

PROJETO DE LEI Nº /2018

(Do Sr. Deputado Dr. Sinval Malheiros)

Altera a Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta lei institui a possibilidade de processo de adjudicação perante os cartórios extrajudiciais de registro de imóveis.

Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 169.....

.....
I - a referência de abertura de matrícula na circunscrição então competente; (NR)

“Art. 216-B Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o processo extrajudicial de adjudicação, que será processado diretamente perante o cartório do Registro de Imóveis da situação do imóvel, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

- I – procuração outorgada pelo requerente ao seu patrono;
- II- compromisso de venda e compra, de cessão ou promessa de cessão;
- III- prova de quitação;
- IV- certidão da matrícula ou transcrição do imóvel adjudicando.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Estando imóvel situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o processamento será feito na circunscrição que abrigar a parte maior de sua área.

§ 3º A prenotação do pedido de adjudicação não gera prioridade nem impede o registro e a averbação de outros títulos na matrícula respectiva, mas deve constar das certidões da matrícula ou transcrição do imóvel emitidas durante seu processamento para ciência de

terceiros. É ônus daquele que adquirir eventual direito após a prenotação do pedido manifestar-se no processo.

§ 4º Estando o imóvel ainda registrado na circunscrição anterior, o requerente deverá requerer a abertura da matrícula respectiva no cartório atualmente competente.

§ 5º O titular do domínio será intimado pessoalmente pelo registrador, diretamente ou por meio do Registro de Títulos e Documentos, para, no prazo de 15 dias, se manifestar ou outorgar escritura pública de venda e compra, interpretado o silêncio como anuência. No caso de inércia do titular do domínio, responderá ele, perante o requerente, pelas custas e emolumentos do processo extrajudicial.

§ 6º O titular do domínio será procurado no endereço fornecido pelo requerente e, não sendo encontrado, será procurado no imóvel adjudicando e no endereço constante da matrícula respectiva; estando em local incerto e não sabido será intimado por edital, na forma do parágrafo 7º; caso haja suspeita fundada de ocultação, proceder-se-á à intimação por hora certa em seu endereço residencial ou comercial.

§ 7º O requerente promoverá a publicação de edital eletrônico ou em jornal local, e em não havendo um ou outro, em jornal de grande circulação, para que o titular do domínio se manifeste em quinze dias.

§ 8º. Se houver impugnação fundamentada, o oficial intimará o requerente a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifeste sobre a impugnação.

§ 9º. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado escritura de venda e compra ou transação amigável para solucioná-la, o oficial designará audiência de conciliação entre as partes.

§ 10. Havendo composição entre as partes quanto à procedência do requerimento, serão elas encaminhadas imediatamente para a lavratura da escritura de venda e compra e, após sua apresentação a registro, o processo será encerrado.

§ 11. Não havendo manifestação do titular do domínio, o oficial apreciará o pedido fundamentadamente e, deferindo-o, intimará o requerente para que recolha o imposto de transmissão *inter vivos*, e, quando o caso, foro e laudêmio; apresentados os comprovantes de recolhimento pertinentes, o o registro da adjudicação será efetivado.

§ 12. Ao final, se a documentação não estiver em ordem ou houver impugnação não solucionada, o oficial de registro rejeitará o pedido.

§ 13. Rejeitado o pedido, é lícito ao interessado suscitar dúvida, nos termos desta Lei.

§ 14. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória.

§ 15. Na hipótese prevista no parágrafo 2º, registrada a aquisição do imóvel na circunscrição imobiliária onde o pedido foi processado, a certidão do registro deverá ser apresentada pelo adjudicatário nas demais circunscrições para registro nas demais circunscrições, em cumprimento do disposto no art. 169, II, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973.

§ 16. As custas e emolumentos do processo, independentemente de seu resultado, terão como base de cálculo o valor venal do imóvel para cobrança do ITBI e deverão ser recolhidos quando de sua prenotação no valor estipulado nas tabelas estaduais para os atos de registro. As despesas com buscas, intimações e outros atos serão cobrados na forma das tabelas estaduais.

§ 17. Havendo impugnação ou não havendo manifestação do titular do domínio, a pedido do requerente, o oficial extrairá certidão das custas, emolumentos e demais despesas relativas ao processo, a qual servirá como título executivo extrajudicial.

§ 18. Efetuado o registro da adjudicação, o oficial de registro deverá emitir a respectiva declaração de operações imobiliárias (DOI) à Receita Federal.”

“Art. 290-B Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, os procedimentos extrajudiciais de retificação de registro, apuração de remanescente, usucapião, adjudicação, regularização fundiária e abertura de matrícula de área pública, na forma dos artigos 195-A e B serão cobrados como atos de registro, independentemente do número de audiências que contemplem, e terão como base de cálculo o valor venal do imóvel tomado como base de cálculo para Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); o procedimento de intimação de devedor fiduciante terá como base de cálculo o valor da dívida executada na data da prenotação, conforme planilha apresentada pelo credor fiduciário, sem prejuízo das despesas com diligências.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O momento pelo qual passa o país demanda que as instituições atuem com o máximo de eficiência para garantir ao cidadão e aos empreendedores autonomia e segurança em nível necessário para que possam movimentar a economia, gerar riquezas e empregos.

Sabidamente para isso é preciso promover, com critério, segurança e agilidade a regularização do patrimônio imobiliário de nosso país, que ainda ostenta elevado índice de irregularidade, e criar mecanismos que impeçam o crescimento de situações irregulares. Um dos importantes instrumentos para isso, de ordinário, é a adjudicação compulsória promovida perante o Poder Judiciário.

A usucapião foi recentemente objeto de extrajudicialização, de modo a permitir que a eficiência dos Registros de Imóveis pátrios possa dinamizar a titulação da propriedade.

Este projeto de lei busca extrajudicializar também o processo de adjudicação compulsória, seguindo a experiência muito bem sucedida da retificação de registro, da intimação dos devedores da alienação fiduciária e da usucapião extrajudicial que tem sido desenvolvidos de modo seguro e eficiente pelo Registro de Imóveis, em menor tempo e com menores custos. A proposta, portanto, visa conferir ao cidadão uma alternativa segura, eficiente e menos custosa de realizar seus direitos, haja vista as dificuldades encontradas junto ao Poder Judiciário, que decorrem do demandismo irrefreado que o assola.

As sugestões incorporadas ao novo texto foram apresentadas por aqueles que lidam diuturnamente com a matéria.

A excessiva burocracia tem trazido desconforto a todos aqueles que lutam pelo direito sagrado ao uso social da propriedade, especialmente de suas moradias.

Além disso, definiu-se como base de cálculo para os procedimentos extrajudicializados o valor venal do imóvel base de cálculo do ITBI, e não o seu valor de mercado, notoriamente superior àquele, a fim de estimular o uso da ferramenta extrajudicial.

Ademais, revogou-se dispositivo que burocratiza, encarece e enfraquece a sistemática da Lei de Registros Públicos, extirpando do ordenamento jurídico a possibilidade de efetivação de averbações em transcrições ou em matrículas de circunscrições imobiliárias anteriores, de modo que os cidadãos não tenham que solicitar inúmeras certidões indefinidamente.

Este projeto não ofende o direito de propriedade, base do desenvolvimento econômico e social do país; ao contrário, busca regularizar situações fáticas de modo seguro, célere e menos burocrático. O direito daqueles que trabalham a terra e que nela vivem está protegido.

A Constituição Federal, no inciso XXIII, do *caput* do seu Art. 5º, proclama que “a propriedade atenderá a sua função social” e este projeto pretende fomentar o uso de ferramentas que permitam a realização dessa função social, a dinamização da economia e a erradicação da pobreza.

Sala das Sessões, de de 2018

DR. SINVAL MALHEIROS

Médico e Deputado Federal (PODEMOS/SP)