

PROJETO DE LEI N.º 4.993-A, DE 2019
(Do Sr. Miguel Lombardi)

Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEP. JOSÉ MEDEIROS).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO DO PARECER DA
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei (PL) nº 4.993, de 2019, que objetiva alterar a Lei nº 9.514, de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), para obrigar a entidade financeira do SFI a liberar pagamento diante apenas da existência de escritura pública lavrada pelo Tabelião de Notas, sendo desnecessário comprovar o registro do título da matrícula. Nessa hipótese, a proposição estabelece que os Tabeliões de Notas deverão prenotar a escritura eletronicamente no cartório de imóveis competente, o qual deverá efetuar o registro ou apresentar as exigências cabíveis.

O PL nº 4.993, de 2019, também propõe alterar a Lei nº 8.935, de 1994, que dispõe sobre serviços notariais e de registro (Lei dos Cartórios), para determinar que todos os serviços notariais e de registro poderão ser praticados, lavrados e mantidos em meio físico ou eletrônico, bem como conectados em rede virtual, a critério do delegatário, mediante o uso da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. A proposição estabelece ainda que, nos atos notariais eletrônicos, a liberdade de escolha está restrita aos tabelionatos do Estado da Federação do local do bem objeto do negócio jurídico ou o Estado de domicílio devidamente comprovado das partes.

O autor justifica sua proposição com o argumento de que a necessidade de registro imobiliário para liberação do financiamento é causa de demora na liberação do crédito, o que traz prejuízo à população. Nas palavras do autor, “não é coerente que a liberação do financiamento imobiliário se dê no registro de imóveis, uma vez que, nas alienações de imóveis, o comprador paga o vendedor no ato da escritura pública e não no registro”. Com respeito a restrição de liberdade de escolha aos tabelionatos do Estado em que está localizado o imóvel, o autor a justifica com o argumento de que as diferenças dos emolumentos entre Estados geram uma guerra fiscal, que termina impactando negativamente a arrecadação de muitos órgãos públicos.

A proposição tramita em regime ordinário, está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões e foi distribuída à Comissão de Desenvolvimento urbano (CDU), à Comissão de Finanças e Tributação (CFT) e à Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania (CCJC). Nesta CDU, não foram apresentadas emendas.

II - VOTO DO RELATOR

Com fulcro nas competências desta Comissão, que deve avaliar as proposições que lhes são endereçadas quanto ao impacto que oferecem ao desenvolvimento urbano do País, mister se faz ressaltar que o PL nº 4.993, de 2019, tem potencial de gerar insegurança jurídica, elevar o risco da oferta de crédito, com consequentes elevações de taxas e maiores restrições de acesso a recursos, além de dificultar transações e negócios imobiliários, diante de restrições de liberdade de escolha de Tabelionatos.

A insegurança jurídica e o risco de crédito advêm do fato de a escritura pública não assegurar a propriedade do bem, o que se dá, apenas, com o registro da matrícula do imóvel. Assim, ao exigir que a instituição financeira libere financiamento sem o registro, elimina-se, de imediato, a propriedade fiduciária como garantia. O próprio art. 23 da Lei nº 9.514, de 1997, estabelece que a propriedade fiduciária de coisa imóvel se constitui mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Há que se ressaltar que a exigência de prenotação proposta pelo PL nº 4.993, de 2019, não garante que o registro será efetuado, mas apenas que o processo referente ao registro terá prioridade. Se, durante o processo, existirem exigências a serem cumpridas, o registro não será efetuado até total saneamento das pendências pelas partes. Como se pode notar, a proposição em tela tende a criar uma situação em que instituições financeiras serão obrigadas a liberar financiamento para imóveis em que o processo de transferência de propriedade não estará finalizado e sem qualquer garantia de que a transferência, de fato, ocorrerá. Trata-se, portanto, de situação em que a concessão de crédito envolverá risco consideravelmente maior e, como se sabe, os instrumentos mais comuns para mitigação e remuneração de riscos são as taxas e as restrições contratuais. Posta assim a questão, não é difícil prever que eventual aprovação do PL nº 4.993, de 2019, dificultará acesso ao crédito imobiliário, com elevação de taxas e imposição de exigências contratuais mais rígidas. Afigura-se inquestionável que tal cenário não é positivo para o desenvolvimento urbano do Brasil.

Com respeito à proposta de impor restrições de liberdade de escolha de Tabelionatos, ao menos do ponto de vista do desenvolvimento urbano, parece-me medida de grande retrocesso, que dificultará a efetuação de negócios com bens imóveis e retirará da população a liberdade há muito tempo existente de poder escolher, a partir da oportunidade e conveniência, o tabelionato que melhor atenda as suas necessidades.

Diante de todo o exposto, sou pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 4.993, de 2019.

Sala da Comissão, em 27 de novembro de 2019.

Deputado JOSÉ MEDEIROS
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 4.993/2019, nos termos do Parecer do Relator, Deputado José Medeiros.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Pr. Marco Feliciano - Presidente, José Medeiros - Vice-Presidente, Adriano do Baldy,

Francisco Jr., José Ricardo, Joseildo Ramos, Marcelo Nilo, Miguel Haddad, Norma Ayub, Toninho Wandscheer, Edmilson Rodrigues, Eduardo Braide, José Nunes, Luizão Goulart, Roman, Samuel Moreira e Zé Carlos.

Sala da Comissão, em 4 de dezembro de 2019.

Deputado PR. MARCO FELICIANO
Presidente