



NOTA TÉCNICA

PRAZOS NA LEI FEDERAL Nº 14.382/2022

**CERTIDÃO, QUALIFICAÇÃO,
REGISTRO, PRENOTAÇÃO E
PAGAMENTO DOS EMOLUMENTOS**

São Paulo
Setembro de 2023



**FÓRUM DE
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO**

Sumário

1. Sobre o Fórum	03
2. Apresentação	05
3. Forma de contagem dos prazos.....	08
4. Prazos no Registro de Imóveis	11
5. Prazos de certidão no Registro de Imóveis.....	27
6. Dinâmica dos prazos.....	29

Expediente

Membros do Fórum de Desenvolvimento Imobiliário

Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)

Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc)

Câmara Brasileira da Indústria e Construção (CBIC)

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (Irib)

Registro de Imóveis do Brasil (RIB)

Coordenação geral: Bernardo Chezzi

Grupo de Trabalho Lei nº 14.382/2022

Coordenação: Bernardo Chezzi e Gabriel Souza

Abecip: Aline Virmo Gonzalez e Janaina Vitói

Abrainc: Danila Oleinik e Vladimir Iszlaji

CBIC: Aristóteles Costa Neto, Erika Calheiros e Guilherme Guerra

Irib: Pedro Bacelar e Jannice Amóras Monteiro

RIB: Flaviano Galhardo e Juan Pablo

Conteúdo: Gabriel Souza

Projeto gráfico e diagramação:

Prefácio Comunicação

Versão 1.0

Publicação digital (julho/23)



SOBRE O FÓRUM

Cooperação Diálogo

SINERGIA

Digitização **Otimização**

Essas são algumas das ideias que confluem para os propósitos do Fórum de Desenvolvimento Imobiliário (FDI).

O Fórum é um movimento de cooperação permanente entre registro de propriedades, mercado imobiliário e mercado de financiamento a imóveis no Brasil em prol de consensos que existam entre 5 relevantes instituições desses setores: a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC); a Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP); a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC); o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB); e o Registro de Imóveis do Brasil (RIB).

Agindo por meio político e técnico, as entidades no Fórum buscam melhorar o ambiente de negócios, fortalecendo o sistema de garantias, digitizando processos e aperfeiçoando as condições de aquisição e financiamento de imóveis ao cidadão, para realização do direito à moradia previsto em nossa Constituição.

Na parte técnica, grupos de trabalho temáticos com grandes especialistas nacionais indicados pelas entidades debatem consensos para nortes ainda mais seguros das práticas imobiliárias. O foco é o cidadão, o registrador, os desenvolvedores imobiliários, os agentes de financiamento, com orientações para questões que possam ser nodais ao dia a dia.

Também, ainda, sob o viés técnico, trabalham-se notas propositivas aos agentes reguladores, quando o assunto extrapole o alcance da autorregulação propositiva.

Esta norma técnica é fruto do primeiro trabalho do GT da Lei 14.382/2022 do Fórum, que avaliou em detalhes todos os prazos previstos na nova legislação para padronizar os entendimentos entre as entidades participantes e, assim, dar maior celeridade aos processos realizados no Registro de Imóveis – com a mesma segurança jurídica de sempre.

2

APRESENTAÇÃO

Na época de sua promulgação, a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), que rege toda a sistemática registral imobiliária brasileira, foi inovadora ao alterar o modo de inscrição dos direitos reais: o sistema de fôlio real (transcrição) deixou de ser utilizado para o estabelecimento do sistema de fôlio real (matrícula). Mas, por ser uma legislação da década de setenta, sua estrutura ainda segue as tecnologias e costumes da época, sendo necessária a adequação de diversos pontos com a era da informação que hoje são tratados os dados.

Parte dessa atualização foi realizada pela Lei nº 14.382/2022, considerada como um dos principais marcos legais do sistema registral nos últimos anos. Fruto da conversão da Medida Provisória nº 1.085/2021, a Lei trouxe inovações importantes para a desburocratização e para a modernização dos registros públicos, notadamente quanto à/ao:

- Novo regime de prazos procedimentais;
- Criação do Serviço Eletrônico de Registros Públicos (Serp);
- Ampliação do escopo dos extratos eletrônicos;
- Importantes modificações na incorporação imobiliária;
- Retificação de área;
- Privilégio no registro eletrônico;
- Criação da adjudicação compulsória extrajudicial;
- Criação do cancelamento da Promessa de Venda e Compra extrajudicial.

Entre as novidades acima, esta nota técnica focará apenas nos novos prazos registrares, identificados pelos seguintes atos descritos no texto legal: emissão de certidão; qualificação registral; registro *latu sensu*; e pagamento dos emolumentos complementares.

Apesar de ter havido um grande avanço na atualização e na modernização dos prazos procedimentais, as previsões não foram exauridas. Assim, ainda há margem para debater sua forma de aplicação. Isso ocorre, por exemplo, no prazo de requalificação do título quando a única exigência é a complementação dos emolumentos. Essas questões foram tratadas em artigos esparsos, o que dificulta uma leitura sistemática e uma interpretação finalística, sendo uma lacuna que pode gerar aplicações diferentes a depender da ótica do operador do Direito.

Para colaborar com a padronização de entendimentos, com a formação de consensos e com a definição de métricas que atendam às necessidades de todos os setores envolvidos, esta Cartilha tem como objetivo a uniformização da interpretação dos prazos registraes, com a análise detida dos dispositivos legais e sua relação com a sistemática registral, tendo sido formalizada após debates entre os membros do Fórum de Desenvolvimento Imobiliário.

Dispositivos da Lei de Registros Públicos que tratam dos prazos no registro de imóveis:

Art. 9º, 19, 188, 205, 206-A.

(Obs.: na Nota Técnica será detalhado cada normativa e seus respectivos prazos).




3



**FORMA DE CONTAGEM
DOS PRAZOS**

A Lei nº 14.382/2022 regulamentou uma regra geral quanto à forma de contar os prazos dos procedimentos, que passam a ser considerados em dias ou horas úteis (§ 1º do art. 9º da LRP). Essa regra é válida para as seguintes situações:

-  **Vigência da prenotação**
-  **Pagamentos de emolumentos**
-  **Prática de atos registrais**
-  **Emissão de certidões**



A referida regra aplica-se ao oficial do Registro (prática de atos registrais e emissão de certidões) e ao usuário do serviço (vigência da prenotação e pagamento de emolumentos). Todavia, a Lei não é suficientemente clara quanto à aplicabilidade aos prazos em dias úteis aos procedimentos especiais, existindo, até o momento, divergência sobre a sua aplicação, devendo o oficial verificar a regulamentação local quanto aos prazos:

- Para efetuar diligências, notificações e intimações, ou para encaminhar procedimentos de suscitação de dúvida e outros procedimentos administrativos;
- Para a parte se manifestar em caso de notificação, intimação ou edital;

ATENÇÃO

“A contagem dos prazos nos registros públicos observará os critérios estabelecidos na legislação processual civil.” (§3º do art. 9º)

A forma de contagem dos prazos segue o art. 224 do Código de Processo Civil (CPC), excluindo-se o dia de início e incluindo o dia do fim. No art. 219, há a indicação que os prazos processuais são contados em dias úteis. Por conseguinte, há possibilidade de interpretar que os procedimentos especiais estão abarcados na contagem dos dias úteis, em uma interpretação sistemática da norma.

Dadas possíveis divergências de entendimento, sugerimos que seja elaborada uma sugestão ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para regulamentar a matéria nacionalmente, inclusive nos casos de consolidação de propriedade.



4

PRAZOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

PRAZO GERAL – PRENOTAÇÃO



20 dias úteis

40 dias úteis para Reurb Social

Base legal:

*Art. 205 Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos **20 (vinte) dias** da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.*

*Parágrafo único. Nos procedimentos de **regularização fundiária** de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos **40 (quarenta) dias** de seu lançamento no Protocolo.*

(Lei nº 6.015/1973)

PRAZO GERAL – EMISSÃO DE NOTA



10 dias úteis

Base legal:

*Art. 188 Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de **10 (dez) dias**, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.*

(Lei nº 6.015/1973)

PRAZO GERAL – REGISTRO



10 dias úteis

Base legal:

*Art. 188 Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.
(Lei nº 6.015/1973)*

COMPLEMENTO DE EMOLUMENTOS (USUÁRIO)



5 dias úteis

(ou até o prazo final da prenotação)

Base legal:

Art. 206-A Quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar:

I – pelo depósito do pagamento antecipado dos emolumentos e das custas; ou

*II – pelo recolhimento do valor da prenotação e **depósito posterior do pagamento do valor restante, no prazo de 5 (cinco) dias, contado da data da análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro.***

§ 1º Os efeitos da prenotação serão mantidos durante o prazo de que trata o inciso II do caput deste artigo.

§ 7º O prazo previsto no caput deste artigo não é computado dentro do prazo de registro de que trata o art. 188 desta Lei.

(Lei nº 6.015/1973)



Sugestões:

No prazo para qualificação do título, o registrador terá duas opções:

- 1) se o título tiver apto para registro/averbação, emitir uma nota com a pendência financeira e o valor a ser pago pelo interessado;
- 2) se o título apresentar pendência, apresentar uma nota de exigência única e fundamentada (não inclui a pendência financeira, que só deve ser apresentada quando o título estiver apto para registro/averbação).

Neste caso, o oficial deverá emitir uma nota esclarecendo que o título está apto para registro, informar o valor pendente de pagamento e prorrogar, se for o caso, a prenotação pelo prazo de até cinco dias úteis, devendo tal informação constar no Livro Protocolo (Livro 1). Após, o oficial terá mais cinco dias úteis após o pagamento para o registro do título apto e quitado.

CUMPRIR NOTA DE EXIGÊNCIA (USUÁRIO)



Até o prazo final da prenotação

Base legal:

*Art. 205 **Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais***
(Lei nº 6.015/1973)



Para entender melhor essa questão, pense em um título protocolado no Registro de Imóveis no dia **1º de agosto de 2023**. O prazo para registro ou emissão da nota devolutiva é de **dez dias úteis**, terminando em **15 de agosto**. Já o usuário tem **20 dias úteis** para atender as possíveis exigências, com limite em **29 de agosto**.

Então, caso o cartório emita uma nota de exigência no dia **4 de agosto**, o usuário ainda terá **17 dias úteis** para cumprir as observações sinalizadas. Se a nota for emitida na data limite, **15 de agosto**, o usuário terá um prazo de **10 dias úteis**.

ATENÇÃO

Se a prenotação não for revalidada, o usuário perderá o direito de prioridade.

REGISTRO APÓS REINGRESSO COM CUMPRIMENTO DE TODAS AS EXIGÊNCIAS



5 dias úteis

Base legal:

Art. 188 Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.



*§ 1º Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias:
III – os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente.
(Lei nº 6.015/1973)*

Sugestões:

É importante mencionar duas hipóteses em que prazo da qualificação e registro após o reingresso possuirá o prazo de dez dias úteis: reingresso de memorial de incorporação com ou sem o cumprimento das exigências (art. 32, §6º da Lei 4.591/1964); e reingresso sem o cumprimento integral das exigências (art. 188, §1º, III da LRP).

O pagamento posterior configura como “exigência” para fins de prorrogação da prenotação para a prática do ato (prazo de até cinco dias úteis). Neste caso, o oficial deverá informar o usuário, por qualquer meio de comunicação cabível, qual o valor pendente de pagamento e prorrogar, se for o caso, a prenotação pelo prazo de até dez dias úteis, devendo tal informação constar no Livro Protocolo (Livro 1).

REGISTRO OU APRESENTAÇÃO DE NOTAS EM ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA SEM CLÁUSULAS ESPECIAIS



5 dias úteis

(para registrar ou dar nota)

Base legal:

Art. 188 Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.

§ 1º Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias:

I – as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;

(Lei nº 6.015/1973)

TÍTULOS DECORRENTES DA LEI Nº 9.514/1997 (SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS)



10 dias úteis

Base legal:

Art. 188 Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.

(Lei nº 6.015/1973)



Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

(Decreto-Lei nº 4.657/1942)

Sugestões:

*Lei nº 10.931/2004. Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do **prazo de quinze dias**.*

A Lei nº 9.514/1997 teve como objetivo agilizar o registro dos títulos originados no SFI, reduzindo pela metade o prazo de registro, que na época era de 30 dias.

Por entender que os dez dias úteis (atual regra geral) é mais célere do que a atual regra especial, recomenda-se contabilizar os prazos a partir de uma leitura sistêmica e finalística.

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO E IMOBILIÁRIO E SEUS RESPECTIVOS ADITIVOS



10 dias úteis

Base legal:

Art. 188 Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.

(Lei nº 6.015/1973)

Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

(Decreto-Lei nº 4.657/1942)

Sugestões:

*Lei nº 10.931/2004. Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do **prazo de quinze dias**.*

A Lei nº 10.931/2004 teve como objetivo agilizar o registro das cédulas de crédito, reduzindo pela metade o prazo de registro, que na época era de 30 dias.



Por entender que os dez dias úteis (atual regra geral) é mais célere do que a atual regra especial, recomenda-se contabilizar os prazos a partir de uma leitura sistêmica e finalística.

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO



5 dias úteis

(demolições incidem na regra geral de 10 dias úteis)

Base legal:

Art. 188 Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.

§ 1º Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias:

I – as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;

(Lei nº 6.015/1973)

CANCELAMENTO DE HIPOTECA, ALIENAÇÃO, PENHOR OU OUTRAS GARANTIAS



5 dias úteis

Base legal:

Art. 188 Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.

§ 1º Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias:

I - as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;

(Lei nº 6.015/1973)

REGISTRO DE TÍTULOS ELETRÔNICOS ESTRUTURADOS ENCAMINHADOS VIA SERP OU SAEC (ITN/ONR 001-18/11/2021)



5 dias úteis

Base legal:

Art. 188 Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.

§ 1º Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias:

II - os documentos eletrônicos apresentados por meio do Serp;

(Lei nº 6.015/1973)

AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE AÇÃO NÃO EXECUTÓRIA, CAPAZ DE REDUZIR À INSOLVÊNCIA MEDIANTE DECISÃO JUDICIAL



5 dias úteis

(averbações de indisponibilidade e premonitórias permanecem na regra geral de dez dias úteis)

Base legal:

*Art. 57 Recebida a comunicação da determinação de que trata o caput do art. 56, será feita a averbação ou serão indicadas as pendências a serem satisfeitas para sua efetivação no prazo de 5 (cinco) dias.
(Lei nº 13.097/2015)*

HIPOTECA E PENHOR EM CÉDULAS DE CRÉDITO RURAL



10 dias úteis

Base legal:

*Art. 188 Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.
(Lei nº 6.015/1973)*

Art. 61 Ficam revogados:

V – os seguintes dispositivos do Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967:

a) arts. 30 a 40;

(Lei nº 13.986/2020)

GARANTIAS DECORRENTES DE CÉDULA DE PRODUTO RURAL



3 dias úteis

Base legal:

Art. 12 A CPR, bem como seus aditamentos, para não perder validade e eficácia, deverá:

§ 2º A validade e eficácia da CPR não dependem de registro em cartório, que fica dispensado, mas as garantias reais a ela vinculadas ficam sujeitas, para valer contra terceiros, à averbação no cartório de registro de imóveis em que estiverem localizados os bens dados em garantia, devendo ser efetuada no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da apresentação do título ou certidão de inteiro teor, sob pena de responsabilidade funcional do oficial encarregado de promover os atos necessários.

(Lei nº 8.929/1994)

CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL/RURAL, COMERCIAL E À EXPORTAÇÃO E SEUS RESPECTIVOS ADITIVOS E CANCELAMENTOS



3 dias úteis

Base legal:

Art. 38 As inscrições das cédulas e as averbações posteriores serão efetuadas no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da apresentação do título sob pena de responsabilidade funcional do oficial encarregado de promover os atos necessários.

(Decreto-Lei nº 413/1969)



*Art. 5º Aplicam-se à Cédula de Crédito Comercial e à Nota de Crédito Comercial as normas do Decreto-lei nº 413, de 9 de janeiro 1969, inclusive quanto aos modelos anexos àquele diploma, respeitadas, em cada caso, a respectiva denominação e as disposições desta Lei.
(Lei nº 6.840/1980)*

*Art 3º Serão aplicáveis à Cédula de Crédito à Exportação, respectivamente, os dispositivos do Decreto-lei número 413, de 9 de janeiro de 1969, referente à Cédula de Crédito Industrial e à Nota de Crédito Industrial.
(Lei nº 6.313/1975)*

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



10 dias úteis

(para emissão da Nota)

10 dias úteis

(entrega da certidão e segunda via autenticada dos documentos, após satisfeitas as exigências)

Art. 32 O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

§ 6º Os oficiais do registro de imóveis terão 10 (dez) dias úteis para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao registro e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 10 (dez) dias úteis para fornecer certidão e devolver a segunda via autenticada da documentação, quando apresentada por meio físico, com exceção dos documentos públicos, e caberá ao oficial, em caso de divergência, suscitar a dúvida, segundo as normas processuais aplicáveis.

(Lei nº 4.591/1964)

Em resumo...

PROCEDIMENTO	PRAZO
Prazo geral – Prenotação	20 dias úteis 40 dias úteis (Reurb Social)
Prazo geral – Emissão de nota	10 dias úteis
Prazo geral – Registro	10 dias úteis
Complemento de emolumentos (usuário)	5 dias úteis (ou até o prazo final da prenotação)
Cumprir nota de exigência (usuário)	Até o prazo final da prenotação
Registro após reingresso com cumprimento de todas as exigências	5 dias úteis
Registro ou apresentação de notas em escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais	5 dias úteis (para registrar ou dar nota)
Títulos decorrentes da Lei nº 9.514/1997 (Sistema Financeiro Imobiliário e alienação fiduciária de imóveis)	10 dias úteis
Cédula de crédito bancário e imobiliário e seus respectivos aditivos	10 dias úteis
Averbação de construção	5 dias úteis (demolições incidem na regra geral de 10 dias úteis)

Cancelamento de hipoteca, alienação, penhor ou outras garantias	5 dias úteis
Registro de títulos eletrônicos estruturados encaminhados via Serp ou Saec (ITN/ONR 001-18/11/2021)	5 dias úteis
Averbação da existência de ação não executória, capaz de reduzir à insolvência mediante decisão judicial	5 dias úteis (averbações de indisponibilidade e premonitórias permanecem na regra geral de dez dias úteis)
Hipoteca e penhor em cédulas em crédito rural	10 dias úteis
Garantias decorrentes de cédula de produto rural	3 dias úteis
Cédula de crédito industrial/rural, comercial e à exportação e seus respectivos aditivos e cancelamentos	3 dias úteis
Incorporação imobiliária	10 dias úteis (para emissão de nota) 10 dias úteis (entrega de certidão e segunda via autenticada dos documentos, após satisfeitas as exigências)



5



**PRAZOS DE CERTIDÃO
NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Os prazos para a emissão das certidões no registro imobiliário sofreram significativas alterações com a Lei nº 14.382/2022. Com a atual legislação, a **regra geral** para a emissão de certidões passou a ser o prazo de **cinco dias úteis**.

Certidões incluídas

- ✓ Certidão de Inteiro teor, mediante solicitação física (matrícula, transcrição ou inscrição)
- ✓ Certidão de Inteiro teor do conteúdo de atos manuscritos
- ✓ Certidão em Relatório, mediante quesitos (inclusive para fins de ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias)
- ✓ Certidão em resumo
- ✓ Certidão de inteiro teor de documento arquivado na serventia



EXCEÇÕES

- Certidão de situação jurídica, após a integração do Serp ao SREI (Saec) (1 dia útil – art. 19, §10, II da Lei de Registros Públicos)
- Certidão de inteiro teor de matrícula/registro em meio eletrônico, mediante solicitação on-line em que haja a indicação do número de ordem da matrícula ou registro auxiliar (4 horas úteis – art. 19, §10, I da Lei de Registros Públicos)

6

DINÂMICA DOS PRAZOS

1.

PARA O REGISTRADOR QUALIFICAR E REGISTRAR O TÍTULO:



10 DIAS ÚTEIS (ART. 188, CAPUT, LEI N° 6.015/1973)

Art. 188º- Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei.

Art. 9º § 1º- Serão contados em dias e horas úteis os prazos estabelecidos para a vigência da prenotação, para os pagamentos de emolumentos e para a prática de atos pelos oficiais dos registros de imóveis [...].

Este prazo deve observar os prazos específicos de cada título.

2.

NOVA QUALIFICAÇÃO E REGISTRO APÓS REINGRESSO DO TÍTULO:



5 DIAS ÚTEIS (ART. 188, § 1º, III, LEI N° 6.015/1973)

Art. 188. § 1º- Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias:

III - os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente.

Essa hipótese aplica-se quando o título é considerado inapto e é re-representado pelo usuário para nova qualificação e possível registro. Também vale nos casos em que o título é re-representado após o pagamento dos emolumentos, quando havia sido apenas realizado o adimplemento da prenotação.



ATENÇÃO

- Aplica-se ao registrador.
- O oficial terá cinco dias para realizar a nova qualificação e o registro do título que reingressou após o pagamento dos emolumentos e/ou cumprimento as exigências.

3. PRAZO DE PREENOTAÇÃO, EM BENEFÍCIO DO USUÁRIO:



20 DIAS ÚTEIS (ART. 205, LEI Nº 6.015/1973)

Art. 205º- Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 40 (quarenta) dias de seu lançamento no Protocolo.

Estando o título apto a registro (art. 188, caput), e se o usuário optou pela complementação dos emolumentos (art. 206-A, II), inaugura-se o prazo a seguir (item 4 deste capítulo) em seu benefício.

ATENÇÃO

- O prazo de prenotação pode ser prorrogado por força de vigência do item 2 e/ou do item 4 deste capítulo.
- O título poderá reingressar no Registro de Imóveis, com o cumprimento das exigências, até o último dia da prenotação.



Em tais casos, é lógica a prorrogação do prazo da prenotação para que o oficial possa realizar o registro do título em até cinco dias (item 2).

• Nos casos em que há só o pagamento da prenotação, com reingresso do título no cartório, há abertura do prazo para qualificação do título pelo oficial (item 2). Caso ele seja considerado apto, será aberto o prazo para pagamento dos emolumentos (item 4), prorrogando o prazo da prenotação caso seja ultrapassado o lapso temporal de 20 dias úteis (item 3).

4.

PRAZO DO USUÁRIO PARA COMPLEMENTAÇÃO DOS EMOLUMENTOS:



5 DIAS ÚTEIS (ART. 206-A, II, LEI Nº 6.015/1973)

Art. 206-A. Quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar:

II - Pelo recolhimento do valor da prenotação e depósito posterior do pagamento do valor restante, no prazo de 5 (cinco) dias, contado da data da análise pelo oficial que concluir pela aptidão para registro.

§ 7º - O prazo previsto no caput deste artigo não é computado dentro do prazo de registro de que trata o art. 188 desta Lei.

O usuário sempre poderá optar por realizar o pagamento antecipado dos emolumentos ou realizar o pagamento da prenotação, para posterior complementação. O §7º do artigo 206-A evidencia que o prazo para pagamento de complementação dos emolumentos não será computado nos prazos de registro.



ATENÇÃO

- O prazo do usuário será de no mínimo cinco dias, permanecendo em aberto durante o prazo da prenotação, nas hipóteses de o título estar apto para registro no 10º dia, por exemplo.
- Nestes casos, o boleto poderá indicar a providência para pagamento com a expiração do seu vencimento, ou o usuário requisitar ao cartório um novo boleto.



Contato

 forumimob.org.br

 contato@forumimob.org.br



**FÓRUM DE
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO**