

## **P A R E C E R**

**MEDIDA PROVISÓRIA N. 1.085, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2021. IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS (SERP). FACULDADE DE AVERBAÇÃO E REGISTRO MEDIANTE ENVIO DE EXTRATO ELETRÔNICO PELO REQUERENTE (ART. 6º DA MP 1.085/2021). DISPENSA DE APRESENTAÇÃO DA ÍNTEGRA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL. LIMITAÇÃO DA FUNÇÃO DE QUALIFICAÇÃO REGISTRAL NOS ATOS E NEGÓCIOS JURÍDICOS ENVOLVENDO DIREITOS SOBRE IMÓVEIS, ESPECIALMENTE QUANDO VINCULADOS A FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO QUE PREJUDICA DIMINUI A PROTEÇÃO DE INTERESSES E DIREITOS DOS CONSUMIDORES. REDUÇÃO DO ÂMBITO DE EXAME DE LEGALIDADE E LEGITIMIDADE DO TÍTULO PELO OFICIAL DO REGISTRO EM RELAÇÃO A VIOLAÇÕES LEGAIS E ABUSIVIDADES. RESTRIÇÕES À EFETIVIDADE DO DIREITO DE ACESSO AO CONTRATO, QUANDO HOVER VIOLAÇÃO DO DEVER PELO FORNECEDOR (ARTS. 46, 54-D, III, E 54-G, §2º, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CDC). RISCOS DE ERRO E FRAUDE NO REGISTRO. DISPERSÃO DOS BANCOS DE DADOS PARA VERIFICAÇÃO DE IDENTIDADE DAS PARTES. DISPENSA DO SISTEMA DE ASSINATURA QUALIFICADA, COM CERTIFICAÇÃO DIGITAL PREVISTA NA LEI 14.063 DE 23 DE SETEMBRO DE 2020.**

**REDUÇÃO DO EXERCÍCIO DA FUNÇÃO DE QUALIFICAÇÃO REGISTRAL E FRAGMENTAÇÃO DO PROCEDIMENTO QUE DÁ CAUSA À DISPERSÃO DA RESPONSABILIDADE POR ERROS E FRAUDES, ATÉ ENTÃO CONCENTRADO NO REGIME DA LEI N. 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994, COM FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL (ART. 236, §1º, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA). PREJUÍZO AO DIREITO BÁSICO DO CONSUMIDOR À EFETIVA PREVENÇÃO E REPARAÇÃO DE DANOS (ART. 6º, VI, DO CDC).**

#### **DA CONSULTA**

1. Honra-nos o Colégio Notarial Brasileiro – Conselho Federal e o Conselho Notarial Brasileiro – Seção São Paulo, com consulta sobre as repercussões da Medida Provisória 1.085, de 27 de dezembro de 2021, que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) sobre os direitos do consumidor.
2. Trata-se de medida provisória editada com a finalidade de disciplinar a implementação de sistema de registro eletrônico já previsto pelo art. 37 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, atualizando procedimentos da Lei de Registros Públicos – Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, de modo a viabilizar a utilização de tecnologia da informação no âmbito registral.
3. Informa, a consulente, que a implementação do SERP dará causa à criação de um operador nacional deste sistema, que poderá ser constituído sob a forma de associação ou fundação (art. 44, I e III, do Código Civil), conforme dispõe o art. 2º, §4º, da MP 1.085/2021. Todavia, o modo de atuação deste operador nacional, assim como demais exigências para sua atuação não são previstos em lei, sendo confiados a competência regulamentar da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

4. O art. 3º, incisos I a XII, da MP n. 1.085/2021 define os objetivos do SERP.<sup>1</sup> Do mesmo modo, refere que dentre as alterações aos procedimentos adotados no âmbito do sistema registral, sendo todo os oficiais de registro de que trata a Lei 6.015/1973, definidos como integrantes do SERP (art. 3º, §1º da MP n. 1.085/2021), que deverá “observar os padrões e requisitos de documentos, de conexão e de funcionamento estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça” e “garantir a segurança da informação e a continuidade da prestação do serviço dos registros públicos” (art. 3º, §3º, da MP n. 1.085/2021).

5. A implantação do sistema, de sua vez, compete aos oficiais de registros públicos, com a disponibilização das informações necessárias, segundo os termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, “especialmente das informações relativas: I - às garantias de origem legal, convencional ou processual, aos contratos de arrendamento mercantil financeiro e às cessões convencionais de crédito, constituídos no âmbito da sua competência; e II - aos dados necessários à produção de índices e indicadores estatísticos.” (art. 4º, caput, da MP 1.085/2021). Neste sentido, define como obrigatória a adesão ao SERP de todos os oficiais de registros públicos e responsáveis interinos pelo expediente, cujo desatendimento caracteriza infração se submete o responsável às sanções previstas no art. 32 da Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, que dispõe sobre os serviços notariais e de registro.

---

<sup>1</sup> “Art. 3º O SERP tem o objetivo de viabilizar: I - o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos; II - a interconexão das serventias dos registros públicos; III - a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e entre as serventias dos registros públicos e o SERP; IV - o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos, por meio da internet; V - a recepção e o envio de documentos e títulos, a expedição de certidões e a prestação de informações, em formato eletrônico, inclusive de forma centralizada, para distribuição posterior às serventias dos registros públicos competentes; VI - a visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados nas serventias dos registros públicos; VII - o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias dos registros públicos e: a) os entes públicos, inclusive por meio do Sistema Integrado de Recuperação de Ativos - Sira, de que trata o Capítulo V da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021; e b) os usuários em geral, inclusive as instituições financeiras e as demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e os tabeliães; VIII - o armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registrais; IX - a divulgação de índices e indicadores estatísticos apurados a partir de dados fornecidos pelos oficiais dos registros públicos, observado o disposto no inciso VII do caput do art. 7º; X - a consulta: a) às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos; b) às restrições e gravames de origem legal, convencional ou processual incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos registros públicos; e c) aos atos em que a pessoa pesquisada conste como: 1. devedora de título protestado e não pago; 2. garantidora real; 3. arrendatária mercantil financeiro; 4. cedente convencional de crédito; ou 5. titular de direito sobre bem objeto de constrição processual ou administrativa; e XI - outros serviços, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.”

6. Todavia, será nos procedimentos fixados para o registro dos atos no âmbito do SERP que residem maiores inovações em relação a sistemática vigente até a edição da MP n. 1.085/2021 e que é o objeto específico da consulta formulada. Observam os consulentes que o art. 6º da MP 1.085/2021 inova no registro e averbação de fatos, atos e negócios jurídicos, ao definir que poderão ser realizados mediante recebimento, pelo oficial do registro, de extratos eletrônicos com as informações fornecidas pelo respectivo requerente. Caberá ao oficial do registro, então, qualificar o título segundo os dados constantes no extrato eletrônico, disponibilizando ao requerente as informações relativas à certificação do registro em formato eletrônico (art. 6º, I). Contudo, o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico não é obrigatória, podendo ser solicitada, a critério do requerente. (art. 6º, II).

7. Embora a definição do extrato eletrônico e os tipos de documentos que poderão ser recepcionados dessa forma devam ser objeto de deliberação da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (art. 7º, VIII, da MP 1.085/2021), observam, os consulentes, que a possibilidade de averbação ou registro de fatos, atos ou negócios jurídicos, sem que o oficial tenha acesso a sua íntegra, pode dar causa a riscos à segurança jurídica e confiabilidade do que venham a expressar.

8. Da mesma forma, destaca-se que já se encontra em atividade o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, criado pelo art. 76 da Lei 14.063, de 11 de julho de 2017, assim como a Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos, que desempenham satisfatoriamente a função de agilização dos registros públicos mediante utilização de procedimento eletrônico, contudo sem dispensa de conhecimento, pelos oficiais de registro, da integralidade dos atos ou negócios jurídicos a ele submetidos.

9. Por outro lado, informam ainda os consulentes, que a MP 1.085/2021, altera ainda o modo de identificação dos usuários dos registros públicos, permitindo a utilização de diferentes bases de dados para identificação civil, inclusive biométrica, dos institutos de identificação civil e bases cadastrais da União (inclusive o Cadastro de Pessoas Físicas, da Secretaria Especial da Receita Federal), assim como da Justiça Eleitoral. Dispõe seu art. 9º que estas bases poderão ser acessadas, desde que mediante ajuste prévio e observada a legislação pertinente, em especial a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018) e a Lei 13.444, de 11 de maio de 2017, que dispõe sobre a Identificação Civil Nacional.

10. Observam, contudo, que a Lei n. 14.063, de 23 de setembro de 2020, dispôs que dispôs sobre o uso de assinatura eletrônica em diversos atos, permitiu a utilização de assinatura eletrônica com utilização de certificado digital, a que denomina “assinatura eletrônica qualificada” para, dentre outros, os atos de transferência e de registro de bens imóveis (art. 5º, §2º, IV), inclusive dispondo que “no caso de conflito entre normas vigentes ou de conflito entre normas editadas por entes distintos, prevalecerá o uso de assinaturas eletrônicas qualificadas” (art. 5º, §5º). Surge, então, a indagação sobre em que medida a utilização de outras bases de dados para identificação dos usuários do registro pode repercutir também em termos de risco à identidade dos sujeitos de atos e negócios jurídicos levados a registro.

11. Estas disposições da MP 1.085/2021, e as alterações que ela promove no procedimento registral, abrange diversas situações que envolvem relações de consumo. Em especial, no tocante ao registro de imóveis, os negócios envolvendo a aquisição de bens imóveis mediante financiamento, que importam a contratação de crédito junto a instituições financeiras ou diretamente do incorporador imobiliário, de modo que os respectivos instrumentos contratuais e as garantias creditórias submetidas ao registro. A possibilidade de registro mediante extrato eletrônico, sem a obrigatoriedade de apresentação da íntegra do instrumento contratual, assim como a flexibilização dos meios de identificação das partes, podem dar causa a riscos de dano a direitos dos consumidores.

12. Do mesmo modo, indicam que a MP 1.085/2021 se encontra próxima à conclusão de sua tramitação regimental no Congresso Nacional, devendo ser submetida à deliberação parlamentar para sua conversão em lei ou rejeição, nos termos do art. 62 da Constituição da República.

13. Razão pela qual os consulentes formulam as seguintes perguntas:

**(A) A possibilidade de encaminhamento da averbação e registro de atos e negócios jurídicos por intermédio de extrato eletrônico, como estabelecido pelo art. 6º da Medida Provisória n. 1.085/2021 representa risco a direitos dos consumidores previstos na legislação vigente?**

**(B) A previsão de novos meios de verificação de identidade de usuários dos registros públicos, com a possibilidade de dispensa, pela MP n. 1.085/2021, da assinatura eletrônica qualificada para atos de transferência e de registro de bens imóveis prevista na Lei 14.063/2020, pode potencializar riscos de danos a interesses dos consumidores?**

**(C) Os limites que a MP n. 1.085/2021 impõe ao exame de legalidade e conformidade dos atos ou negócios submetidos a registro por intermédio de extrato eletrônico podem reduzir a proteção do consumidor no tocante à prevenção e reparação de danos decorrentes de eventuais erros ou fraudes?**

## **DA RESPOSTA**

14. A resposta às perguntas formuladas pelos consulentes envolve, na perspectiva do direito do consumidor, o exame dos contratos geralmente submetidos a registro – em especial, no registro de imóveis – envolvendo a outorga de crédito para financiamento do preço a ser pago ao fornecedor do bem imóvel, e por esta razão fazendo-se acompanhar de garantias ao credor. A finalidade de garantia do crédito imobiliário, geralmente, envolve a própria escolha do modelo contratual – em geral promessa de compra e venda ou alienação fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997 – dentre outros. Sob a perspectiva do consumidor, predomina o dever de informar dos fornecedores, tanto sobre as características do contrato que envolve a aquisição do imóvel, quanto o crédito para o pagamento do preço. Neste caso, tanto pode haver um só contrato, quanto mais de um; igualmente, o fornecedor do crédito pode ser o mesmo do bem imóvel adquirido (e.g. o incorporador imobiliário), quanto instituição financeira que ofereça os recursos necessários ao pagamento.

15. As diferentes modalidades de contratação pelo consumidor, colocam em relevo a importância de assegurar-se acesso, informação e esclarecimento do consumidor sobre o instrumento contratual, previamente a sua celebração, para formação da decisão livre do consumidor e exame de sua legalidade – considerando sua característica como contrato de adesão. Neste particular, a etapa do registro do contrato, para efeito da garantia do consumidor a aquisição do bem – como é próprio do sistema de transmissão de direitos

sobre imóveis no direito brasileiro – assim como das obrigações assumidas em relação ao pagamento da dívida decorrente do financiamento, relacionam-se diretamente com os direitos assegurados ao consumidor, especialmente, pelo Código de Defesa do Consumidor.

16. Daí porque nosso exame das questões apresentadas pelos consulentes será feito em duas partes. Primeiro, examinando a relação dos direitos do consumidor nos principais modelos contratuais relativos à aquisição de imóveis e seu registro. Em seguida, examinando os efeitos para o consumidor sobre os procedimentos adotados no sistema registral, em especial para a segurança e confiabilidade em relação a seus interesses legítimos objeto do contrato de consumo celebrado.

### **I – Os direitos do consumidor nos negócios relativos a imóveis, em especial que envolvam financiamento imobiliário, e sua relação com o sistema registral.**

17. A aquisição do imóvel, especialmente para moradia, é aspiração comum do consumidor no Brasil, muitas vezes tornando-se propósito que orienta a dedicação de décadas e, inclusive, o principal objetivo de realização material. Para tanto, o próprio desenvolvimento do contrato de promessa de compra e venda, na primeira metade do século XX, assim como o sistema de crédito imobiliário, décadas depois, orientaram-se no sentido de permitir, ao maior número de pessoas interessadas, a aquisição do imóvel (“a casa própria”).

18. As características do negócio colocam o adquirente (promitente-comprador, consumidor), frente a uma relação contratual com características que se reproduzem. Tratando-se de bens de valor expressivo frente ao nível de renda da imensa maioria da população, sua aquisição, na maioria das vezes, supõe outorga de crédito, mediante parcelamento do preço pelo próprio vendedor (e.g. financiamento direto com o incorporador imobiliário), ou empréstimo com instituição financeira. Em tais situações, são comuns a adoção de cláusula resolutiva, modelos contratuais específicos (e.g. alienação fiduciária de coisa imóvel), ou pactos adjetos (hipoteca), conforme o caso, como garantias do credor em relação ao inadimplemento. Tratando-se de obrigações de longo prazo, que pode atingir décadas, a prestação do devedor também é dimensionada

de modo a preservar seu valor no tempo, por intermédio de diferentes mecanismos de atualização monetária.

19. A possibilidade de conexão contratual entre a aquisição de um produto e o crédito, por outro lado, não é desconhecido do direito do consumidor, tendo sido expressamente contemplada no art. 54-F do Código de Defesa do Consumidor, incluído pela Lei 14.181/2021. Daí o reforço dos deveres de informação e lealdade das partes na redação original do CDC (e.g. arts. 30, 46 e 52), e nas disposições recentemente incluídas pela Lei 14.181/2021 visando a prevenção do superendividamento (e.g. arts. 54-A, 54-B, 54-C e 54-D).

20. No tocante ao conteúdo do contrato, a previsão de cláusulas contratuais específicas (art. 54-B, §1º) que se refiram a aspectos relevantes do crédito e devem constar do instrumento contratual, bem como a proibição de cláusulas abusivas (art. 51), se integram ao regime legal de proteção do consumidor, realizando a determinação do art. 5º, XXXII, da Constituição da República, de que “o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor”.

**A) Os direitos de informação e esclarecimento sobre o imóvel e sobre o crédito.  
Disciplina abrangente do Código de Defesa do Consumidor e instrumentos de sua efetivação.**

21. Um dos fundamentos da proteção do consumidor é seu direito subjetivo básico à informação adequada e clara,<sup>2</sup> conforme é assegurado pelo art. 6º, III, do CDC:

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

...

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem”.

---

<sup>2</sup> Veja-se: MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 9ª ed. São Paulo: RT, 2019, p. 814 e ss; MIRAGEM, Bruno. Curso de direito do consumidor. 8ª ed. São Paulo: RT, 2019, p. 288 e ss.



22. Dentre os meios para sua efetivação está o caráter vinculativo da oferta, assim como o direito de acesso ao conteúdo do contrato, previstos, respectivamente, nos arts. 30 e 46 do CDC:

“Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

...

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.”

23. A tutela da confiança despertada no consumidor, dentre outros meios, é assegurada pelo reconhecimento da pretensão ao cumprimento forçado da obrigação (art. 35, I e 48 do CDC).

24. No caso dos negócios relativos à imóveis, o direito à informação do consumidor abrange tanto informações relativa ao bem em si (produto, nos termos do art. 3º, §1º que expressamente o prevê nesta qualidade), quanto do preço e modo de pagamento, que tanto poderá se dar mediante parcelamento diretamente frente ao seu fornecedor, quanto a outorga de crédito por instituição financeira. Nestes casos, conforme já mencionamos, a contratação envolverá como elementos de destaque o custo do crédito, integrado por diferentes parcelas, tais como juros, atualização monetária, assim como os eventuais efeitos do inadimplemento, hipóteses de resolução, dentre outros aspectos.

25. O art. 52 do CDC, a respeito, dispõe:

“Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;  
II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;

III - acréscimos legalmente previstos;

IV - número e periodicidade das prestações;

V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.”

26. Refira-se, ainda, a proibição legal, de ordem pública, à previsão de cláusulas que imponham a perda total das prestações pagas nestes contratos (cláusula de decaimento), conforme refere o art. 53 do CDC:

“Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.”

27. O atendimento destas exigências legais visa a proteção do consumidor que, geralmente, adere ao contrato pré-formulado pelo incorporador ou pela instituição financeira, sem possibilidade efetiva de sua alteração, dada a natureza de contrato de adesão (art. 54 do CDC).

28. A identificação de eventuais violações à legislação, no momento da formação do contrato ou posteriormente a sua celebração, por sua vez, tem no exame de legalidade feito pelo oficial do registro, ou mesmo a possibilidade de acesso futuro ao instrumento contratual quando arquivado no registro de imóveis, meio de assegurar a efetividade dos direitos assegurados em lei.

**B) A adoção do extrato eletrônico para o registro de negócios jurídicos relativos a imóveis e o prejuízo do consumidor no tocante ao controle de legalidade e acesso ao instrumento contratual.**

29. O propósito manifesto da MP 1.085/2021 é o de modernizar e simplificar os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos, em especial pela estruturação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), já previsto na Lei 14.063/2020, o que em si, deve ser reconhecido positivamente. Temos sustentado, contudo, que a adoção de novas tecnologias para aperfeiçoamento de produtos e serviços não possuem valor em si mesmo, mas de acordo com os resultados concretos a que podem dar causa, benéficos a usuários e consumidores.<sup>3</sup>

30. Contudo, merece atenção os instrumentos adotados para a agilização dos procedimentos, em especial na simplificação que imponha restrição das informações sobre atos e negócios jurídicos levados ao conhecimento do oficial do registro. Em especial, a possibilidade da realização de averbação ou registro de atos ou negócios mediante apresentação de extrato eletrônico.

31. Dispõe o art. 6º da MP n. 1.085/2021:

“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, atos e

---

<sup>3</sup> Não são por outra razão, inclusive, os esforços no sentido da atualização do CDC para contemplar os novos riscos do ambiente digital, conforme sustentamos em: MARQUES, Cláudia Lima; MIRAGEM, Bruno. Serviços simbióticos do consumo digital e o PL 3.514/2015 de atualização do CDC: primeiras reflexões. In: LORENZETTI, Ricardo; MARQUES, Cláudia Lima; CARVALHO, Diógenes; MIRAGEM, Bruno. Contratos de serviços em tempos digitais. São Paulo: RT, 2021, p. 391 e ss.

negócios jurídicos, nos termos do disposto no inciso VIII do caput do art. 7º.

§ 1º Na hipótese de que trata o caput:

I - o oficial:

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

b) disponibilizará ao requerente as informações relativas à certificação do registro em formato eletrônico; e

II - o requerente poderá, a seu critério, solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico, por meio de documento eletrônico, nos termos do disposto no inciso VIII do caput do art. 3º, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que corresponde ao original firmado pelas partes.

§ 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 n. 6.015, de 1973, exceto dos dados imprescindíveis para comprovar a subsunção do objeto e das partes aos dados constantes do título apresentado, ressalvado o seguinte:

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

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

§ 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, com a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais.”

32. Nota-se que a medida provisória, ao permitir o encaminhamento para registro de um extrato eletrônico, não estabelece seu conceito e características, confiando à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça sua definição, assim como os tipos de documentos que poderão ser recepcionados desta forma (art. 7º, VIII, da MP n. 1.085/2021). Contudo, resta evidenciado que não se está a tratar do seu conteúdo integral, ademais pelo fato de ser facultado ao requerente o arquivamento da íntegra do instrumento contratual (art. 6º, II).

33. Este modelo adotado pela medida provisória, contudo, restringe o conhecimento e exame, pelo oficial do registro apenas aos elementos que venham a integrar o extrato eletrônico, encaminhados pelo requerente.

34. Na dinâmica mais comum das relações de consumo, negócios jurídicos de aquisição de direitos sobre imóveis, na hipótese de o consumidor recorrer a um financiamento bancário, os extratos eletrônicos serão elaborados pelas instituições financeiras credoras e enviados ao ofício registral, ou ainda, no caso de financiamento direto, pelo incorporador.

35. Segundo o procedimento previsto na medida provisória, não há garantia de que tanto o consumidor, quanto o próprio registrador, terão a possibilidade de conhecimento do conteúdo integral do contrato. Em relação ao consumidor, há o risco de violação do direito básico à informação adequada e clara (art. 6º, III, do CDC), sem prejuízo de outras normas previstas para assegurar sua efetividade. Em relação ao registro de imóveis, a dispensa de apresentação da íntegra do contrato fragiliza o desempenho de uma de suas funções essenciais, de qualificação registral,<sup>4</sup> compreendendo o exame da legalidade dos atos e negócios jurídicos submetidos a registro.

36. A qualificação registral, como se sabe, é função personalíssima do oficial do registro. Trata-se de um juízo de admissibilidade do título apresentado quanto à presença dos requisitos necessários a que seja levado à registro (registrabilidade). Compreende o exame de mérito do ato ou negócio apresentado para registro, em especial sobre sua legalidade e legitimidade, de modo que uma vez confirmado, dá causa ao prosseguimento do procedimento que se conclui com a inscrição e os efeitos que dela decorrem

---

<sup>4</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos - Teoria e Prática, 9ª ed., JusPodivm, 2018, p. 569.

constituindo ou declarando direitos ou lhe conferindo publicidade para os fins legais. Daí, inclusive, afirmar-se qualificação registral não apenas como conferência de requisitos técnicos, mas um juízo de prudência do oficial do registro,<sup>5</sup> em vista da situação jurídica sob seu exame. Fundamenta sua função social,<sup>6</sup> ademais visando a segurança jurídica e prevenção de conflitos futuros.<sup>7</sup>

37. Na perspectiva do direito do consumidor, a qualificação registral servirá, no seu exame de legalidade, para identificação de cláusulas ilícitas ou abusivas, conforme assentado na lei e na jurisprudência.<sup>8</sup>

38. Observe-se que não é incomum, inclusive frente à digitalização das operações bancárias, que o contrato de financiamento imobiliário, desde as tratativas, até sua formação, realize-se por intermédio da internet, não sendo possível assegurar o pleno conhecimento do consumidor sobre o conteúdo do contrato de adesão (art. 54 do CDC).

39. Apesar das disposições legais expressas do CDC determinando o acesso prévio do consumidor ao conteúdo do contrato (art. 46) e direito à cópia após sua formalização (art. 54-D, III, e 54-G, §2º), em muitas situações, o que assegura o conhecimento dos seus termos, e mesmo o exame de legalidade do negócio jurídico é a qualificação registral. Seu exercício, contudo, pressupõe o conhecimento da íntegra do instrumento contratual.

40. Ao tornar facultativa a apresentação da íntegra do instrumento contratual a MP n. 1.085/2021 permite que, em princípio, ele possa se conservar apenas com aquele que o elaborou – no caso de financiamento imobiliário, com a instituição financeira ou com o incorporador (no caso de financiamento direto). Parece-nos, neste ponto, operar-se clara fragilização do acesso do consumidor ao conteúdo do contrato de adesão celebrado, seja para conhecer seus termos no momento da celebração, ou para assegurar o respeito a seus direitos, durante a execução contratual. Convergem aí restrições ao dever de

---

<sup>5</sup> DIP, Ricardo. Sobre a qualificação no registro de imóveis. Revista de direito imobiliário, v. 29. São Paulo: RT, jan.-jun./1992, p. 40.

<sup>6</sup> DIP, Ricardo. Sobre a função social do registrador de imóveis. Revista de direito imobiliário. São Paulo: RT, 2004, p. 491.

<sup>7</sup> MELO, Eduardo Agostinho Arruda. A qualificação registral como tutela preventiva de conflitos. Revista de direito imobiliário, v. 68. São Paulo: RT, jan.-jun./2010, p. 62-86.

<sup>8</sup> SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. As cláusulas abusivas e os limites da qualificação registral. Revista de direito imobiliário, v. 80. São Paulo: RT, jan.-jun./2016, p. 35-54; ISHIKAWA, Lauro; MACHADO, Lorruane Matuszewski; MATSUSHITA, Thiago Lopes. A qualificação registral imobiliária de cláusulas abusivas consumeristas: uma análise sobre. A qualificação dos contratos integrantes do projeto de loteamento. Revista de direito do consumidor, v. 138. nov.-dez./2021, p. 397-414.

transparência, próprio das relações de consumo,<sup>9</sup> e ao princípio da publicidade registral, destinada ao conhecimento de qualquer interessado do conteúdo do registro<sup>10</sup> e, no caso, da situação jurídica de bens imóveis.

41. Da mesma forma, sem que se fixe conteúdo do extrato eletrônico, há risco potencial também em relação à integridade do conteúdo do contrato. São conhecidas as dificuldades do consumidor de acesso ao conteúdo integral do contrato para exame e eventual questionamento de abusividades.

42. Com a possibilidade de completa digitalização da relação contratual, e conservação exclusivamente com o fornecedor do respectivo instrumento objeto de pactuação, surge o risco, até então mitigado, de alteração do seu próprio conteúdo, com reduzidas possibilidades de ser detectada posteriormente. Neste sentido, evidencia-se que no extrato eletrônico deveria constar, no mínimo, os elementos essenciais do negócio jurídico e, no caso dos contratos de consumo, as informações e cláusulas obrigatórias, previstas no art. 52 e 54-B, caput, e §1º, do CDC. A ausência de previsão a este respeito no texto da MP n. 1.085/2021, dá origem, em tese, também a um risco à integridade do contrato celebrado pelo consumidor com o incorporador ou a instituição financeira, encaminhado a registro por simples extrato eletrônico.

43. **Deste modo, em relação à primeira pergunta formulada pelos consulentes, se (A) a possibilidade de encaminhamento da averbação e registro de atos e negócios jurídicos por intermédio de extrato eletrônico, como estabelecido pelo art. 6º da Medida Provisória n. 1.085/2021 representa risco a direitos dos consumidores previstos na legislação vigente, respondemos afirmativamente. No caso de negócios jurídicos relativos a direitos sobre imóveis, em especial os que envolvam financiamento do preço, mediante prazo concedido pelo fornecedor do bem, ou crédito concedido por instituição financeira, o encaminhamento de extrato eletrônico com informações parciais sobre o negócio jurídico impede o exame da legalidade próprio da função de qualificação registral, dentre outros aspectos, em relação a sua conformidade com o Código de Defesa do Consumidor (arts. 52 e 54-B, caput e §1º). Do mesmo modo, o caráter facultativo de apresentação da íntegra do instrumento contratual celebrado pelo requerente que o elaborou (contrato de**

---

<sup>9</sup> MARQUES, Claudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor, cit.

<sup>10</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos registros públicos comentada. 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, cit.

adesão, art. 54 do CDC), constitui obstáculo de acesso ao consumidor ao seu conteúdo, e risco à própria integridade de suas disposições, considerando conservar-se exclusivamente com o incorporador ou instituição financeira parte da contratação se violado o direito do consumidor de receber cópia do contrato (art. 54-D, III, e 54-G, §2º, do CDC).

**II – Riscos ao consumidor em relação à flexibilização dos procedimentos de registro de contratos de consumo relativos a imóveis em relação a danos decorrentes de erros e fraudes.**

**A) Simplificação dos meios de identificação dos usuários do registro e os riscos decorrentes.**

44. Os negócios jurídicos que tenham por objeto direitos sobre imóveis merecem, em nossa tradição jurídica, forma solene, dependendo a eficácia translativa do direito ao respectivo registro. Os fundamentos da solenidade exigida associam-se a segurança quanto a existência e conteúdo da declaração de vontade, e a identidade do declarante.

45. Como já tivemos a oportunidade de referir:

“No direito moderno, a prescrição de forma específica para a constituição de negócio jurídico vai se referir a apenas algumas espécies, visando a atender à finalidade de preservação da certeza da declaração e da possibilidade de sua demonstração. Trata-se de uma *função de advertência*, com o objetivo de que o declarante não precipite a declaração sem refletir sobre suas consequências; e uma *função de evidência*, permitindo a mais plena exteriorização da declaração de vontade.”<sup>11</sup>

46. Do mesmo, observamos que:

---

<sup>11</sup> MIRAGEM, Bruno. Teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 394.



“a aposição de assinatura é tradicional modo de manifestação de assentimento. Quem assina em seguida às declarações que constam por escrito, considera-se que fez do conteúdo que lhe antecede uma declaração pessoal, ou que com ele concorda. Deste modo, a presunção de veracidade a que se refere a lei compreende tanto o conteúdo da declaração escrita, quanto sua autoria ou assentimento, conforme o caso”.<sup>12</sup>

47. O desenvolvimento das tecnologias da informação permitiu o desenvolvimento da assinatura eletrônica, com a função de assegurar a definição da autoria e integridade da declaração de vontade.<sup>13</sup> No direito brasileiro, como se sabe, a Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, das aplicações de suporte e das aplicações habilitadas que utilizem certificados digitais, bem como a realização de transações eletrônicas seguras.

48. No âmbito do registro de imóveis, a Lei 14.063/2020, ao dispor sobre a aceitação de assinaturas eletrônicas por entes públicos, criou classificação própria, prevendo assinaturas eletrônicas “simples”, “avançadas” e “qualificadas”. A assinatura eletrônica qualificada é definida como “a que utiliza certificado digital, nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.”

49. Mais adiante, ao definir as exigências das várias espécies de assinaturas conforme os atos a serem praticados, define a obrigatoriedade de utilização da assinatura qualificada “nos atos de transferência e de registro de bens imóveis”. Assim o art. 5º, §2º, IV, da Lei 14.063/2020:

“Art. 5º No âmbito de suas competências, ato do titular do Poder ou do órgão constitucionalmente autônomo de cada

---

<sup>12</sup> MIRAGEM, Bruno. Teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 527.

<sup>13</sup> SINDE MONTEIRO, Jorge. Assinatura eletrônica e certificação, Revista de legislação e jurisprudência, n. 3910-3921, ano 133, Coimbra: Coimbra Editora, 2002, p. 261-272.

ente federativo estabelecerá o nível mínimo exigido para a assinatura eletrônica em documentos e em interações com o ente público.

...

§ 2º É obrigatório o uso de assinatura eletrônica qualificada:

...

IV - nos atos de transferência e de registro de bens imóveis, ressalvado o disposto na alínea “c” do inciso II do § 1º deste artigo”.

50. A exceção mencionada expressamente diz respeito ao registro de atos perante as juntas comerciais.

51. Contudo, o art. 9º da MP 1.085/2021, define regra nova sobre a verificação de identidade dos usuários dos registros públicos, dispondo que:

“Art. 9º. Para verificação da identidade dos usuários dos registros públicos, as bases de dados de identificação civil, inclusive de identificação biométrica, dos institutos de identificação civil, das bases cadastrais da União, inclusive do Cadastro de Pessoas Físicas da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia e da Justiça Eleitoral, poderão ser acessadas, a critério dos responsáveis pelas referidas bases de dados, desde que previamente pactuado, por tabeliães e oficiais dos registros públicos, observado disposto na Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018, e na Lei n. 13.444, de 11 de maio de 2017.”

52. Este acesso, “a critério dos responsáveis pelas referidas bases de dados”, poderá ser feito desde que previamente pactuado, por tabeliães e oficiais de registro”, observando-se o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018) e a lei que cria a Identificação Civil Nacional (Lei 13.444/2017). A profusão de bases de dados poderia causar a impressão inicial de maior segurança sobre correta identificação das partes do negócio jurídico. Porém percebe-se que se trata de sensível redução do nível de

segurança em relação à exigência de assinatura qualificada, prevista na Lei m. 14.063/2020.

53. A exigência de assinatura qualificada compreende o uso de certificação digital, segundo os procedimentos e requisitos técnicos da ICP-Brasil (art. 10, §1º, da MP 2.200-2, de 24 de agosto de 2001), sendo a função de autoridade certificadora raiz desempenhada pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, autarquia federal vinculada à Presidência da República. Este modelo, inspirado na experiência alemã,<sup>14</sup> é adotado já há mais de duas décadas com grande êxito no Brasil, possuindo o nível mais elevado de confiabilidade sobre a identidade e manifestação de vontade dos seus titulares.<sup>15</sup> Deste modo, substituir o que vem sendo utilizado com êxito por um sistema disperso e flexível, com diferentes bases de dados admitidas como de possível (porém não obrigatória) utilização, significa um retrocesso em relação a segurança e confiabilidade da declaração de vontade, contribuindo para o aumento dos riscos de fraude.

**54. Assim, em relação à segunda pergunta formulada pelos consulentes, se (B) a previsão de novos meios de verificação de identidade de usuários dos registros públicos, com a possibilidade de dispensa, pela MP n. 1.085/2021, da assinatura eletrônica qualificada para atos de transferência e de registro de bens imóveis prevista na Lei 14.063/2020, pode potencializar riscos de danos a interesses dos consumidores, respondemos afirmativamente. O controle da legitimidade e qualificação dos declarantes nos atos e negócios jurídicos relativos a direitos sobre bens imóveis é parte da qualificação registral e deve ser realizada com o auxílio de meios que assegurem o nível mais elevado de segurança e confiabilidade com é o caso da assinatura eletrônica com certificação digital (“assinatura qualificada”), segundo sua disciplina legal e em acordo com os requisitos da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. A dispensa desta exigência, em favor de um sistema de utilização dispersa de bancos de dados, com diferentes níveis de segurança de dados, dependente de convenção prévia de seus gestores com tabeliões**

---

<sup>14</sup> Lembre-se que, como bem registra MENKE, Fabiano. Assinaturas digitais, certificados digitais, infra-estrutura de chaves públicas brasileira e a ICP alemã. Revista de direito do consumidor, v. 48. São Paulo: RT, p. 132.

<sup>15</sup> MIRAGEM, Bruno. Teoria geral do direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 393.

**e registradores, e sem a definição de responsabilidades por lei, implica no aumento de riscos de erros e fraudes, em prejuízo aos interesses dos consumidores.**

**B) Características do SERP adotados pela MP 1.058/2021 e sua repercussão frente ao direito do consumidor à efetiva prevenção e reparação de danos (art. 6, VI, do CDC).**

55. Merece exame, ainda, para resposta às perguntas formuladas pelos consulentes, o exame da repercussão das disposições do MP n. 1.085/2021 no caso da prevenção e reparação de danos ao consumidor. Dispõe o art. 6º, IV, do CDC:

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

...

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos”.

56. A prestação de serviços, as atividades registras e notariais estão sujeitas a riscos de falhas, razão pela qual a Constituição estabelece que lei definirá a responsabilidade civil e criminal dela decorrentes (art. 236, §1º). A responsabilidade civil dos notários e oficiais de registro é disciplinado pelo art. 22 da Lei n. 8.935/1994, com a redação determinada pela Lei 13.286/2016:

“Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.”

57. O sistema adotado pela MP n. 1.085/2021 faz surgir inúmeras dúvidas sobre quem deva ser responsabilizado por danos a vítimas de erros ou fraudes, cujo risco potencializa. Afinal, o oficial do registro deverá registrar ou averbar o que receber do interessado, e

apenas sobre estas informações realizará a qualificação registral. Aquele que elabore e encaminhe o extrato eletrônico (como no caso em exame, instituições financeiras ou incorporadores), observa regimes de responsabilidade distintos. No caso, sendo fornecedores de produtos (o bem imóvel) ou serviços (o crédito para aquisição), respondem por erros e fraudes que ocorram na contratação, em sua formalização e execução, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

58. A estruturação do SERP pela MP n. 1.085/2021 não dispõem sobre norma específica relativa ao regime de responsabilidade no caso de erros e fraudes. O regime de responsabilidade pelo art. 22 da Lei n. 8.935/1994, de sua vez, delimita a imputação ao notários e oficiais de registros no caso de responsabilidade por ato próprio ou pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem. No sistema da MP n. 1.085/2021, a priori, incide este regime de responsabilidade em relação às informações constantes do extrato eletrônico encaminhado pelo requerente do registro. Diferentemente do amplo exercício da função de qualificação registral em relação à integralidade do conteúdo do negócio jurídico e suas partes. Em outras hipóteses, poderá ser afastada a causalidade entre o exercício da função de qualificação registral e o dano ao consumidores decorrente de erros e fraudes.

59. Por outro lado, a imputação de responsabilidade aos requerentes do registro, quando incidente o regime de responsabilidade do CDC, em situações concretas, tratando-se de comportamento fraudulento de terceiro, abre-se a possibilidade de alegação em defesa, por parte dos fornecedores, de hipóteses de excludentes fixadas na lei, em especial a “culpa exclusiva de terceiro” prevista no art. 14, §3º, II, do CDC. Embora seja evidente que ao exercerem a faculdade de elaborar e enviar o extrato eletrônico, sem o encaminhamento da íntegra do instrumento contratual, estes fornecedores associam-se ao risco de erros e fraudes na matéria de forma e conteúdo que não for submetido ao registro, a diversidade de regimes de responsabilidade e hipóteses de contestação fragilizam o direito do consumidor à efetiva prevenção e reparação de danos.

60. Ademais, embora o operador do SERP deva ser constituído sob forma de pessoa jurídica de direito privado sem fins econômicos – fundação ou associação – também estará sob exame, nos casos de erros ou fraudes imputáveis a falhas no sistema, da sua

própria responsabilização ou mesmo – na ausência de vedação legal – daqueles a quem contratar a prestação de serviços que viabilize seu funcionamento.

61. Nestes termos, a dispersão dos regimes de responsabilidade entre diferentes sujeitos, naquilo que em decorrência do regime constitucional e legal concentra-se, no tocante ao exercício da atividade notarial e registral, nos notários e oficiais do registro (art. 22 da Lei n. 8.935/1994), implica riscos ao direito básico do consumidor à efetiva prevenção e reparação de danos (art. 6º, VI, do CDC).

**62. Portanto, em relação à terceira pergunta formulada pelos consulentes, se (C) os limites que a MP n. 1.085/2021 impõe ao exame de legalidade e conformidade dos atos ou negócios submetidos a registro por intermédio de extrato eletrônico podem reduzir a proteção do consumidor no tocante à prevenção e reparação de danos decorrentes de eventuais erros ou fraudes, respondemos afirmativamente. No regime vigente antes da edição da medida provisória, em que o exercício da função de qualificação registral impunha aos oficiais do registro amplo controle sobre o processo registral, inclusive do exame de legalidade e legitimidade de atos e negócios jurídicos que lhe fossem submetidos, a adoção do registro mediante envio de extrato eletrônico implica em fragmentação do procedimento e conseqüente dispersão dos regimes de responsabilidade até então concentrados na disciplina prevista pelo art. 22 da Lei 8.935/1994, por força de expressa previsão constitucional (art. 236, §1º). Esta dispersão de regimes, com a possibilidade de alegações de defesa distintas, fragiliza o direito básico do consumidor à efetiva prevenção e reparação de danos previsto no art. 6º, VI, do CDC, reduzindo o nível de proteção consagrando no direito brasileiro.**

#### **RESPOSTAS DAS PERGUNTAS FORMULADAS:**

63. Desse modo, passamos a responder objetivamente as perguntas formuladas nos seguintes termos:

**(A) A possibilidade de encaminhamento da averbação e registro de atos e negócios jurídicos por intermédio de extrato eletrônico, como estabelecido pelo art. 6º da Medida Provisória n. 1.085/2021 representa risco a direitos dos consumidores previstos na legislação vigente?**

SIM. No caso de negócios jurídicos relativos a direitos sobre imóveis, em especial os que envolvam financiamento do preço, mediante prazo concedido pelo fornecedor do bem, ou crédito concedido por instituição financeira, o encaminhamento de extrato eletrônico com informações parciais sobre o negócio jurídico impede o exame da legalidade próprio da função de qualificação registral, dentre outros aspectos, em relação a sua conformidade com o Código de Defesa do Consumidor (arts. 52 e 54-B, caput e §1º). Do mesmo modo, o caráter facultativo de apresentação da íntegra do instrumento contratual celebrado pelo requerente que o elaborou (contrato de adesão, art. 54 do CDC), constitui obstáculo de acesso ao consumidor ao seu conteúdo, e risco à própria integridade de suas disposições, considerando conservar-se exclusivamente com o incorporador ou instituição financeira parte da contratação se violado o direito do consumidor de receber cópia do contrato (art. 54-D, III, e 54-G, §2º, do CDC).

**(B) A previsão de novos meios de verificação de identidade de usuários dos registros públicos, com a possibilidade de dispensa, pela MP n. 1.085/2021, da assinatura eletrônica qualificada para atos de transferência e de registro de bens imóveis prevista na Lei 14.063/2020, pode potencializar riscos de danos a interesses dos consumidores?**

SIM. O controle da legitimidade e qualificação dos declarantes nos atos e negócios jurídicos relativos a direitos sobre bens imóveis é parte da qualificação registral e deve ser realizada com o auxílio de meios que assegurem o nível mais elevado de segurança e confiabilidade com é o caso da assinatura eletrônica com certificação digital (“assinatura qualificada”), segundo sua disciplina legal e em acordo com os requisitos da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. A dispensa desta exigência, em favor de um sistema de utilização dispersa de bancos de dados, com diferentes níveis de segurança de dados, dependente de convenção prévia de seus gestores com tabeliães e registradores, e sem a definição de responsabilidades por lei, implica no aumento de riscos de erros e fraudes, em prejuízo aos interesses dos consumidores.

**(C) Os limites que a MP n. 1.085/2021 impõe ao exame de legalidade e conformidade dos atos ou negócios submetidos a registro por intermédio de**

**extrato eletrônico podem reduzir a proteção do consumidor no tocante à prevenção e reparação de danos decorrentes de eventuais erros ou fraudes?**

SIM. No regime vigente antes da edição da medida provisória, em que o exercício da função de qualificação registral impunha aos oficiais do registro amplo controle sobre o processo registral, inclusive do exame de legalidade e legitimidade de atos e negócios jurídicos que lhe fossem submetidos, a adoção do registro mediante envio de extrato eletrônico implica em fragmentação do procedimento e conseqüente dispersão dos regimes de responsabilidade até então concentrados na disciplina prevista pelo art. 22 da Lei 8.935/1994, por força de expressa previsão constitucional (art. 236, §1º). Esta dispersão de regimes, com a possibilidade de alegações de defesa distintas, fragiliza o direito básico do consumidor à efetiva prevenção e reparação de danos previsto no art. 6º, VI, do CDC, reduzindo o nível de proteção consagrando no direito brasileiro.

Porto Alegre, 2 de maio de 2022.

**CLAUDIA LIMA MARQUES,  
OAB/RS 25.593**

Professora Titular da Universidade  
Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)  
Doutora em Direito (Univ. de  
Heidelberg/Alemanha)  
Mestre em Direito (Univ.  
Tübingen/Alemanha)  
Especialista em Direito Europeu (Univ.  
Saarbrücken/Alemanha)

**BRUNO MIRAGEM,  
OAB/RS Nº 51.573**

Professor Associado da Universidade Federal  
do Rio Grande do Sul (UFRGS)  
Doutor em Direito (UFRGS)  
Mestre em Direito (UFRGS)  
Especialista em Direito Internacional  
(UFRGS)