

O sistema eletrônico do registro público, implementação e fiscalização, regulamentado pela lei 14.382/2022

The electronic system of public registry, implementation and oversight, regulated by law no. 14,382/2022

El sistema electrónico del registro público, implementación y fiscalización, regulamentado por la ley 14.382/2022

Keila Maria do Nascimento¹

 <https://orcid.org/0009-0008-6673-0598>

 <http://lattes.cnpq.br/3401939733412919>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: keila.nascimento@oabdf.com

Keite Maria do Nascimento²

 <https://orcid.org/0009-0008-8911-2012>

 <http://lattes.cnpq.br/3401939733412919>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: keite.nascimento@tjdf.jus.br

Sebastião Lemes Roriz Silva³

 <https://orcid.org/0009-0004-1556-3305>

<http://lattes.cnpq.br/0601894493409630>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: naytsabez@gmail.com

Lourivânia de Lacerda Castro⁴

 <https://orcid.org/0000-0002-1331-563X>

 <http://lattes.cnpq.br/2753561242350807>

Centro Universitário UniProcessus, DF, Brasil.

E-mail: lourivania.lacerda@uniprocessus.edu.br



Resumo

Este artigo tem o objetivo de apresentar a plataforma do Serp - Sistema Eletrônico do Registro Público, criado pela Lei 14.382/2022, a fim de demonstrar seus impactos positivos na vida do cidadão brasileiro. O objetivo geral é verificar a efetividade dos serviços disponibilizados pela plataforma nas relações negociais realizadas no Brasil. Os objetivos específicos são: os benefícios gerados por um sistema eficiente e prático de prestação dos serviços cartorários no ambiente virtual para a sociedade brasileira. Este trabalho tem a perspectiva de trazer a população brasileira informações acerca de uma ferramenta implementada para disponibilizar os serviços cartorários extrajudiciais a todos que deles necessitarem, com eficiência e respeito ao exercício da cidadania.

Palavras-chave: SERP. Sistema Eletrônico. Interconectividade. Inovações.

¹Graduanda em Direito no Centro Universitário UniProcessus

²Graduanda em Direito no Centro Universitário UniProcessus

³Graduando em Direito no Centro Universitário UniProcessus

⁴ Mestre em Direito pela Universidade Católica de Lisboa, Especialista em Direito Previdenciário e Direito Público, Advogada e Professora Universitária.

Abstract

This article presents the SERP platform—the Electronic Public Registry System—created by Law 14,382/2022, demonstrating its positive impacts on the lives of Brazilian citizens. The overall objective is to assess the effectiveness of the services provided by the platform in business relationships in Brazil. The specific objectives are to demonstrate the benefits generated by an efficient and practical system for providing notarial services in the virtual environment for Brazilian society. This work aims to provide the Brazilian population with information about a tool implemented to provide extrajudicial notarial services to all who need them, efficiently and citizenship.

Keywords: SERP. Electronic System. Interconnectivity. Innovations.

Resumen

Este artículo presenta la plataforma SERP (Sistema Electrónico de Registro Público), creada por la Ley 14.382/2022, para demostrar su impacto positivo en la vida de los ciudadanos brasileños. El objetivo general es evaluar la eficacia de los servicios que ofrece la plataforma en las relaciones comerciales en Brasil. Los objetivos específicos son demostrar los beneficios que genera un sistema eficiente y práctico para la prestación de servicios notariales en el entorno virtual para la sociedad brasileña. Este trabajo busca brindar a la población brasileña información sobre una herramienta implementada para brindar servicios notariales extrajudiciales a quienes los necesiten, de forma eficiente y respetuosa con el ejercicio de la ciudadanía.

Palabras clave: SERP. Sistema Electrónico. Interconectividad. Innovaciones.

Introdução

O programa Minha Casa, Minha Vida, criado pela Lei 11.977/2009, em seu Art.37, trouxe a existência o sistema digital registral, um sistema que permite ao cidadão acesso aos serviços de registros públicos de qualquer lugar do território brasileiro e em qualquer horário.

O primeiro a ser criado foi o Sistema Eletrônico de Registro de Imóveis – SREI; em seguida a Central Nacional de Registros de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas e a Central de Informações do Registro Civil – CRC, esses serviços formaram a primeira estrutura disponibilizada do sistema digital registral, por meio da plataforma: Operador nacional de serviços e registros públicos - Onserp, nos termos da legislação vigente: Art.76, Lei 13.465/2017; Art. 3º, § 2º, da Lei 13.775/2018 e Provimentos CNJ 89/2019 e 149/2023. A plataforma possibilitou ao usuário acessar por meio de um único link - (site da plataforma do Onserp), os serviços do RI – Registro de Imóveis; RCPN – Registro Civil de Pessoas Naturais; RTDPJ – Registro Títulos e Documentos Pessoa Jurídica, e efetuar no ambiente on-line por exemplo, procedimentos de registros; requerer certidões; dentre outros serviços, com o simples preenchimento de um formulário on-line, reduzindo, assim, o tempo de espera em filas de atendimento que passou de presencial a ser fila on-line, sem a necessidade de deslocamento físico até os cartórios, tornando o atendimento mais célere e eficiente.

O ambiente virtual conta ainda com ferramentas que rastreiam as operações realizadas na plataforma, gerando um maior controle dos procedimentos feitos diminuindo consequentemente o risco de fraudes e aumentando a confiabilidade das operações realizadas.

Resultados e Discussões

A experiência com o novo modelo utilizado, demonstrou eficácia, economicidade e agilidade na prestação do serviço, de acordo com os princípios que regem a administração pública no Brasil. Diante dessa realidade, o Serviço Eletrônico de Registros Públicos-SERP, foi ainda mais longe, ao sistematizar as centrais eletrônicas já disponíveis nos cartórios, concentrando-as em uma plataforma única que passou a coordenar e disponibilizar os serviços registrais do país. Uma vez conectados e interligados ficam disponíveis ao cidadão, permitindo acessá-los por meio de um link, de qualquer lugar do país. (GUERRA, 2024. p. 65).

A modernização e digitalização plena dos serviços notariais e registrais do país é defendido há tempos com o clamor social pela redução da burocracia com que tais serviços eram prestados. Com a experiência bem sucedida do programa Minha Casa Minha Vida, instalou-se o cenário que mostrou ao legislador a importância da digitalização dos serviços cartorários bem como a necessidade de dar um respaldo jurídico a digitalização dos serviços notariais e registrais. Aproveitando-se das vantagens dos avanços tecnológicos percebidos e utilizados nos últimos anos, sendo reforçado inclusive com a necessidade promovida pela pandemia de Covid-19, que criou um distanciamento entre os usuários e os órgãos prestadores de serviços públicos, contribuindo sobremaneira para o novo cenário dos serviços eletrônico dos notariais e registrais no país, permitindo ao legislador aproveitar também o momento de mudanças sociais para regulamentação do novo modelo de disponibilização do serviço cartorário, o Legislativo cria então a Lei 14.382/2022, que regulamenta o Serviço de Registros Públicos Eletrônicos – Serp.

Lei 14.382/2022: Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, bem como moderniza e simplifica os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos, de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - (Lei de Registros Públicos), e de incorporações imobiliárias, de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Assim, a diretriz estratégica aprovada no 16º Encontro Nacional do Poder Judiciário, ocorrido em Brasília, em 21 e 23 de novembro de 2022, assegurou a implementação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos – Serp, em todas as unidades do território brasileiro promovendo a interoperabilidade e interconexão entre os sistemas já existentes e os a serem implementados nos termos e tempos determinados pela Lei 14.382/2022.

Implementação e Custeio do SERP

A Lei 14.382/2022, delegou a Corregedoria Nacional de Justiça – CNJ, a responsabilidade de fiscalizar o SERP-JUD e regulamentou toda a estrutura dorsal do sistema eletrônico, assim como legalizou seus objetivos e responsabilidades, definiu o procedimento de implementação e criou o meio de custeio e manutenção do Sistema de Registros Públicos na plataforma digital – SERP.

A moderna estrutura começa com o Operador Nacional do Sistema Eletrônico de Registros Públicos – (Onserp), que implementará e manterá o Sistema de Registros Eletrônicos de Imóveis – (ONR), que conterà o Operador Nacional de Registros Civil de Pessoas Naturais – (ON-RCPN) e o Operador Nacional de Registros de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas – ON-RTDPJ), todos implementados e custeados pelo Fundo para Implementação e Custeio – (FIC-ONSERP, criado por meio do Art. 5º, da Lei 14.382/2022, que atribuiu à Corregedoria

Nacional de Justiça nos termos do seu § 1º, a regulamentação e instituição das receitas do Fics, bem como o estabelecimento das cotas de participação, da fiscalização do recolhimento e da aplicação dos recursos e despesas.

Ficando assim a estrutura do FIC-ONSERP: subvencionado pelo repasse de percentual do Fundo para Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro Civil de Pessoas Naturais - FIC-RCPN, o Fundo para Implementação e Custeio Do Sistema Eletrônico do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas- FIC-RTDPJ, repassa um percentual, assim como o Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis – FIC-SREI. (GUERRA, 2024. p. 48;49 e 244).

A mesma legislação que cria o SERP, traz acréscimos de outros órgãos prestadores de serviços a plataforma, como por exemplo os serviços prestados pelo Poder Judiciário, que é o Serviço Eletrônico de Registros Públicos Jurídicos – SERP-JUD, um módulo exclusivo do Poder Judiciário, o Art.3º, inciso VII, alíneas (a; b), trazem a plataforma um módulo exclusivo dos Órgãos da Administração Pública no SERP, perfazendo um ambiente interconectado de todos os serviços disponíveis no ambiente virtual. Como por exemplo: o módulo SERP-JUD, permite aos magistrados acessar os serviços digitais dos Cartórios de Registros, como extratos eletrônicos para registros, averbações, acesso a base de dados de identificação, dentre outros disponibilizados pela plataforma SERP, dando vida aos conceitos de interoperabilidade e interconexão. (GUERRA, 2024. p. 48;49).

Estes acréscimos estão dispostos na Lei 14.382/2022 em seu Art. 3º, que diz:

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 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;
- 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.
 - c)

Os Impactos Positivos do SERP para o Cidadão.

Ao acessar a plataforma eletrônica o cidadão tem acesso aos distintos sistemas cartorários que então integrados, acelerando o procedimento de registros, averbações, certidões dentre outros serviços que podem ser acessados sem o excesso de formalidade, com o preenchimento de um simples requerimentos on-line, de forma mais rápida, reduzindo o tempo de espera e eliminando a necessidade de deslocamentos físicos até os cartórios ou órgãos públicos tornando os serviços mais ágeis e eficientes, com informações mais precisas e acessíveis, a confiabilidade nos registros, aumenta.

A tecnologia usada na plataforma possibilita a rastreabilidade das operações ali processadas, gerando um controle maior dos procedimentos realizados no ambiente virtual do SERP, promovendo um ambiente que diminui o risco de fraudes e aumentando a confiabilidade nas transações, garantindo maior transparência nas

informações disponibilizadas ao público e checando a veracidade das que são recebidas com mais precisão.

A centralização das informações em um único lugar possibilita a consolidação dos dados pessoais do cidadão, dos cadastros ambientais, cadastros urbanísticos dentre outros correlatos que pelo simples fato de estarem em uma única plataforma digital permite a padronização dos documentos emitidos pelas serventias, eliminando um dos grandes desafios encontrado no ambiente físico, nesse sentido a plataforma promove maior integração entre diferentes órgãos e entidades, facilitando a troca de informações e a padronização dos documentos e dos procedimentos, o que beneficia tanto os cartórios, às autoridades públicas e o cidadão, diminuindo os custos operacionais e tornando mais acessíveis os serviços.

Nesta nova forma de prestação dos seus serviços, os cartórios por meio da digitalização e centralização de documentos reduzem despesas relacionadas à tramitação de documentos e processos físicos, evitam gastos com o deslocamento e armazenamento de documentos e ao utilizarem a plataforma digital diminuem o gasto com pessoal pois reduzem a necessidade de atendentes para realização de tarefas manuais ou repetitivas.

Os serviços cartórios concentrados e disponibilizados na plataforma digital estimula até o mercado imobiliário que passa a operar de modo formalizado por meio dos registros emitidos pelo Sistema-Serp, se tornando mais acessíveis e confiáveis, gerando incentivo à compra, venda e financiamento de imóveis formalmente legalizados. Todos ganham nesse ambiente, a economia por ser impulsionada com o aumento do fluxo de negócios imobiliários que por si só gera também receita tributária como ITBI, IR, dentre outros, ganha também com essa movimentação o Governo e ao mesmo tempo o cidadão proprietário de imóveis regularizados, que servem de garantia para obtenção de financiamentos com melhores condições, permitindo ainda ganhar o setor financeiro e imobiliário do país.

Desta forma o Sistema Eletrônico de Registros Públicos, impõem aos Cartórios e Registradores maior responsabilidade, eficiência e transparência na verificação da documentação dos imóveis registrados, como por exemplo: simplificação dos processos para obtenção de registros e a integração dos cartórios com as ações governamentais que promovem a função social da propriedade fortalecendo assim o papel que os registradores de imóveis – RI, desempenham como instrumento de políticas públicas. Eis algumas das mudanças com foco nos cartórios, implementadas pela Lei nº 14.382/2022, que criou o Serp.

Eis alguns desafios a serem enfrentados com a implementação e o funcionamento do Serviço Eletrônico de Registros Públicos:

A instalação do sistema integrado exige investimentos significativos em tecnologia, infraestrutura e capacitação dos servidores por parte dos notários e registradores, o que pode representar custos iniciais além de investimentos em atualização tecnológica para compatibilização de seus sistemas aos sistemas da plataforma Serp. O processo de manutenção, atualização tecnológica e segurança da plataforma além dos custos elevados são despesas contínuas.

Há também os problemas técnicos ou falhas no sistema que podem causar atrasos ou interrupções nos serviços, impactando a confiabilidade do sistema, ficando a prestação do serviço dependente da tecnologia. A exigência contínua em manutenção, atualização tecnológica e em sistemas de segurança que podem gerar custos contínuos, influenciando assim no caixa dos cartórios e registradores do país. A redução na arrecadação advinda da desburocratização e simplificação dos

processos por torna-los mais baratos, são alguns dos fatores que podem promover uma diminuição na arrecadação cartorária que contava com taxas ou emolumentos mais altos em função da complexidade existente no ambiente físico.

Há, ainda, a preocupação com o risco da desigualdade por parte dos usuários que possuem dificuldades com acesso à internet ou tecnologia como por exemplo: nas comunidades com menos recursos de conexão ou com menor acesso à tecnologia, que por esse motivo, possam enfrentar dificuldades para usar o sistema. Outro exemplo são os pequenos proprietários, cartórios em áreas de populações vulneráveis que enfrentam dificuldades na adaptação às novas plataformas digitais, sem possuírem um suporte adequado. Essas realidades perfazem um limitador do impacto positivo pois exigirá investimentos adicionais em inclusão digital, custos sociais indiretos, caso não haja políticas inclusivas, além dos custos já mencionados para operacionalidade e manutenção da plataforma Serp.

Impactos nas relações negociais após a implementação do SERP:

A implementação do SERP poderá impactar as relações negociais de que forma? Com as transações e registros realizados na plataforma eletrônica que são assegurados por certificado de segurança, conforme exigência da Lei de Proteção de Dados - LGPD, aumenta a confiabilidade e validade dos documentos eletrônicos, fortalecendo as relações comerciais e negociais realizadas neste ambiente. Esse modelo permite que empresas e indivíduos possam realizar registros, contratos e outras operações de forma mais rápida e eficiente, estimulando a atividade econômica e a inovação no ambiente negocial do país. A plataforma abre espaço para novos serviços digitais, tais como: contratos eletrônicos, autenticações remotas e registros automatizados, promovendo maior competitividade no mercado, gerando assim novos modelos de negócios, movimentando a economia com a chancela dos registradores e cartórios. Como exemplo: temos o mercado imobiliário, que ao ser legalizado, maximizou sua eficiência administrativa, estimulando o ambiente dos negócios imobiliários legalizados, aumentando por consequência a arrecadação tributária relacionada ao setor.

Nesse contexto, Michel François Drizul Havrenne (2023), registra que:

O intercâmbio de informação entre os cartórios e entre eles e o entes públicos irá produzir um aperfeiçoamento na realização dos registros públicos, já que o compartilhamento de informações aumenta a precisão deles. Tem-se ainda um fortalecimento da segurança jurídica, um dos princípios fundamentais do direito. Isto decorre da maior quantidade de informações, com alto grau de precisão, à disposição dos titulares de cartórios, dos usuários de serviços prestados, dos entes públicos e de toda a população. Há assim um aumento da fiscalização sobre os atos praticados, já que se facilita o acesso à informação.

Em consequência, melhora-se o ambiente econômico, uma vez que as pessoas têm mais certeza na realização dos negócios jurídicos. (...)

Enfim, a efetiva implementação do Serp irá contribuir fortemente para o desenvolvimento econômico do país, fortalecimento da soberania nacional, preservação do meio ambiente e proteção dos direitos das minorias. (GUERRA, 2024, p. 41;42).

Considerações Finais

Diante da virtualização dos serviços públicos em todo o mundo e estando o Brasil na segunda posição no ranking mundial, conforme divulgado no portal do governo federal (gov.br), não é produtor e nem tampouco eficiente que cada registrador do país desenvolva sua própria plataforma para disponibilização dos serviços cartorários para um público familiarizado a acessar e usar ambientes virtuais, tendo como parâmetro a plataforma: O GOV.BR local em que muitos serviços digitais são disponibilizados para o cidadão brasileiro. Nesse ambiente é imprescindível que a oferta de serviços da relevância social e econômica como os prestados por registradores e cartórios estejam disponíveis ao brasileiro através de uma única plataforma, trazendo a realidade a interconectividade e interoperabilidade dos diversos ramos da atividade cartorária às mãos do usuário por meio de um único acesso a plataforma do Sistema Eletrônico de Registros Públicos – SERP.

Conforme exposto, ao implementar o Sistema Eletrônico de Registros Públicos, o Brasil transforma positivamente o sistema notarial e registral, tornando-o mais eficiente, seguro e integrado. Dessa forma, garante que todos possam se beneficiar do intercâmbio de informações disponíveis na plataforma nacional, que contém todos os serviços de registros, como o registro de imóveis, o registro civil de pessoas naturais, o registro civil de pessoas jurídicas e de títulos e documentos e o intercâmbio de informações com os serviços de notas e protestos, todos disponíveis em um só ambiente virtual. Assim, todo o serviço cartorário extrajudicial estará atuando conforme disposto na Lei 14.382/2022, oferecendo eficiência e segurança aos brasileiros.

Referências

BRASIL. Lei nº 14.382 de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14382.htm. Acesso em 02 ago. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 02 ago. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Seminário Sistema Eletrônico do Registro Público e sua Regulamentação. Lançamento de livro: Sistema Eletrônico do Registro Público e sua Regulamentação. 2024. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/registro-publico-eletronico-e-tema-de-seminario-em-marco/#:~:text=Servi%C3%A7o:%20Semin%C3%A1rio%20O%20Sistema%20Eletr%C3%B4nico%20do%20Registro,por%20meio%20de%20inscri%C3%A7%C3%B5es%20pelo%20link%20https://formularios.cnj.jus.br/seminario%20De%20Lancamento%20do%20Livro%20>. Acesso em 11 set. 2025.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL. Sistemas notariais ao redor do mundo. Disponível em <https://www.notariado.org.br/sistemas-notariais-ao-redor-do-mundo/>. Acesso em 22 out. 2025

GUERRA, Allan Nunes Guerra. **SISTEMA ELETRÔNICO DO REGISTRO PÚBLICO E SUA REGULAMENTAÇÃO.** Rio de Janeiro: Editora Forense, 2024. 1ª Ed. Grupo GEN.