

## **Os extratos eletrônicos na lei 14.382/22: distinções, histórico, influências, impactos no procedimento registral e digressões sobre a regulamentação.**

**Yasmine Coelho Kunrath<sup>1</sup>**

Um dos principais pontos “disruptivos” que a Lei 14.382/2022 apresenta refere-se ao tema “extratos eletrônicos”. Não pela figura do extrato que, como será visto, já era conhecida no ordenamento jurídico brasileiro. O instituto traz uma mudança de paradigmas no Registro de Imóveis, ao prever novas regras para a apresentação de um título, e novos parâmetros para a qualificação registral.

E, também, no Registro de Títulos e Documentos, uma vez que “O registro de extratos eletrônicos substituirá o registro integral de diversos contratos, especialmente no que se refere às garantias mobiliárias”<sup>2</sup>.

Este artigo consolida algumas das primeiras impressões acerca do tema, considerando as disposições da Lei nº 14.382/2022, dos vetos à mencionada norma derrubados pelo Congresso Nacional e da recente Medida Provisória nº 1.162/2023.

### **a) Diferentes usos jurídicos para a palavra “extrato”.**

Para maior clareza de compreensão do instituto, deve-se diferenciar:

#### **a.1) Extrato como técnica de escrituração:**

O Decreto nº 482/1846 previa, em seu artigo 11, que o registro das hipotecas seria feito *verbo ad verbum*, ou seja, pela transposição integral dos elementos do título. Com a Lei nº 1.237/1864, houve uma reforma da legislação hipotecária e a regra de escrituração mudou: a norma previu que a transcrição seria feita por extratos (artigo 8º, § 1º), ou seja, pelo ato do registrador de extrair e registrar apenas os elementos essenciais do título.

Assim, um dos usos correntes para a palavra extrato é a sua utilização como uma técnica de escrituração, pela extração dos elementos mais importantes de um título para sua transposição para o registro.

#### **a.2) Extrato como duplicatas dos títulos:**

Uma outra utilização já adotada pelo direito brasileiro para a palavra “extrato” foi aquela dada pelo Decreto nº 3.453/1864, que regulamentou a Lei 1.237/1864 acima mencionada. Para esta norma, os títulos apresentados ao Registro de Imóveis deveriam vir acompanhados de um extrato em duplicada, que deveria conter todos os requisitos necessários à inscrição e à transcrição, e seria assinado pela parte, seu advogado ou procurador (artigo 53).

O extrato, aqui, seria o documento a ser apresentado juntamente com o título, contendo todos os elementos exigidos para inscrição ou transcrição. Nas palavras de Lacerda de Almeida<sup>3</sup>, tratava-se de “um resumo em separado das forças do título, contendo as declarações que devem constar da inscrição”.

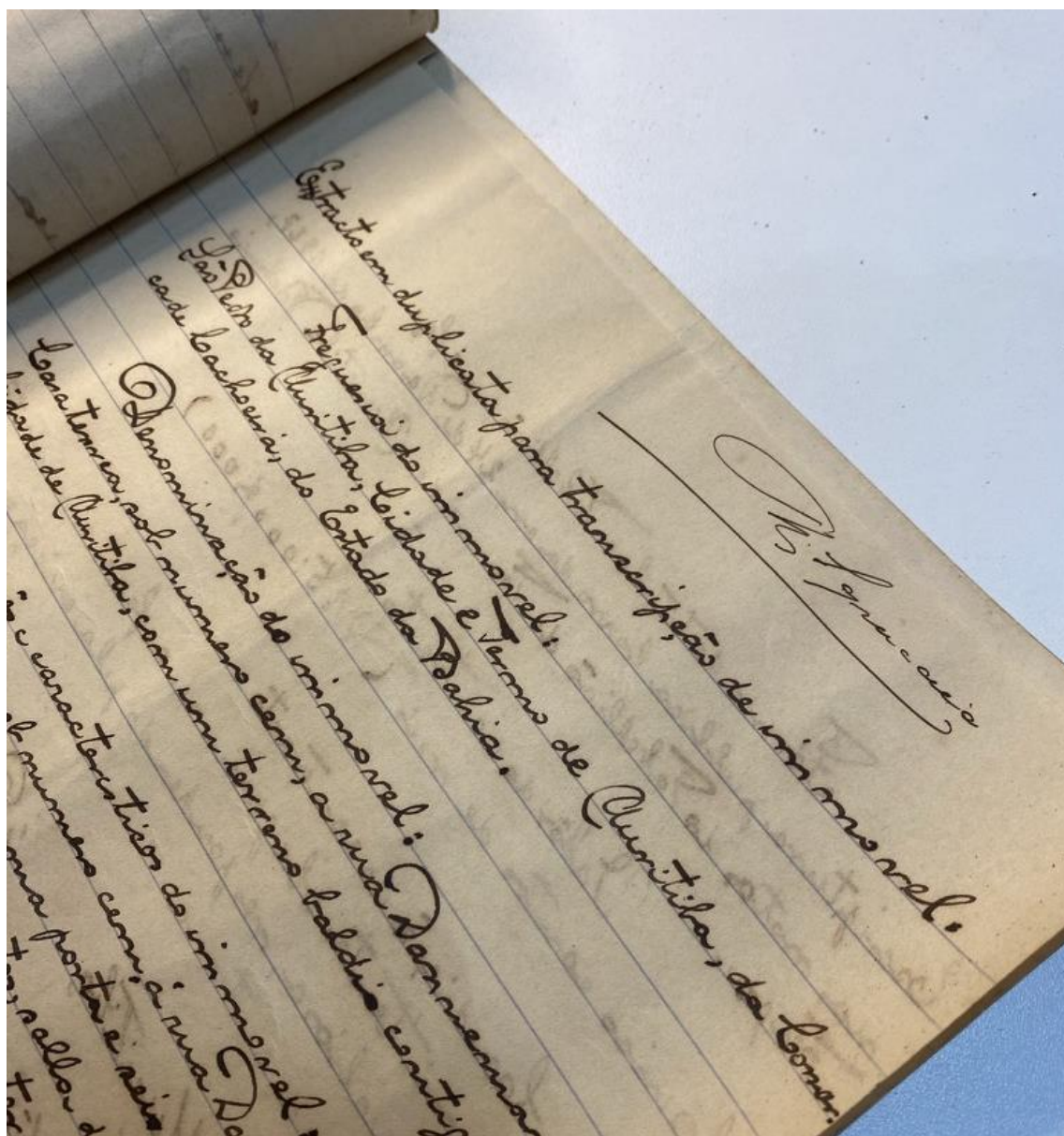
Por razões que serão dispostas a seguir, os extratos físicos foram dispensados expressamente pelo Decreto nº 18.542/1928, norma que regulamentou a seara registral constante do Código Civil de 1916.

---

<sup>1</sup> Doutoranda e mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI). Especialista em Direito Notarial e Registral. Especialista em Direito Imobiliário. Registradora de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas por 6 anos. Tabeliã e Registradora Civil, de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas no estado do Rio Grande do Sul. Ministrante de cursos e palestras de Direito Notarial e Registral e Direito Imobiliário.

<sup>2</sup> Abelha, André; Chalhub, Melhim; Vitale Jr, Olivar Lorena. Sistema Eletrônico de Registros Públicos - Comentada e Comparada (p. 290). Edição do Kindle.

<sup>3</sup> LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. Direito das cousas. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1910.



### a.3) Extratos do registro:

De acordo com o Decreto nº 18.542/1928, em seu artigo 217, ficou estipulado que o registrador deveria extrair um resumo, a ser lançado no livro talão, em seguida a qualquer registro. Deste resumo lançado em duas vias, uma delas seria entregue ao interessado, valendo como certidão, e a outra seria encaminhada ao arquivo competente.

*O objetivo de se remeter às repartições públicas tais informações era suprir a perda ou deterioração dos livros originais existentes nos cartórios. Portanto, embora a certidão-talão possa ser considerada um extrato do registro, essa figura não se confunde com os extratos encaminhados para o Registro previstos nos regulamentos anteriores ao Código Civil de 1916<sup>4</sup>.*

### a.4) Extrato eletrônico:

Por fim, o instituto central deste trabalho, o extrato eletrônico, surge como a essência da já conhecida figura do extrato, com um novo meio de inclusão das informações.

---

<sup>4</sup> Alvim Neto, José Manuel de Arruda; Clápis, Alexandre Laizo; Cambler, Everaldo Augusto. Lei de Registros Públicos Comentada (pp. 1079-1082). Forense. Edição do Kindle.

Os extratos eletrônicos são resumos dos negócios, com as informações pertinentes ao registro dispostas de forma organizada<sup>5</sup>: “Apresentam-se em dados estruturados, que são aqueles organizados e representados por estrutura rígida, previamente planejada para seu armazenamento e recuperação em banco de dados eletrônico”<sup>6</sup>.

Na prática, é um conjunto de dados relativos a um contrato que são encaminhados para o registro por meio eletrônico. Não há imagem do contrato, apenas os dados que são enviados. Feitas as distinções acerca dos diferentes usos jurídicos para a palavra extrato, especialmente na seara registral, peço licença para trazer algumas notas sobre o histórico dos extratos físicos e eletrônicos no Brasil. Conhecer os erros cometidos é essencial para que não os repitamos.

## **b) Breve histórico dos extratos**

Os extratos foram incluídos na legislação brasileira no ano de 1864, com o Decreto 3.453, por inspiração do regime hipotecário francês. Até então, vigorava a técnica do registro verbo ad verbum do primeiro Regulamento Hipotecário, como visto.

Na França, o ato da inscrição consistia em trasladar para o livro competente as cláusulas que, segundo a lei, constituiriam a hipoteca, a partir de extratos (*bordereau*), que seriam as fontes exclusivas da inscrição (tratava-se de um registro pela técnica de extrato a partir de extratos, resumos, dos títulos de hipoteca).

O extrato (resumo dos títulos), naquele país:

*(...) foi estabelecido para **poupar trabalho ao conservador (oficial do registro) e subtrai-lo a uma responsabilidade além dos seus meios**. O conservador não examina o título da hipoteca, não confere com ele o extrato, mas toma o extrato como a fonte da inscrição, e tão somente por ele faz a inscrição. E, desde que o extrato é tomado como a base legal da inscrição, era mister exigir dois do mesmo teor – um para o conservador, outro para a parte, para que cada um pudesse ressaltar a sua responsabilidade. Assim, se o erro ou omissão acontecida na inscrição é do extrato, cessa a responsabilidade do conservador e ele se defende com a cópia que retém em seu poder; se, porém, o erro ou omissão não estão no extrato, mas somente na inscrição, a responsabilidade é do conservador e a parte tem a prova no extrato que se lhe restituiu<sup>7</sup>.*

Conforme se pode perceber, nos extratos franceses, a responsabilidade decorrente do registro era compartilhada entre aquele que registrou e aquele que criou o extrato. Se neste houvesse falha, de quem o criou seria a responsabilidade.

A partir dessa ideia, surgiu no Brasil a escrituração por extrato, pois o legislador, no Decreto 3.453/1894 “optaria pelo registro das transmissões feito a partir da extração dos dados do título. O registro seria, a partir de então, e até hoje assim será, um ato de criação do registrador”<sup>8</sup>.

Além disso, o Decreto tornou obrigatória a apresentação de um extrato do mesmo título em duplicata, contendo todos os requisitos que, para a inscrição e transcrição, se fizessem necessários (art. 53, §2º) juntamente com o título em si (art. 53, §1º). No Brasil, como se vê, não eram os extratos a fonte exclusiva da escrituração, como ocorria na França, pois tanto o extrato quanto o próprio título deveriam ser apresentados e qualificados pelo registrador.

*O registrador tinha o **encargo de confrontar o título com os respectivos extratos, suprimindo--lhes possíveis omissões ou corrigindo as eventuais erronias**. Lafayette registraria que os extratos nem abreviavam nem facilitavam*

<sup>5</sup> Vários autores. A Lei n. 14.382/2022 e seus reflexos no registro de imóveis. Organização Caroline Feliz Sarraf Ferri, Jannice Amóras. São Paulo: IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2022. PDF

<sup>6</sup> Vários autores. A Lei n. 14.382/2022 e seus reflexos no registro de imóveis. Organização Caroline Feliz Sarraf Ferri, Jannice Amóras. São Paulo: IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2022. PDF

<sup>7</sup> Alvim Neto, José Manuel de Arruda; Clápis, Alexandre Laizo; Cambler, Everaldo Augusto. Lei de Registros Públicos Comentada (pp. 1079-1082). Forense. Edição do Kindle.

<sup>8</sup> Alvim Neto, José Manuel de Arruda; Clápis, Alexandre Laizo; Cambler, Everaldo Augusto. Lei de Registros Públicos Comentada (pp. 1079-1082). Forense. Edição do Kindle.

*a tarefa do oficial, “ao contrário, aumentam-lhe o trabalho, pois tem de examinar título e extractos e conferi-los”<sup>9</sup>.*

Essa duplicidade de qualificações era bastante criticada pela doutrina à época. “Lacerda de Almeida diria: “São os extractos uma adaptação servil e inútil do systema de registro francez”. Dirá, ainda: “Compreende-se que é perfeitamente ociosa a operação, porque, ou vale o Título para inscrição e neste caso são dispensáveis os extractos, ou valem os extractos e não ha necessidade de confrontá-los com o título”. Bem se vê que o nosso sistema hipotecário, em seus alvares, vai tomando um color distinto que o diferencia decididamente do francês – de cuja fonte, aliás, seu artifice igualmente se abeberou”<sup>10</sup>.

No direito hipotecário francês, o conservador foi exonerado da responsabilidade da transcrição, que se apoiava inteiramente no extrato, não se detendo aquele profissional no exame percuciente do título nem mesmo para a elaboração do dito extrato. O bordereau é a própria fonte da inscrição. No nosso sistema, não. Embora o decreto que regulamentou a Lei nº 1.237, de 1846, em seus arts. 53 e seguintes, exigisse dos interessados a apresentação dos extractos, a inscrição se faria somente após a conferência destes com o título. É o que diz o art. 56 do Decreto nº 3.453, de 26.04.1865. **É da obrigação do oficial do registro a escrupulosa verificação do título em face dos extractos. Se os extractos e títulos estão desconformes ou aqueles insuficientes, o oficial faria a inscrição a partir do próprio título.** E o Regulamento não se esqueceria de fixar a **responsabilidade do oficial**, rezando que são deveres dos oficiais de registro a “conferencia dos extractos entre si e com o título” (art. 98, § 2º)<sup>11</sup>.

Tal regra permaneceu até o Código Civil de 1916, que, em seu artigo 838, previu a inscrição da hipoteca a partir do traslado da escritura. No Decreto regulamentador, foi incluída a regra ainda vigente na atual Lei de Registros Públicos: “o registro será feito pela simples exhibição do título, sem dependência de extractos” (art. 202 do Decreto nº 18.542/1928 e artigo 192 da Lei de Registros Públicos).

Em suma, os extractos já eram conhecidos do direito brasileiro, mesmo antes de seu retorno, com a Lei 4.380/1964, que previu o registro por meio de resumos do contrato celebrado no âmbito do SFH – Sistema Financeiro da Habitação (arts. 60 e 61), inclusão em normativas administrativas (códigos de normas dos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Pernambuco e Bahia, além da regulamentação pelo CNJ pelo Provimento 94 em 2020) com a nova roupagem de “extrato eletrônico” na lei 14.382/2022.

Há uma renovação de um instituto que, outrora disposto em uma sistemática contraproducente, como alertaram os doutrinadores à época, enseja diverso tratamento normativo para que não incorra nas mesmas falhas e venha cair em desuso – e desprestígio.

Repise-se: além do extrato, era necessária a apresentação do título em si, e cabia ao registrador fazer a análise de ambos para verificar a compatibilidade entre si e fazer o registro, responsabilizando-se pelo todo. Os extractos, é bom lembrar, podiam ser feitos pelas partes, por seus advogados ou por seus procuradores – mas estes não respondiam por quaisquer falhas ou omissões nos extractos verificadas, nem pela eventual desconformidade entre os dois resumos que deviam ser apresentados.

Era do registrador o dever de verificar a conformidade entre os extractos (que eram apresentados em duplicata), se eram suficientes ao ato de inscrição ou transcrição, e, se insuficientes, suprindo com o que constasse do título (artigos 53 a 56 do Decreto 3.453/1865).

Com a Lei 14.382/2022, e a inclusão em âmbito nacional da possibilidade de registro a partir de “extratos eletrônicos”, restringindo-se a qualificação registral ao conteúdo do extrato, mesmo que o instrumento contratual seja anexado, é imperioso relembrar da origem dos extractos físicos no Brasil, por influência dos franceses, em que os extractos mitigaram a atuação do registrador, bem como sua responsabilidade.

---

<sup>9</sup> Alvim Neto, José Manuel de Arruda; Clápis, Alexandre Laizo; Cambler, Everaldo Augusto. Lei de Registros Públicos Comentada (pp. 1079-1082). Forense. Edição do Kindle.

<sup>10</sup> Alvim Neto, José Manuel de Arruda; Clápis, Alexandre Laizo; Cambler, Everaldo Augusto. Lei de Registros Públicos Comentada (pp. 1079-1082). Forense. Edição do Kindle.

<sup>11</sup> Alvim Neto, José Manuel de Arruda; Clápis, Alexandre Laizo; Cambler, Everaldo Augusto. Lei de Registros Públicos Comentada (pp. 1079-1082). Forense. Edição do Kindle.

O questionamento que salta aos olhos é: estaria o legislador aproximando-se do regimento atinente aos extratos franceses ou à nossa versão dos mesmos?

### **c) Influências externas**

Muitas foram as influências externas sofridas pelos redatores da Medida Provisória nº 1.085/2021, que resultou na Lei 14.382/2022. Algumas são mencionadas aqui, para fins de aprofundamento do estudo e, talvez, alerta de incompatibilidades entre os diferentes sistemas registrais do mundo.

**c.1) Convenção sobre Garantias Internacionais Incidentes sobre equipamentos Móveis (Convenção da Cidade do Cabo – UNIDROIT), de 2001, assinada pelo Brasil e promulgada por meio do Decreto 8.008/2013.** Tratou sobre a indexação real das garantias mobiliárias (a indexação, até então, era eminentemente pessoal).

*A Convenção da Cidade do Cabo constitui um **registro internacional para garantias** sobre bens móveis, com a função de assegurar a oponibilidade perante terceiros de garantias reais e seus equivalentes funcionais constituídos sobre equipamentos móveis, em todos os Estados signatários. Há evidente utilidade desse mecanismo, por exemplo, ao imaginarmos que uma aeronave hipotecada poderá, num mesmo dia, transitar em diversos países, de modo que a existência do registro internacional assegurará a eficácia da hipoteca ainda que a aeronave não mais esteja localizada no país em que a garantia foi originalmente formalizada. O registro internacional de garantias aeronáuticas, localizado em Dublin (Irlanda), recebe formulários registrais das garantias reais diretamente dos interessados, por meio da Internet38 – cada país signatário do protocolo aeronáutico pode optar por substituir o registro nacional por aquele internacional ou pela cumulatividade (este o caso do Brasil), hipótese em que, após o registro da garantia no registro nacional, o interessado deverá enviar um formulário registral eletronicamente ao registro internacional, assegurando a oponibilidade das garantias reais nos demais países signatários<sup>12</sup>.*

**c.2) Lei Modelo da OEA – Organização dos Estados Americanos, sobre garantias mobiliárias, de 2002:** refere-se ao extrato como modelo de inscrição registral das garantias mobiliárias (extrato como técnica de escrituração), que conterá ao menos: dados do solicitante, do credor, do devedor, dos bens dados em garantia, o montante máximo garantido e a data de vencimento.

**c.3) Lei Modelo sobre Garantias Mobiliárias, publicada em 2007 pela UNCITRAL (United Nations Commission on International Trade Law – Comissão da ONU para o Direito Comercial Internacional):** Nesta lei modelo, se consagra a utilização de extratos para registro de garantias mobiliárias, se mitiga a qualificação registral e se recomenda o registro por mera notícia das garantias mobiliárias.

Alguns dos elementos centrais são destacados por Sérgio Jacomino<sup>13</sup>:

*"[...] em um registro baseado em mera notícia, não há necessidade de verificação oficial ou escrutínio da documentação de segurança subjacente. Esse sistema registral também não exige a qualificação registral acerca do conteúdo do aviso registrado [‘extrato’, na dicção da reforma].*

*Valorizar a qualificação como pré-requisito para o registro seria prejudicial ao tipo de processo de registro rápido e barato necessário para promover o crédito garantido. A ideia básica é permitir o registro sem outras formalidades (como declarações autenticadas e notarização de títulos e documentos), desde que as taxas de registro exigidas sejam pagas e os campos de informações obrigatórios sejam preenchidos".*

**c.4) Estados Unidos, nos anos 50, introduziu o uso de extratos para o registro das garantias mobiliárias no UCC – Uniform Commercial Code.** Na experiência americana, os Estados fornecem um formulário de registro, que é preenchido unilateralmente pelo credor.

<sup>12</sup> Abelha, André; Chalhub, Melhim; Vitale Jr, Olivar Lorena. Sistema Eletrônico de Registros Públicos - Comentada e Comparada (p. 74). Edição do Kindle.

<sup>13</sup> JACOMINO, Sérgio. Extratos, títulos e outras notícias - Pequenas digressões acerca da reforma da LRP (lei 14.382/22). Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/368957/extratos-titulos-e-outras-noticias>.

O cuidado que se deve ter com a implantação de um instituto alienígena, especialmente de um local com uma cultura, um direito e um sistema de registro tão diferentes dos nossos, como é o caso dos Estados Unidos, deve ser redobrado.

Relatórios como o descontinuado “Doing Business”, do Banco Mundial, que estabelecia regras desprovidas de simetria para medir e comparar diferentes sistemas registrais ao redor do mundo<sup>14</sup> não devem servir para que nos comparemos com outros países e busquemos alcançar a dita eficiência que nestes relatórios feitos é publicizada (porque com suas próprias regras e medidas conforme suas réguas).

Visualizar a realidade sobre o sistema registral brasileiro, que é juridicamente mais seguro, mais eficiente e mais econômico que o norte-americano<sup>15</sup> é essencial para que não incorramos no “Complexo de vira-lata”, como dispôs Nelson Rodrigues, autodepreciando o que temos de melhor.

**c.5) Colômbia, em 2013, aprovou a Lei 1.676, que foi regulamentada pelo decreto 1.835/2015, estabelecendo um registro público centralizado de garantias mobiliárias baseado em extratos.** Também restringe a qualificação registral aos elementos do extrato, ainda que outros documentos sejam enviados como anexos.

Com relação às influências externas, convém destacar que se trata de iniciativas restritas ao âmbito das garantias mobiliárias, ou seja, sobre bens móveis.

#### **d) Influências internas**

**d.1) São Paulo – Provimentos 11 e 37/2013:** admitiram os registros imobiliários por extratos eletrônicos, em caso de recebimento por meio de agentes financeiros autorizados a funcionar no âmbito do SFH e do SFI e das companhias de habitação da Administração Pública.

Alicerçou-se a medida na Lei 4.380/1964: Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão **consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas**. § 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários **não figurarão expressamente** nas respectivas escrituras.”

A partir desta iniciativa, Corregedorias de outros estados passaram a dispor do tema de forma semelhante.

**d.2) CNJ e o Provimento 94/2020:** passou a admitir a registro a partir de 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 § 4º, da Lei 4.380/1964, assinado pelo representante legal do agente financeiro.

**d.3) Instrução Técnica de Normalização ITN/ONR n° 001-18/11/2021** (ONR – Operador Nacional do Registro), publicada no diário oficial em 24/02/2022: regulamentou os modelos/leiautes de extratos eletrônicos a serem encaminhados ao Registro de Imóveis.

#### **e) MP 1.085/2021 e posterior conversão na Lei 14.382/2022:**

Levando em consideração a Lei Modelo da ONU em termos de garantias mobiliárias e a experiência interna com os extratos eletrônicos no âmbito do SFH e do SFI o instituto foi levado ao texto da MP 1.085.

Constou da exposição de motivos apresentados ao Presidente da República para a edição da MP 1.085:

---

<sup>14</sup> FARIA, Bianca Castellar de. ANÁLISE CONSTITUCIONAL E ECONÔMICA DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO DO BRASIL E DOS ESTADOS UNIDOS: segurança jurídica, eficiência e custo. Tese submetida ao Curso de Doutorado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2022. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf>.

<sup>15</sup> FARIA, Bianca Castellar de. ANÁLISE CONSTITUCIONAL E ECONÔMICA DO SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO DO BRASIL E DOS ESTADOS UNIDOS: segurança jurídica, eficiência e custo. Tese submetida ao Curso de Doutorado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Itajaí: 2022. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf>.

*Outra previsão legal importante trazida pela minuta de Medida Provisória é a possibilidade de encaminhamento de atos e negócios jurídicos para registro ou averbação por meio de extratos eletrônicos, que sistematizarão as operações e trarão maior agilidade e menores custos para uma etapa crucial dos negócios envolvendo garantias móveis e imóveis que é a do seu registro público para ter eficácia contra terceiros. A introdução do sistema de extratos eletrônicos dispensará a apresentação de cópia do título para efetivação do registro de bens móveis e de cessões de crédito e sua admissão exclusivamente na forma eletrônica. O extrato (notice) eletrônico, enviado pelo credor, dispensa a apresentação do contrato para requerimento de registro de garantias sobre bens móveis. Assim, a medida trará maior eficiência para o sistema de crédito, com a manutenção de sua segurança jurídica.*

Como vimos, a norma não inovou absolutamente no direito brasileiro, pois os extratos eletrônicos já eram admitidos anteriormente. Mas criou a possibilidade legal de ampliação das hipóteses de seu cabimento, trazendo uma previsão genérica do instituto.

Assim, permitiu a recepção de extratos por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP, conferindo à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça a incumbência de definir o que são esses extratos e quais os tipos de documentos que poderão ser recepcionados dessa forma (art. 7º, VII).

Alguns pontos sensíveis merecem destaque, como a chamada “qualificação light”, a facultatividade, em geral, do arquivamento e apresentação do instrumento, a legitimidade para criar os extratos, a responsabilidade do registro e a acentuação da automatização das tarefas, poupando tempo ao registro e permitindo a prática de atos em tempo exíguo.

#### **f) Extratos eletrônicos e o procedimento registral no RI:**

Em geral, o procedimento comum no registro de imóveis inicia-se com a apresentação do título, que é protocolado, o título passa por uma qualificação exaustiva, onde são identificadas todas as falhas e possíveis impedimentos do título, e, se nada houver quanto a isso, o título é registrado/averbado e o procedimento é finalizado.

A seguir, foram traçados alguns pontos de relevo verificados no novo tratamento da matéria, nos casos de apresentação por extrato eletrônico.

##### **f.1) Apresentação**

O procedimento registral imobiliário é inaugurado com a apresentação do título para protocolo, geralmente. Neste passo, algumas novidades atinentes à apresentação de extratos eletrônicos merecem destaque:

f.1.1) A lei distingue título e extrato, mas em alguns momentos confunde os termos, que, se interpretados literalmente, trazem inconsistências para o sistema jurídico. Relembra que o extrato é um resumo do título formal *stricto sensu*, um acessório seu. Sempre vai existir um instrumento principal, dentre aqueles dispostos no artigo 221 da Lei de Registros Públicos.

f.1.2) Serão apresentados os extratos eletrônicos, por meio do Serp:

*Lei 14.382, 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.*

f.1.3) Quais títulos (em sentido formal e material) poderão ser recepcionados por meio de extratos?

*Lei 14.382, Art. 7º Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça disciplinar o disposto nos arts. 37 a 41 e 45 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e o disposto nesta Lei, em especial os seguintes aspectos: (...)*

*VIII - a definição do extrato eletrônico previsto no art. 6º desta Lei e os tipos de documentos que poderão ser recepcionados dessa forma;*

Parece pacífico que as Escrituras Públicas sejam admitidas de serem apresentadas em extrato feito pelo próprio tabelião de notas, e que os instrumentos particulares com força de escritura pública, possam ser apresentados por extratos feitos pelas instituições financeiras.



Instrumentos particulares lavrados no âmbito do sistema financeiro, no bojo das garantias (principal influência da lei), também devem ser admitidos a apresentação por extratos preenchidos pelas próprias instituições financeiras.

A possibilidade de apresentação, por extrato, dos demais instrumentos particulares, contudo, são fonte de divergências. Se a lei restringe a qualificação aos elementos do extrato, como veremos, e se o SERP disponibilizará a visualização das matrículas dos imóveis na rede, o que impedirá que fraudadores e falsários encaminhem extratos de instrumentos particulares de compra e venda para terceiros, nos casos em que este título é admitido (conforme o artigo 108 do Código Civil/2002), sem que haja qualquer informação ao proprietário?

Isso, apenas para citar um exemplo do que poderia ocorrer de forma corriqueira nos registros brasileiros caso a possibilidade fosse incluída na futura normativa do CNJ. Verificar falsidades, autenticidade de documentos, só é possível se se está diante do documento físico, ou do original. Nem se diga que tal poderá ocorrer caso a apresentação do instrumento seja feita: a Lei se contentou com a mera digitalização do instrumento, acompanhada de declaração

A resolução destes casos será, ao fim e ao cabo, judicial, na contramão de tudo o que já se propôs para a “extrajudicialização”, para a prevenção de litígios e para a segurança jurídica do sistema como um todo.

E quanto aos títulos judiciais, poderão os extratos ser preenchidos pelo cartório judicial ou pelo Tabelião de Notas, como ocorre hoje com as extrações de cartas de sentença notariais? Plenamente possível e, ao que salta aos olhos nestes termos, seguro.

Com relação aos títulos administrativos, também parece possível que sejam enviados por extrato, nos casos de menor complexidade registral. É que, nestas espécies de títulos, há proteção conferida pela presunção de legalidade, legitimidade e veracidade, própria dos atos administrativos. E esta presunção traz o elemento de segurança e confiabilidade que o registro requer.

Importa asseverar, por fim, como essencial à resposta para esta pergunta, as medidas de qualificação que tem o registrador de imóveis em relação a cada um dos títulos passíveis de ingresso no registro, e que demonstram com exata medida os graus de segurança dos atos, fatos e negócios jurídicos, a depender do seu veículo, isto é, do título pelo qual se formalizam.

A qualificação mais restrita é a do título judicial, em que a qualificação é meramente formal, conforme o que dispõe a doutrina e a jurisprudência. É que, nestes casos, a proteção está outorgada, em geral, pela coisa julgada – não cabendo ao registrador questionar o mérito daquele que por esta está protegido.

No caso do título administrativo, também há certa restrição na qualificação registral. É que, são características dos atos administrativos serem presumidamente legítimos, verdadeiros e autênticos, não podendo o registrador questionar tais atributos, verdadeiros mecanismos de segurança que destacam a confiança depositada neles pelo ordenamento jurídico. E, sendo certos aos olhos da lei, não há que se questionar o meio de seu envio.

Sendo apresentada uma, escritura pública, a qualificação não deve adentrar ao que o tabelião verificou e declarou com sua fé pública. Neste caso, a fé pública é o elemento de segurança eleito pelo ordenamento como suficiente à segurança do ato.

Já no caso dos instrumentos particulares, a qualificação é a mais ampla possível (pois aqui a lei não confere outros dispositivos de segurança para tornar aquele ato, fato ou negócio plenamente confiável).

A partir disso, me parece que aqueles títulos que exigem uma qualificação mais ampla do registrador, que não contenham outros apoios para sua segurança, como é o caso dos instrumentos particulares, devem ficar de fora.

Ressalva deve ser feita para os instrumentos particulares celebrados no âmbito das garantias e das contratações com instituições financeiras, uma vez que aqui, há a exigência do mercado de simplificação dos trâmites e há o respaldo financeiro destas instituições para eventuais responsabilizações por danos causados pelo uso inexato de extratos.

f.1.4) Nos casos regulamentados pelo CNJ, haverá obrigatoriedade de envio por extrato eletrônico? Me parece que será uma faculdade. O registrador é que terá dever de receber, caso esta seja a opção do apresentante.



f.1.5) Quem poderá enviar os extratos dos títulos? O CNJ deverá regulamentar quais serão as pessoas tidas como hábeis para encaminhar os extratos eletrônicos. A Lei, contudo, já deu alguns indícios: tabeliães de notas, instituições financeiras.

Ressalte-se que este é um tema bastante sensível para manter hígida a segurança jurídica do sistema registral, especialmente o imobiliário. Isso porque, aquele que extrair os elementos do título, o agente extrator estará fazendo as vezes do registrador, quando cria os atos de registro e averbação, quando qualifica um título.

Há de ser uma pessoa com capacitação técnica mínima, que saiba diferenciar, por exemplo, as diferenças dos regimes jurídicos da separação convencional e da separação legal de bens.

Uma experiência prática ilustra a prudência: certa vez, qualificando um instrumento celebrado no âmbito do SFH no Registro de Imóveis, me deparei com a seguinte situação: o vendedor (que na matrícula era solteiro), tinha se casado pelo regime da “separação de bens”, cujo pacto antenupcial tinha sido registrado no Livro B, sob número X (informações do instrumento particular, lavrado pela instituição financeira). Detalhe: não constava a anuência da cônjuge do instrumento. Se fosse regime da separação convencional mesmo, a falta de anuência estava conforme com o ordenamento, mas algo estava estranho com aquele número de registro e nome de livro.

Para quem conhece a sistemática do registro, sabe que o livro B é o livro do RCPN onde são registrados os casamentos, e que os pactos antenupciais são registrados, *stricto sensu*, no Livro 3, de Registro Auxiliar do RGI, para que possam surtir efeitos em relação a terceiros. Isso gerou uma nota devolutiva para que o número correto do registro e do livro fossem apresentados. O banco não sabia resolver a situação, os apresentantes também não. Foi preciso uma investigação, idas e vindas, ligações para o cartório do registro civil, para que pudéssemos identificar que se tratava de um regime da separação obrigatória de bens. Ou seja, a “qualificação” feita pela instituição financeira não identificou a diferença entre os regimes, e a venda não podia ser registrada se não houvesse a anuência da cônjuge, e se a informação não estivesse corretamente incluída.

Com a mera apresentação do extrato eletrônico, abre-se margem para que situações como essa possam se tornar comum, causando prejuízos às pessoas interessadas, daí porque a preocupação com o agente apto a criar os extratos é patente.

Outro ponto é: Quem enviar o extrato terá de ter responsabilidade (civil, criminal) pelas informações que está enviando, não podendo o registrador ser responsabilizado por algo que não lhe foi dado – e determinado – conhecer.

f.1.6) Os instrumentos contratuais precisam ser apresentados também? Depende.

- BENS MÓVEIS – podem ser apresentados, a critério do requerente, de acordo com o que dispõe o Art. 6º, §1º, II da Lei 14.382: o requerente poderá, a seu critério, solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico relativo a bens móveis;

- BENS IMÓVEIS, EM CASO DE APRESENTAÇÃO POR TABELIÃO DE NOTAS – extratos não precisam estar acompanhados do instrumento contratual, pois este ficará arquivado em pasta própria do tabelião. (Art. 6º, §1º, III)

- BENS IMÓVEIS, EM CASO DE APRESENTAÇÃO POR INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS A CELEBRAR INSTRUMENTOS PARTICULARES COM CARÁTER DE ESCRITURA PÚBLICA: NOVA REGRA – MP 1.162/2023 – as instituições financeiras arquivarão o instrumento em pasta própria.

Lei 14.382, Art. 6º, §1º, IV - os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis produzidos pelas instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública poderão ser apresentados ao registro eletrônico de imóveis e as referidas instituições financeiras arquivarão o instrumento contratual em pasta própria. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.162, de 2023)

- BENS IMÓVEIS, NOS DEMAIS CASOS – devem ser apresentados **obrigatoriamente, em cópia simples.**

Lei 14.382, Art. 6º, §1º, 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)

f.1.7) Se os instrumentos forem apresentados, por qual forma? Documento eletrônico ou digitalizado, acompanhado de declaração de que o conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes, assinado eletronicamente.

Lei 14.382, Art. 6º, § 4º O instrumento contratual a que se referem os incisos II e III do § 1º deste artigo será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do caput do art. 3º desta Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes.

f.1.8) Qual a finalidade de sua apresentação? Apenas para armazenamento, pois, conforme disposição expressa da lei, apenas o extrato será objeto de qualificação registral.

*Não poderá o oficial, entretanto, basear-se em outros documentos ou informações para qualificação do título que não constem do corpo de extrato, a exemplo da íntegra contratual que eventualmente constitua seu anexo*<sup>16</sup>.

## f.2) Qualificação

Costumo chamar a qualificação registral de “o esquadrão antibombas do cartório”, pois é nessa fase do procedimento registral que são identificados os vícios, omissões e tudo o quanto possa prejudicar a plena eficácia do registro ou da averbação no futuro, além de resguardar as pessoas pelo ato protegidas de qualquer mácula à sua segurança. É aqui que as “bombas” são identificadas e desarmadas pelo cartório.

No tocante à qualificação dos extratos, alguns pontos merecem destaque:

f.2.1) A qualificação será feita apenas e tão somente com relação aos elementos constantes do extrato eletrônico:

Lei 14.382, Art. 6º, §1º, I - *o oficial:*

*a) qualificará o título pelos elementos, pelas cláusulas e pelas condições constantes do extrato eletrônico; e*

f.2.2) A qualificação dos extratos eletrônicos será “light”, nas palavras de Sérgio Jacomino<sup>17</sup>, ou seja, delimitada, nos termos do art. 6º §2º da Lei 14.382/2022:

Lei 14.382, Art. 6º, § 2º *No caso de extratos eletrônicos para registro ou averbação de atos e negócios jurídicos relativos a bens imóveis, ficará dispensada a atualização prévia da matrícula quanto aos dados objetivos ou subjetivos previstos no art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), exceto dos dados imprescindíveis para comprovar a **subsunção do objeto e das partes** aos dados constantes do **título apresentado**, ressalvado o seguinte: (...)*

Aqui, houve uma mitigação legal do princípio da especialidade subjetiva e objetiva (dispensa de atualização), mas **desde que** seja possível identificar a correspondência (não mais exata) entre o imóvel descrito no extrato e o imóvel descrito na matrícula, assim como seja possível identificar a correspondência das pessoas descritas no extrato e na matrícula. Haverá, por esta regra, uma dispensa de retificações.

Por outro lado, se não for possível identificar que se trata do mesmo imóvel e das mesmas partes haverá necessidade de atualização prévia.

A lei traz, no dispositivo, algumas restrições à aplicabilidade desta “qualificação light”:

Lei 14.382, Art. 6º, § 2º

*I - Não poderá ser criada nova unidade imobiliária por fusão ou desmembramento sem observância da especialidade; e*

*II - Subordinar-se-á a dispensa de atualização à correspondência dos dados descritivos do imóvel e dos titulares entre o **título e a matrícula**.*

<sup>16</sup> Abelha, André; Chalhub, Melhim; Vitale Jr, Olivar Lorena. Sistema Eletrônico de Registros Públicos - Comentada e Comparada (p. 78). Edição do Kindle.

<sup>17</sup> <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/368957/extratos-titulos-e-outras-noticias>.

Assim, no inciso II, verifica-se uma terceira restrição à mitigação da qualificação registral dos extratos, pois, se os dados do extrato não corresponderem aos dados da matrícula, quanto às pessoas ou à descrição do imóvel, serão averbados ou registrados normalmente os atos faltantes. De acordo com este dispositivo, títulos não registrados do alienante, por exemplo, deverão ser previamente registrados, não sendo admitida a quebra da continuidade do registro.

Além disso, o pacto antenupcial não será exigido, quando já registrado, e desde que os seus dados principais sejam transportados para o extrato eletrônico (regime de bens adotado, cláusulas especiais), de acordo com Lei 14.382, Art. 6º, em seu parágrafo 3º:

*§ 3º Será dispensada, no âmbito do registro de imóveis, a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que os dados de seu registro e o regime de bens sejam indicados no extrato eletrônico de que trata o caput deste artigo, com a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais.*

A contrario sensu, se o pacto antenupcial não foi registrado, deverá ser apresentado e promovido o seu registro. Se os dados não forem transportados para o extrato eletrônico, também deverá ser apresentado.

Trata-se, em suma, de um instituto que demandará rigorosa normatização para que a segurança do registro não seja afetada, e para que erros passados não sejam renovados. A segurança jurídica é pilar básico que faz com que o sistema registral imobiliário brasileiro seja um dos mais efetivos do mundo, e deve sempre ser preservada.

Ela garante não só o desenvolvimento nacional, por meio da rápida, segura e efetiva circulação de riquezas, mas também protege a dignidade das pessoas, que estão em paz quando seus bens e negócios são protegidos por um órgão registral. E não é demais lembrar: um mero extrato eletrônico terá o poder de tirar estes bens da livre disposição de seu proprietário, o que exige que seja um instrumento tão seguro quanto hoje são os títulos aptos a ingressar no registro.