

# COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

## PROJETO DE LEI Nº 4.334, DE 2020

Apensado: PL nº 1.925/2021

Estabelece teto nacional de emolumentos para registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e fixa regras para a implementação e operação do sistema de registro eletrônico de imóveis e sua interoperabilidade com o sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.

**Autor:** Deputado JOSE MARIO SCHREINER

**Relator:** Deputado ZÉ SILVA

### I - RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei de autoria do Exmo. Dep. José Mário Schneider, que pretende estabelecer teto nacional de emolumentos para registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e fixar regras para a implementação e operação do sistema de registro eletrônico de imóveis e sua interoperabilidade com o sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.

A justificativa que fundamenta a importância da proposição esclarece que “segundo dados da CNA, tais valores [dos emolumentos] chegam a elevar em 1,5 ponto percentual o custo do financiamento tomado pelo produtor. Em um cenário de taxa básica de juros da economia de 2% ao ano, e taxa de crédito rural de 2,5% a 6% ao ano, esse custo intrínseco da



contratação do crédito onera sobremaneira o custo do financiamento” e que “o segundo maior problema na relação entre atividade produtiva agropecuária no Brasil e o regime de funcionamento dos cartórios diz respeito à grande morosidade e burocracia para a efetiva realização do ato registral”. De acordo com o autor, “em alguns Estados da Federação e em algumas regiões do país, leva-se até meses para se realizar o registro de garantias, o que se transforma em situação insuportável diante do dinamismo da atividade do agronegócio no Brasil”. Por fim, o projeto traz regras e diretrizes para a instalação, em definitivo, de serviço virtual, na rede mundial de computadores, de registro eletrônico de imóveis.

Apensado ao PL n. 4.334, de 2020, encontra-se o PL n. 1.925, de 2021, de autoria do Dep. Abou Nanni, que altera diversos dispositivos da Lei n. 13.465, de 2017, para dispor sobre os serviços notariais e de registro em formato eletrônico.

As proposições foram distribuídas às Comissões de Finanças e Tributação (Mérito e Art. 54, RICD) e Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e Art. 54, RICD), estão sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões e possuem regime de tramitação: ordinária. No prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

O Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, X, “h”, e 53, II) e a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação (NI/CFT) definem que o exame de compatibilidade ou adequação far-se-á por meio da análise da conformidade da proposição com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias, o orçamento anual. Além disso, a NI/CFT prescreve que também nortearão a análise outras normas pertinentes à receita e despesa públicas. São consideradas como outras normas, especialmente, a Constituição Federal e a Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000).



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Zé Silva

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218769995500>



O art. 1º, §1º, da NI/CFT define como compatível “a proposição que não conflite com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias, da lei orçamentária anual e das demais disposições legais em vigor” e como adequada “a proposição que se adapte, se ajuste ou esteja abrangida pelo plano plurianual, pela lei de diretrizes orçamentárias e pela lei orçamentária anual”.

Da análise do projeto, observa-se que este contempla matéria de caráter essencialmente normativo, não acarretando repercussão direta ou indireta na receita ou na despesa da União. Nesses casos, torna-se aplicável o art. 32, X, “h”, do Regimento Interno desta Casa, que dispõe que somente as proposições que *importem aumento ou diminuição de receita ou de despesa pública* estão sujeitas ao exame de compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária.

Em adição, o art. 1º, § 2º, da NI/CFT prescreve que se sujeitam obrigatoriamente ao exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira as proposições que impliquem aumento ou diminuição da receita ou despesa da **União** ou repercutam de qualquer modo sobre os respectivos Orçamentos, sua forma ou seu conteúdo. No entanto, quando a matéria não tiver implicações orçamentária e financeira, o art. 9º da NI/CFT determina que se deve *concluir no voto final que à comissão não cabe afirmar se a proposição é adequada ou não*.

Quanto ao mérito, entendo que ambas as proposições merecem prosperar. Ponto comum a elas é o fato de se preocuparem em avançar a agenda da digitalização dos serviços notariais e de registro. O PL n. 4.334, de 202, no entanto, tem objeto mais restrito, por focar primordialmente sua atenção na facilitação do registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural.

Os valores de emolumentos cobrados para registro de hipoteca cedular rural em Minas Gerais, tomando como base imóvel com área maior de 4 Módulos Fiscais e em cédulas de valores de R\$30.000,00 e R\$100.000,00, em 2016, por força de liminar do TJMG o valor era R\$ 30,00 e em 2020/2021, após a redução de 50% ser julgada inconstitucional pelo TJMG e a revogação



da Lei MG n° 23.705/2020 pela Lei MG n° 23.750/2020, os valores são R\$ 1.065,43, para cédulas de valores de R\$30.000,00 e R\$ 1.994,56 para cédulas de R\$ 100.000,00.

Ao comparar os valores de emolumentos cobrados para registro de hipoteca cedular rural nos Estados de Minas Gerais e São Paulo, constata-se grande diferença, restando prejudicados os produtores rurais mineiros.

O Art. 236, §2º, da Constituição Federal, prevê que “Lei Federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro”, o qual foi regulamentado pela Lei Federal n.º 10.169/2000, que estabelece em seu Art. 1º, caput, que “Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro.” Ocorre que desde 20/08/2020, com a promulgação de partes vetadas, a Lei Federal n.º 10.169/2000 alterada pela Lei Federal n.º 13.986 de 07/04/2020, passou a prever a limitação do valor dos emolumentos a 0,3% do valor do crédito concedido e a vedação do acréscido de taxas, custas e contribuições para o Estado.

A Lei avançou ao facilitar e tornar mais dinâmico o registro de gravames sobre imóveis, dado que i) estabeleceu a obrigatoriedade de registro de títulos de créditos do agronegócio em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou de depósito centralizado de ativos financeiros ou de valores mobiliários; e, ii) reforçou a necessidade do registro da hipoteca, do penhor rural e da alienação fiduciária de imóvel no cartório de registro de imóveis em que estiverem localizados os bens dados em garantia.

Por mais que tal Lei represente importante avanço, persiste, no âmbito dos cartórios de registro de imóveis, inúmeros empecilhos ao estabelecimento de um sistema de registro de garantias que seja célere, de baixo custo e que conte com interoperabilidade com o sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.



O PL n. 4.334, de 2020, tem o mérito de endereçar cada uma dessas questões ao criar um teto do valor de emolumentos para tais operações, estabelecer um prazo máximo para prestação dos serviços de registro e garantir que haja interoperabilidade entre sistemas. Sua aprovação representará importante passo para que o agronegócio brasileiro se torne mais competitivo e dinâmico.

No tocante ao PL n. 1.925, de 2021, também merece prosperar. O texto propõe a revisão do modelo de Operador Nacional de Registros (ONR) estipulado pela Lei n. 13.465, de 2017, de modo a conceder maior lugar de fala aos próprios registros de imóveis e a tornar-lhes participantes essenciais do processo de maior digitalização do sistema registral brasileiro. Por tornar o processo mais democrático e participativo, acredito que haverá importante salto de qualidade em sua implementação.

Em face do exposto, voto pela não implicação financeira ou orçamentária da matéria em aumento ou diminuição da receita e da despesa pública, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira ou orçamentária do Projeto de Lei 4.334, de 2020, e do apensado PL nº 1.925, de 2021. Quanto ao mérito voto pela aprovação do PL n. 4.334, de 2020, e do PL n. 1.925, de 2021, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em        de setembro de 2021.



Deputado ZÉ SILVA

Relator



## COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

### SUBSTITUTIVO AO PL N. 4.334, DE 2021

Estabelece teto nacional de emolumentos para registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural; fixa regras para a implementação e operação do sistema de registro eletrônico de imóveis e sua interoperabilidade com o sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários; dispõe sobre os serviços notariais e de registro em formato eletrônico; altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga o inciso I do § 2º do art. 2º da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece teto nacional de emolumentos para registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural, fixa regras para a implementação e operação do sistema de registro eletrônico de imóveis e sua interoperabilidade com o sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários e dispõe sobre os serviços notariais e de registro em formato eletrônico.

Art. 2º Os registradores de imóveis de todo território nacional instituirão, no prazo de 120 (cento e vinte dias), sistema de registro eletrônico de imóveis de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e serviço de atendimento eletrônico compartilhado, que terão a finalidade, por meio da rede mundial de computadores, de centralizar as informações de registro imobiliário de todo o país, bem como dos títulos que constituam



garantias reais ou criem direitos, restrições, gravames ou ônus relativos a bens imóveis e a padronização da documentação e os requisitos necessários para a constituição de cada tipo de garantia.

§ 1º Além das funções indicadas no caput do artigo, o sistema de registro eletrônico de imóveis e o serviço de atendimento eletrônico compartilhado prestará também os seguintes serviços eletrônicos:

I – protocolo eletrônico de títulos;

II – expedição de certidões e a prestação de informações em formato eletrônico;

III – pesquisa eletrônica de bens imóveis e seus respectivos direitos e restrições averbadas;

IV – armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registros imobiliários;

V – integração de todas as indisponibilidades de bens imóveis decretadas por magistrados e por autoridades administrativas;

VI – consulta às informações relativas aos registros extrajudiciais vigentes de garantias, gravames constringimentos judiciais e indisponibilidade de bens imóveis;

VII – consulta às informações dos imóveis e negócios translativos de propriedade imobiliária, tais como preço, data, valor de referência para imposto de transmissão, entre outros; e

VIII – divulgação de indicadores, estatísticas e dados da atividade registral.

§ 2º O sistema de registro eletrônico de imóveis e o serviço de atendimento eletrônico compartilhado serão implementados e operados pelo Operador Nacional de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) de que trata o art. 76 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 3º O recebimento e protocolo eletrônicos de contratos, escrituras, títulos e documentos em geral pelo sistema de registro eletrônico de imóveis ou pelo serviço de atendimento eletrônico compartilhado produzirá



eficácia plena e integral do ato de registro ou averbação no prazo de 10 (dez) dias, salvo se, após o envio dos documentos recebidos, o ofício de registro de imóveis competente apontar falha ou irregularidade nas informações.

§ 4º Os preços pelos serviços eletrônicos deverão corresponder rigorosamente aos efetivos custos operacionais e à adequada remuneração dos serviços prestados, vedada a cobrança de valores em percentual, a partir de faixas ou ainda com base em critérios variáveis segundo o valor constante do contrato, escritura, título ou documento apresentados.

Art. 3º O Poder Judiciário estabelecerá as diretrizes gerais e regras a serem observadas pelo Operador Nacional de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) para a implantação e operação do sistema de registro eletrônico de imóveis e do serviço de atendimento eletrônico compartilhado.

Art. 4º O Poder Judiciário e o Poder Executivo, dentro de suas respectivas competências, poderão regulamentar e estabelecer as diretrizes gerais e regras para a interoperabilidade entre o sistema de registro eletrônico de imóveis, o serviço de atendimento eletrônico compartilhado e sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários para os objetivos de registro ou depósito de que trata a Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020.

Art. 5º A validade e eficácia do penhor rural não dependem de registro em cartório, que fica dispensado, mas exige o registro eletrônico em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.

Art. 6º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 188. Protocolizado o título fisicamente ou por meio da plataforma de registro eletrônico, o ato registral deverá ser realizado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.” (NR)

Art. 7º O § 1º do art. 12 da Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12. ....



.....  
§ 1º Sem prejuízo do disposto no caput deste artigo, a hipoteca e a alienação fiduciária sobre bem imóvel garantidores da CPR serão levados a registro no cartório de registro de imóveis em que estiverem localizados os bens dados em garantia.” (NR)

Art. 8º A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 2º-A. Os oficiais de registros públicos e os tabeliães de notas, bem como os interventores e interinos, devem prestar seus serviços em meio eletrônico de forma autônoma e independente, por meio de plataformas de serviço sob sua exclusiva responsabilidade.

§1º Os serviços em meio eletrônico previstos incluem:

- I - o fornecimento de informações sobre os serviços;
- II - a recepção de requisições, títulos e documentos;
- III - o envio de documentos e certidões eletrônicas; e
- IV - o serviço de busca de registros públicos.

§2º No âmbito da prestação dos serviços de registros públicos e notas as informações dos protocolos e respectivo processamento devem ser interoperáveis e integradas para viabilizar:

- I - a troca de informações necessárias para o cumprimento das obrigações das serventias perante os usuários do serviço e entidades da Administração Pública;
- II - a consulta das informações armazenadas na forma do art. 46;
- III - a avaliação objetiva da prestação do serviço para extrair indicadores do atendimento ao usuário; e
- IV - o fomento do encaminhamento de dados anonimizados das plataformas exclusivas dos delegados responsáveis para a



produção de planejamento público e estatísticas confiáveis pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE e pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, entre outros órgãos públicos, no exercício da competência do inciso XV do artigo 21 da Constituição Federal.

§3º As serventias deverão observar os padrões de interoperabilidade:

I - determinados pelo Poder Executivo nacional, por seus órgãos competentes;

II - determinados pelo Conselho Nacional de Justiça, em nível nacional;

III - determinados pelo Poder Judiciário competente estadual;

IV- determinados pelas entidades públicas a quem devem enviar informações diretamente, na forma da lei; e

V - escolhidos pelas próprias serventias, para fomentar Sua integração em nível nacional e regional.

§4º A definição de padrões de interoperabilidade não interfere no entendimento jurídico dos delegatários que são os únicos responsáveis pela independente qualificação jurídica dos títulos originais eletrônicos apresentados.

§5º É atribuição exclusiva dos oficiais de registros públicos e dos tabeliães de notas, bem como dos interventores e interinos a escolha de seus fornecedores de tecnologias, sendo permitida a prestação de serviços por meio eletrônico através de plataforma exclusiva ou compartilhada.

§6º As serventias podem disponibilizar múltiplos canais de acesso para disponibilizar os seus serviços em meio eletrônico, cumprindo que desenvolvam sistemas e plataformas interoperáveis.

§7º Os oficiais de registros públicos e dos tabeliães de notas poderão, sob sua responsabilidade e visando otimizar o



atendimento ao usuário do serviço, recepcionar documentos em formato eletrônico por outros meios que comprovem a autoria e integridade do arquivo, na forma do art. 10 §2º da Medida Provisória 2.200-2/2001.”(NR)

Art. 9º O caput do art. 3º da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VI:

“Art. 3º .....

.....

VI – cobrar emolumentos de valor superior a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) para o registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural.” (NR)

Art. 10. A Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

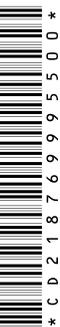
"Art. 76 .....

.....

§2º O Operador Nacional de Registro de Imóveis será organizado como pessoa jurídica de direito privado, na forma de associação sem fins lucrativos, e terá como atribuição exclusiva auxiliar o Conselho Nacional de Justiça na elaboração de padrões de interoperabilidade nacionais, sendo vedada a prestação de serviços privados, inclusive os de intermediação e armazenamento de bases de dados de qualquer natureza.

§2º-A O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI é formado por um conjunto de entidades e instituições que promovem a intermediação e conexão entre Registradores de Imóveis e usuários e será constituído:

I - dos repositórios registrais eletrônicos mantidos nos escritórios de registro de imóveis, na forma do art. 46 da Lei 8935 de 18 de novembro de 1994;



II - dos serviços destinados à recepção e ao envio de documentos e títulos em formato eletrônico para o usuário que fez a opção pelo atendimento remoto;

III - dos serviços de expedição de certidões e de informações, em formato eletrônico, prestados aos usuários presenciais e remotos;

IV - do intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre os escritórios de registro de imóveis, o Poder Judiciário e a Administração Pública;

V - da plataforma compartilhada regulamentada pelo agente regulador do ONR e financiada pelas unidades de registro de imóveis do País que optarem pela utilização dessa solução compartilhada;

VI - das demais plataformas privadas, exclusivas ou compartilhadas, desenvolvidas pelos registradores para prestar seus serviços em meio eletrônico;

.....

§5º As unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal integram o SREI e ficam vinculadas aos padrões de interoperabilidade nacionais definidos pelo ONR.

.....

§9º Fica criado o fundo para a implementação e financiamento de sistemas e plataformas compartilhadas, na forma estabelecida pelo agente regulador do ONR, que será gerido pelo ONR e Subvencionado pelas unidades do serviço de registro de imóveis dos Estados e do Distrito Federal que optarem pela utilização dessa solução compartilhada.

§10. Caberá ao agente regulador do ONR disciplinar a instituição voluntária da receita do fundo para a implementação e financiamento de sistemas e plataformas compartilhadas, de modo a estabelecer as cotas de participação das unidades de



registro de imóveis do País que optarem pela utilização dessa solução compartilhada.” (NR)

Art. 11. Fica revogado o inciso I, do § 2º, do art. 2º, da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em        de setembro de 2021.



Deputado ZÉ SILVA  
Relator

