido, apenas e tão somente, no negócio jurídico, mediante as declarações negociais necessárias", afirma a carta.

Segundo os civilistas, o extrato, ainda que acompanhado de cópia simples do negócio jurídico, não contém a declaração negocial do titular do direito subjetivo real. "A mera cópia do documento já retira um importante filtro para aferição da legitimidade do outorgante, o que, sem dúvida, constitui uma porta aberta para fraudes."

Bruno Spada/Câmara dos Deputados



Uso de extratos eletrônicos no registro de imóveis pode ser alterado pela conversão de outra medida provisória pelo Congresso  
Bruno Spada/Câmara dos Deputados

## Padrões e requisitos

Outra frente de disputa é a da regulamentação dos padrões e requisitos de documentos para o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), a qual, segundo a Lei 14.382/2022, ficou a cargo da Corregedoria Nacional de Justiça, do Conselho Nacional de Justiça.

Até o momento, o CNJ editou o [Provimento 139/2023](#), com [diretrizes e cronograma](#) para implementação do Serp. Esse processo será conduzido pela figura do Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Onserp).

Caberá ainda ao Onserp editar instruções de normatização para a operação segura do sistema, com o objetivo de garantir a autenticidade das operações feitas com documentos digitais. Essas instruções precisarão ser homologadas pela Corregedoria.

Por causa dessa regulamentação, a Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo enviou ao CNJ um parecer elaborado por seus juízes assessores em que defende que o uso do extrato eletrônico cria uma espécie de registro de segunda classe no Brasil, por meio do qual proprietários estarão sob o risco de perder seus imóveis sem que um agente público verifique seu consentimento (clique [aqui](#) para ler).

Sem a conferência do título pelo oficial do registro, será necessário que um advogado analise a questão, e ele recomendará a contratação de seguro da operação, por prudência. Haverá ainda o enfraquecimento do sistema de registro público. "Afinal, com o extrato, quem precisará de prepostos escreventes com formação jurídica?", indaga o documento.

"Não é difícil imaginar um futuro em que o extrato seja julgado inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal. O extrato, como se vê, não é um problema tecnológico ou técnico, mas jurídico, e trata do coração do direito de propriedade: somente se pode perder um direito com o consentimento", critica o órgão paulista.

Agência Brasil



Comunidades vulneráveis estarão fragilizadas por meio do uso de extratos  
Agência Brasil



## Até para loteadores

O tema foi abordado em audiência pública organizada pelo CNJ. A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) propôs a definição de um leiaute padrão para a apresentação do extrato eletrônico, com campos obrigatórios e declaração de assunção de responsabilidade civil e criminal (clique [aqui](#) para ler).

Assim, caberá a quem apresenta o extrato garantir a sua fiel correspondência com o instrumento que lhe deu origem. O oficial de registro estaria desonerado de qualquer responsabilidade por inconformidades no documento.

A entidade ainda sugere que a legitimidade para a apresentação de extratos eletrônicos seja, em suma, de tabeliães de notas e todos os habilitados a atuar no âmbito do SFH e do SFI. Isso inclui instituições financeiras e também companhias securitizadoras, incorporadores e loteadores. Nesse caso, haveria uma espécie de gradação de atuação.

Os tabeliães de notas poderão desfazer quaisquer negócios jurídicos para confeccionar o respectivo extrato, enquanto os bancos poderão enviá-los em relação a todos os atos de que participem como signatários.

Securitizadoras, por sua vez, só poderão enviar extratos dos atos em que figurem na capacidade de credoras ou cessionárias. A maior restrição é para incorporadores e loteadores, limitados apenas às alienações de imóveis com garantia real em seu próprio benefício.

Para o setor crítico do uso do extrato eletrônico, esse é precisamente o motivo que vai jogar o país de volta a um lugar anterior ao registro público imobiliário. A lógica do sistema é preventiva. Quem perder seu imóvel por fraude ainda terá de pagar a conta para reavê-lo. Depois de jurídica e legal, a próxima batalha seria judicial.

## E os vulneráveis?

Na visão do procurador da República **Marco Antonio Delfino Almeida**, integrante do grupo de trabalho Terras Públicas, a fragilização promovida pela Lei 14.382/2022 terá efeito negativo especialmente sobre as populações mais vulneráveis e envolvidas em conflitos fundiários.

Comunidades caiçaras e quilombolas, por exemplo, estarão potencialmente sujeitas a fraudes que só poderão ser combatidas por meio de judicialização, com uso de poderio jurídico ao qual dificilmente têm acesso. Também haverá impacto negativo nos tipos de fraudes que, há décadas, são praticadas em áreas como a Amazônia, por meio de grilagem, atos de dissimulação de registro e fraude em partilhas e inventários.

"Um dos aspectos mais cruéis da grilagem é que o processo ocorre à margem do conhecimento das pessoas. Muitas vezes, elas podem ser induzidas a assinar algum tipo de documento que, em situação normal, seria passível de críticas. Com o uso de extratos, esse controle sequer será feito. É um elemento de desproteção para a comunidade vulnerável", explica Almeida.



Ele aponta outros problemas relevantes, relacionados a quais informações constarão em cada extrato. Um exemplo simples trata de contratos de alienação de terra pública, que em regra são feitos com condições a serem cumpridas pelo comprador. "Essas informações vão constar no extrato?", indaga. Não há essa resposta para essa pergunta ainda.

"Toda e qualquer medida que vise de alguma forma a dificultar a fiscalização é algo que dá azo a ocorrência de fraudes. Entendo que a intenção foi promover uma redução dos encargos no registro público. Em momento algum essas medidas podem vir na contramão da publicidade dos registros, que é a sua confiabilidade, o principal aspecto. Que sejam transparentes."

### **Críticas infundadas**

Em manifestação enviada à **ConJur**, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) classificou como infundadas as críticas ao atual modelo de registro imobiliário no país. O texto mostra a longa evolução legislativa a partir da Lei 11.977/2009 em busca da modernização e desburocratização do sistema registral, o que facilitou a busca pelo "sonho da casa própria" na esteira de programas habitacionais e de financiamento.

A entidade destaca que desde a criação do Sistema de Financiamento Habitacional (SFH), pela Lei 4.380/1964, as entidades financeiras habilitadas têm financiado milhões de imóveis por meio de atos simplificados que, mais recentemente, apenas incorporaram o uso dos extratos eletrônicos, mantendo-se responsáveis pela legitimidade da manifestação de vontade dos envolvidos nos negócios.

Assim, é natural que queiram prosseguir operando de forma a ver cumpridos os objetivos de todo esse complexo legislativo, com absoluta segurança jurídica e em total benefício dos mutuários-consumidores, adquirentes da moradia própria, diz a Abecip.

A entidade ainda aponta que a Lei 14.382/2022 foi amplamente debatida não apenas no Congresso, mas pela própria sociedade organizada em um grupo de estudos organizado e coordenado à época pela Secretaria de Política Econômica do Ministério da Fazenda e que estabeleceu consensos ao longo de mais de dois anos de trabalho (Clique [aqui](#) para ler).

*\*Texto alterado às 17h56 para incluir a manifestação da Abecip*