

COMUNICADO TÉCNICO

Tributação

FIERGS CIERGS

ALERTA GERENCIAL

PROMULGADAS PARTES VETADAS DA LEI QUE INSTITUIU O SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS

[Inteiro Teor – Lei nº 14.382/2022](#)

O Congresso Nacional, em 21 de dezembro de 2022 e 05 de janeiro de 2023, promulgou partes vetadas da [Lei nº 14.382](#), resultante da conversão da [Medida Provisória nº 1.085](#) que, entre outras providências, dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), quais sejam:

- Extratos eletrônicos relativos a bens imóveis (inciso III, §1º, art. 6º, da Lei 14.382):

Foi determinando que 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, devendo, obrigatoriamente, os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis serem 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.

- Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (§1º e §3º, art. 31-E, da [Lei nº 4.591](#)):

No caso de averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento, uma vez averbada a construção, o registro de cada contrato de compra e venda ou de promessa de venda, acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financiadora da construção, importará a extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica.

A extinção no patrimônio de afetação nas hipóteses referidas acima não implica a extinção do regime especial tributário do patrimônio de afetação, instituído pelo art. 1º da [Lei nº 10.931/2004](#).

GERÊNCIA TÉCNICA E DE SUPORTE AOS CONSELHOS TEMÁTICOS – GETEC

Conselho de Assuntos Tributários, Legais e Cíveis – CONTEC
contec@fiergs.org.br - Tel. +55 51 3347-8739

- Registros públicos (Inciso III, §1º e §2º, art. 216-B, [Lei nº 6.015](#)):

Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel.

Para requerer a adjudicação o promitente comprador ou qualquer dos seus cessionários ou promitentes cessionários, ou seus sucessores, bem como o promitente vendedor, representados por advogado, e o pedido deverá ser instruído também com ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade.

Por fim, o deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

Sendo o que nos cabia informar no momento, permanecemos à disposição para qualquer esclarecimento.