



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº , de 2018.

(Deputado Julio Lopes)

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos e adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade dos negócios jurídicos e das transações imobiliárias.

§ 1º Os livros, fichas, microfilmes e demais suportes de Registros Públicos, previstos na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e os de uso dos Registros de Interdições e Tutelas e de Distribuição, poderão ser substituídos por processos eletrônicos de arquivamento, a serem regulamentados em âmbito nacional, para garantia da segurança, inalterabilidade e acesso aos respectivos bancos de dados.

§ 2º Os documentos públicos e privados, quando apresentados em forma eletrônica nos Registros Públicos e aqueles por eles expedidos atenderão os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP.

Art. 2º Os negócios jurídicos celebrados com base nos assentos dos Registros Públicos estão protegidos pelo princípio da boa-fé.

Parágrafo único. Para alcançar a finalidade desta Lei, seus dispositivos devem ser interpretados de forma sistemática, harmônica e coerente com os princípios informativos do direito registral, em especial, os da legalidade, inscrição, fé pública, continuidade, territorialidade, concentração, especialidade e prioridade.

Art. 3º No prazo de 5 (cinco) anos da entrada em vigor desta Lei, todos os serviços de Registros Públicos adotarão o sistema de registro eletrônico, cuja implantação será de forma gradativa, conforme cronograma a ser estabelecido em regulamentação nacional, observadas as peculiaridades locais.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Art. 4º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 17.

Parágrafo único. Excetuam-se à regra do caput as certidões requeridas sobre registros facultativos ou para simples conservação de conteúdo e prova de data, hipóteses em que, havendo solicitação escrita do apresentante no momento do registro, o oficial somente poderá extrair certidão a requerimento expresso de qualquer das partes ou em cumprimento a decisão judicial específica, sob segredo de justiça.”

(NR)

“Art. 19.

§ 1º A certidão dos atos e documentos registrados poderá ser extraída por meio digital ou eletrônico, obedecidos os critérios da ICP-Brasil, ou por meio datilográfico ou reprográfico.

.....

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas por escrito, em papel ou outro suporte, que permita sua reprodução.”(NR)

.....

“Art. 23. Todas as diligências judiciais e extrajudiciais que exigirem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento efetuar-se-ão no próprio serviço registral, em dia e hora previamente designados.”(NR)

.....

“Art. 25. Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados no serviço registral mediante utilização de processos racionais e de tecnologia que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem, digitalização, sistemas de informatização ou similares.”(NR)

“Art. 26. Os livros pertencentes ao serviço registral nele permanecerão indefinidamente.

Parágrafo único. Os documentos arquivados na serventia, após digitalizados, serão destruídos.”(NR)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

“Art. 27. Quando a lei criar novo serviço registral, enquanto não instalado, os registros continuarão a ser feitos naquele que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no que foi criado.

Parágrafo único. O arquivo do antigo serviço registral continuará a pertencer-lhe.”(NR)

“Art. 115.

§1º Ocorrendo qualquer dos motivos previstos neste artigo, o oficial do registro, de ofício ou por provocação de qualquer autoridade, sobrestará no processo de registro e suscitará dúvida para o Juiz, que a decidirá.

§2º A partir da vigência desta lei, os registros previstos nos incisos I e II do art. 114 obedecerão ao sistema de matrícula.”

Art. 116-A. O Livro de Registro Geral será destinado à matrícula da constituição das pessoas jurídicas e ao registro ou averbação dos atos posteriores, obedecendo às seguintes normas:

I – cada pessoa jurídica terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II – a matrícula será composta com as indicações previstas nos itens I a VII do art. 120 desta Lei.”

“Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

.....

VIII - das cláusulas padronizadas dos contratos de comercialização ou financiamento e garantia de imóveis parcelados ou fracionados por efeito de parcelamento do solo urbano, de incorporação imobiliária ou em outras hipóteses em que couber a padronização.

.....”(NR)

“Art. 129.

Parágrafo único. Quando o apresentante requerer, por escrito, o registro ou a custódia de documento, sob sigilo e para simples prova de existência e data, guarda e conservação, o registro não surtirá efeito perante terceiros de boa fé e somente dele poderá ser extraída certidão na forma prevista no parágrafo único do art. 17.”

(NR) “Art. 133.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

V – Livro de Registros Facultativos – para traslados integrais de documentos apresentados na forma do parágrafo único do art. 129.”(NR)

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, será feito o registro de:

I – aquisição e transmissão de bem imóvel e direito real sobre imóvel;

II – promessa de transmissão do direito de propriedade de imóvel ou promessa de cessão de direitos reais;

III – alteração do regime jurídico da propriedade decorrente de parcelamento do solo, regularização fundiária, incorporação imobiliária, instituição de condomínio, divisão, atribuição nas incorporações e nos parcelamentos, do Registro Torrens, instituição de bem de família ou outras hipóteses e em lei;

IV – cláusulas padronizadas dos contratos de comercialização ou financiamento e garantia de imóveis parcelados ou fracionados por efeito de parcelamento de solo urbano, de incorporação imobiliária ou em outras hipóteses em que couber a padronização;

V – convenção antenupcial e contrato relativo a regime patrimonial em união estável;

VI – convenção de condomínio edilício;

VII – contrato de penhor rural, industrial ou comercial e de cédula de crédito;

VIII – imissão de posse em desapropriação, sua cessão ou promessa de cessão;

IX – concessão ou autorização de uso de imóvel público ou privado;

X – opção de compra nos contratos de locação ou arrendamento mercantil imobiliário ou residencial;

XI – a continuidade da vigência da locação ou do arrendamento perante o adquirente.

§ 1º Será objeto de averbação:

I – o cancelamento de registro ou de averbação;

II – a resolução das propriedades fiduciária e superficiária;



CÂMARA DOS DEPUTADOS

III – o ato que, de qualquer modo, altere condições do contrato de garantia, inclusive no caso de aumento do valor da dívida nas operações de financiamento imobiliário de unidades habitacionais em conformidade com os planos habitacionais;

IV – a cédula representativa de crédito com garantia real;

V – a inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade;

VI – a restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, ou sua disponibilidade, quando previstos em lei;

VII – a penhora, o arresto ou o sequestro;

VIII – a medida judicial acautelatória, o arrolamento fiscal, ou a medida administrativa acautelatória prevista em lei;

IX – a notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou de outro tipo de ação que verse sobre o imóvel indicado na matrícula, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos registrados, bem como do ajuizamento de ação de execução que atinja diretamente o imóvel indicado na matrícula, podendo o interessado requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução, e, sendo o caso, o reconhecimento de litigância de má-fé;

X – a preferência na aquisição nos contratos de locação ou arrendamento;

XI – o implemento ou não de condição resolutiva ou suspensiva, mediante assentamento do correspondente evento;

XII – o direito de preempção;

XIII – o tombamento, a decretação de utilidade, a necessidade pública e o interesse social e a desafetação do bem público;

XIV – a reserva legal;

XV – o termo de afetação e securitização;

XVI – a construção, a demolição, a abertura ou a alteração de denominação de via ou logradouro público, a inserção ou a alteração de numeração de unidade imobiliária;

XVII – a mudança de nome de pessoa natural ou a alteração de denominação de pessoa jurídica;



CÂMARA DOS DEPUTADOS

XVIII – a inserção ou alteração de estado civil, do regime de bens entre cônjuges ou conviventes, ou outras circunstâncias que tenham influência no registro ou nas pessoas nele referidas;

XIX – o acréscimo ou o decréscimo de potencial construtivo;

XX – as notificações relativas a parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

XXI – o contrato de execução de parcelamento do solo ou de regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária.

§ 2º Os atos de registro são somente aqueles especificados neste artigo e quando se referirem a direitos reais, somente aqueles definidos como tais pelas leis civis.

§ 3º A sub-rogação ou cessão de crédito imobiliário, salvo estipulação contratual diversa, implica a transmissão do direito real de garantia pactuado e de todos os direitos e obrigações correspondentes, legitimado o cessionário a praticar todos os atos a que o credor originário estaria autorizado, e assegurado ao devedor o exercício, perante o cessionário, de todos os direitos ou expectativas de direito decorrentes da relação contratual originária.

§ 4º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante ou seu sucessor a promover a unificação ou o desmembramento dos respectivos imóveis, bem como a incorporação, a instituição de condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária.

§ 5º A transmissão da propriedade ou da titularidade fiduciária confere ao fiduciante, ou a quem este indicar, direito real de aquisição, sob condição suspensiva, do bem ou do direito transmitido.

§ 6º Aplicam-se à propriedade residual do imóvel objeto de promessa de compra e venda as mesmas regras relativas aos direitos reais de garantia, legitimado o cessionário do crédito a apropriar-se do domínio do imóvel prometido em caso de desfazimento do contrato, sub-rogado que está nos direitos e obrigações do cedente.

§ 7º Para efeito de cobrança de emolumentos, são considerados sem conteúdo econômico os atos relativos a:



CÂMARA DOS DEPUTADOS

I – indisponibilidade, arrolamento fiscal, afetação e seu cancelamento, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária efetuada pelo poder público, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos;

II – distrato ou rescisão de contrato de promessa de compra e venda relativo a imóvel objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ou de incorporação imobiliária e celebrado com o loteador ou o incorporador;

III – notícia de ajuizamento de ações.

§ 8º A notificação, a interpelação e o protesto contra alienação de bens, de que tratam os arts. 726 a 729, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil, bem como quaisquer outros procedimentos judiciais que não admitam o contraditório, não poderão ser inferiores ao valor do imóvel que foi objeto dela.

§ 9º Nos casos em que for requerido o registro de incorporação ou instituição de condomínio ou parcelamento do solo sobre imóvel em cuja matrícula se encontre efetuada averbação premonitória, com respeito à existência de ações de que trata o inciso VII do § 1º, o requerente informará quais unidades ou futuras unidades serão afetadas pela averbação, cujos valores não poderão ser inferiores ao valor do imóvel que foi objeto dela.

§ 10. Na hipótese prevista no § 9º, feita a averbação das unidades afetadas, o empreendedor comunicará o fato ao interessado na averbação premonitória ou ao juiz da ação, um ao outro, ao seu exclusivo critério.

§ 11. A notícia de ajuizamento de ações, nas comarcas onde houver o Serviço de Registro de Distribuição, será realizada mediante certidão de feitos ajuizados expedida por este.”(NR)

“Art. 168-A. A qualificação dos atos como de registro ou de averbação será feita de acordo com sua natureza jurídica e de conformidade com o previsto nesta Lei.”(NR)

“Art. 169. Todos os atos enumerados no Art. 167 desta Lei são obrigatórios e efetuar-se-ão no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, salvo:

.....



CÂMARA DOS DEPUTADOS

III – a notícia de ajuizamento das ações previstas no inciso IX do § 1º do art. 167 desta Lei será averbada por diligência do interessado, mediante certidão de feitos ajuizados expedida pelo Registro de Distribuição ou Distribuidor Judicial.

Parágrafo único. Para registro de atos instrumentalizados por contrato, bastará a apresentação de qualquer das vias do instrumento, assinado pelas partes; e, em se tratando de locação ou arrendamento, considera-se haver continuidade desde que haja coincidência entre o nome de um dos proprietários como locador e o locatário ou arrendatário.”(NR)

.....

“Art. 172. No Registro de Imóveis, serão feitos os registros e averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa para constituição, transmissão ou extinção de direitos, para a sua disponibilidade ou sua validade em relação a terceiros.

§ 1º Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome se encontre registrado o título ou o ato.

§ 2º Não se opera a presunção a que se refere o § 1º quando o registro estiver cancelado.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo refere-se ao direito sobre o imóvel, não abrangendo seus elementos descritivos.

§ 4º Quando o contrato, nos termos do inciso II do art. 104 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, tratar de objeto determinável, o registro somente poderá ser efetuado após a sua determinação.

§ 5º Ressalvado o disposto nos arts. 120 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, 12 não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que tiver adquirido direitos reais sobre o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 6º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os incisos V e VI do § 1º do art. 167, para os fins previstos nos arts. 502 a 508 e 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa-fé.

§ 7º A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias que tenham como objeto direitos registrados torna absoluta, para os efeitos do art. 240 da Lei nº 10.105, de 16 de



CÂMARA DOS DEPUTADOS

março de 2015 - Código de Processo Civil, a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa.

§ 8º A alienação de imóveis integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, devidamente registrado, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas seus efeitos ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrente de seu dolo ou culpa.

§ 9º Os direitos sobre imóvel decorrentes do regime matrimonial, união estável ou sociedade de fato somente poderão ser opostos a terceiros após a sua inclusão na matrícula respectiva. 13

§ 10. O disposto no § 5º deste artigo não se aplica aos imóveis do patrimônio da União, dos Estados e dos Municípios.

§ 11. Nas ações de cobrança ou execução de cotas condominiais, de imposto predial e de outras obrigações propter rem, nas quais o devedor não seja o titular do domínio sobre o imóvel ou do respectivo direito aquisitivo, serão cientificados aqueles em nome de quem estiver registrado o domínio ou o direito aquisitivo.

§ 12. Os atos referentes a direito de superfície, inclusive instituído por cisão, entre eles os de direitos reais ou constituição de direitos reais de gozo ou de garantia, bem como a indisponibilidade ou constrição, incidentes sobre o solo, domínio útil ou pleno, ou sobre a construção ou plantação, serão registrados separadamente na mesma matrícula, explicitado que o conjunto de direitos e obrigações relacionado aos negócios vinculados ao solo bem como aquele vinculado à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e incomunicáveis, que respondem somente pelas suas próprias dívidas e obrigações, não se lhes aplicando o art. 1.464 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2006 - Código Civil.”(NR)

.....

“Art. 174. O lançamento das prenotações de todos os títulos apresentados diariamente será feito no Livro de Protocolo, por meio eletrônico ou físico, ou fichas onde houver, até que esgotado o prazo de adequação previsto nesta Lei.”(NR)

.....



CÂMARA DOS DEPUTADOS

“Art. 176. O Livro de Registro Geral será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167.

§ 1º A escrituração do Livro de Registro Geral obedecerá às seguintes normas:

.....

III - são requisitos do registro no Livro de Registro Geral:

.....

§ 5º Havendo relação direta de garantia com imóvel registrado, sem prejuízo de seu prévio registro no Registro de Títulos e Documentos do domicílio das partes, serão averbados à matrícula:

I - a emissão de debêntures, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente suas emissões, firmando-se, pela ordem do registro, a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;

II – as cédulas de crédito rural, de crédito industrial e bancário, com garantia imobiliária, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio.

.....”(NR)

“Art. 179. O Livro do Indicador Real será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais Livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros Livros e anotações necessárias.

§ 1º O lançamento das informações será feito por meio eletrônico ou físico, ou fichas onde houver, até que seja esgotado o prazo de adequação previsto nesta Lei.

§ 2º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro do Indicador Real conterá, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos Livros da mesma espécie.

§ 3º Adotado o sistema previsto no § 2º, os oficiais deverão ter, para auxiliar a consulta, um livro-índice ou fichas pelas ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando rurais.

§ 4º Durante o prazo de adequação ao sistema eletrônico obrigatório, o oficial poderá utilizar livro digital e sistema informatizado de gerenciamento eletrônico de dados para o



CÂMARA DOS DEPUTADOS

indicador real, facilitando as buscas para a prática dos atos e expedição de certidões, os quais serão obrigatórios findo aquele prazo.”(NR)

“Art. 180. O Livro do Indicador Pessoal - dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

§ 1º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro do Indicador Pessoal conterá, ainda, o número de ordem, LIP, seguido do numeral correspondente, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.

§ 2º Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice auxiliar ou fichas em ordem alfabética.

§ 3º É opcional, também para o oficial, utilizar livro digital e sistema informatizado de gerenciamento eletrônico de dados para o indicador pessoal, facilitando as buscas para a prática dos atos e expedição de certidão.

§ 4º Os livros e sistemas opcionais previstos neste artigo tornar-se-ão obrigatórios findo o prazo de adequação determinado nesta Lei.”(NR)

“Art. 181.

§ 1º Também poderão ser desdobrados, a critério do oficial, os Livros do Indicador Real e do Indicador Pessoal.

§ 2º A partir da vigência desta Lei, adotada a escrituração eletrônica, serão encerrados os livros em papel e unificada sua numeração, contínua, vedado o desdobramento dos livros eletrônicos.”(NR)

.....

“Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao exame no prazo de até 15 (quinze) dias.

§ 1º Havendo exigências impeditivas, o apresentante terá mais 15 (quinze) dias para atendê-las.

§ 2º Superados os impedimentos de que trata o § 1º, o oficial efetuará o registro no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da reapresentação.”(NR)

.....



CÂMARA DOS DEPUTADOS

“Art. 191. Aplica-se a prioridade de registro para títulos apresentados no mesmo dia, prevalecendo o prenotado com número de ordem mais baixo.”(NR)

.....

“Art. 194. O título de natureza particular, devidamente registrado nos serviços de Registros Públicos, poderá ser digitalizado e fornecida a certidão respectiva.

Parágrafo único. Os títulos anteriormente arquivados, após digitalizados, poderão ser destruídos pelo oficial de registro, aplicando-se esta disposição aos demais Serviços de Registros Públicos.”(NR)

“Art. 196. A abertura da matrícula será feita com os elementos constantes do registro do título e com os dados do título apresentado.”(NR)

“Art. 197. Quando o registro do título anterior estiver registrado em outro serviço registral, o título apresentado deverá estar acompanhado de certidão de ônus reais atualizada, expedida pelo oficial originário.”(NR)

.....

“Art. 206. A prenotação será cancelada se o título não puder ser registrado ou o apresentante desistir do registro, desde que antes de efetuado. Parágrafo único. A importância depositada para a prática do ato será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas.”(NR)

.....

“Art. 210. Todos os atos serão subscritos e encerrados pelo oficial ou por seus substitutos legais.”(NR)

.....

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração dependerá de autorização do juízo da falência, salvo nos casos de afetação patrimonial e de propriedade fiduciária a que se referem os arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e o § 3º do art. 49 e o inciso IX do art. 119 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.”(NR)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

“Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou cancelado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico.”(NR)

.....

“Art. 222. Em todas as escrituras, cartas de sentença, formais de partilha e cartas de adjudicação, o tabelião ou escrivão deve fazer referência ao número da matrícula e do registro anterior, mencionando o serviço registral.”(NR)

.....

“Art. 225. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel urbano poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, a circunscrição imobiliária a que pertence, seu endereço e, se rural, a localização e o nome da propriedade

.....”(NR)

“Art. 226. Tratando-se de usucapião de imóvel matriculado ou registrado, deverá constar do mandado a menção do número da matrícula ou registro do imóvel usucapido.”(NR)

.....

“Art. 228.

§ 1º Em relação aos negócios jurídicos objetivando imóveis decorrentes da segregação, a matrícula correspondente deverá ser aberta na circunscrição competente antes da alienação ou oneração do imóvel.

§ 2º Ocorrerá segregação quando parte do imóvel for destacada para integrar nova matrícula, permanecendo o remanescente na matrícula anterior.”(NR)

.....

“Art. 229. Se o imóvel se encontrar registrado em outra circunscrição, a matrícula será aberta na circunscrição competente com base nos elementos contidos na certidão daquele registro.”(NR)

“Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial abrirá a matrícula para o imóvel, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor e praticará o ato do título apresentado.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Parágrafo único. Todos os ônus reais registrados no próprio serviço registral, antes da vigência desta Lei, deverão ser averbados na matrícula aberta para o imóvel.”(NR)

.....

“Art. 237-A. No registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até o registro da carta de habite-se, inclusive, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das 20 matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e registros realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.”(NR)

“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os sequestros, os arrolamentos e as indisponibilidades de imóveis ou de direitos reais e outras determinações judiciais serão averbados independentemente do prévio pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos, ainda que decorrentes de ação trabalhista ou execução fiscal.

§ 1º As averbações serão feitas em cumprimento de mandado judicial ou determinação administrativa, ou nos termos de certidão do escrivão do feito, dos quais constem, além da identificação do imóvel, os nomes das partes, a natureza do processo e, quando for o caso, o valor do crédito.

§ 2º No caso de ocorrência de irregularidade formal do título ou se os nomes das pessoas que figurarem na matrícula como titulares do direito real não coincidirem com os nomes das partes integrantes da relação processual, o Oficial de Registro de Imóveis prenotará o



CÂMARA DOS DEPUTADOS

título e informará ao juiz ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será automaticamente prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º O prazo mencionado no § 2º deste artigo poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, quando for o caso, após ciência do titular do direito real que não figure como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da constrição.

§ 5º Não poderá ser registrada alienação judicial sem a comprovação da prévia ciência de todos aqueles que figurarem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.

§ 6º A indisponibilidade ou constrição anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da alienação.

§ 7º Os títulos judiciais poderão ser prenotados mediante apresentação dos próprios autos ao processo ao Oficial de Registro de Imóveis.

§ 8º O título de arrematação ou adjudicação, uma vez registrado, autoriza, a pedido do interessado, o cancelamento das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores quando comprovada a intimação dos respectivos credores nos autos do processo.”(NR)

“Art. 244.

Parágrafo único. Os contratos relativos a regime patrimonial em união estável serão averbados na matrícula dos imóveis de propriedade das partes, para ciência de terceiros.”(NR)

”Art. 247. As indisponibilidades de bens são averbadas na matrícula, e se o imóvel constar registrado em nome de terceiros, o oficial, antes de efetuar o ato, deve informar ao juiz que as determinou.”(NR)

“Art. 250. A averbação de cancelamento de registro de hipoteca pode ser feito:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;



CÂMARA DOS DEPUTADOS

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil;

IV – por decurso do prazo contratado, desde que comprovado o pagamento da dívida.”(NR)

“Art. 263. Findo o prazo do nº II do art. 262, sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no Livro nº 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando o exemplar do jornal em que foi feita a publicação, ou por meio de arquivo eletrônico, e restituindo por instrumento ao apresentante com a nota da inscrição.”(NR)

.....

“Art. 289. No exercício de suas funções, os oficiais devem fiscalizar apenas se houve pagamento dos impostos devidos por força dos negócios jurídicos constantes do título apresentado.”(NR)

.....

“Art. 296-A. Todas as intimações e notificações relacionadas a direitos reais ou reais de garantia previstas em lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante de recebimento, e serão cumpridas exclusivamente pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.”

Art. 5º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32.

§ 1º Para os fins deste artigo, o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos do domicílio daquele a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data 24 do pagamento, além dos juros convencionados e das custas de intimação. ”(NR)

“Art. 33. Se o credor das prestações recusar-se a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação prévia do Oficial do Registro de Títulos e Documentos do local do domicílio do devedor, para receber as importâncias depositadas pelo devedor no Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á



CÂMARA DOS DEPUTADOS

efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.”(NR)

“Art. 35.

§ 1º O vendedor deverá efetuar o depósito a que se refere este artigo e notificar o interessado, por meio do serviço de Registro de Títulos e Documentos do domicílio deste, para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.
..... “(NR)

”Art. 38.

.....
§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do registro de títulos e documentos competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação”(NR)

“Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e serão promovidas exclusivamente por meio dos Serviços de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las, ainda quando necessário edital.
.....”(NR)

Art. 6º Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição tem por objetivo a promoção do uso do meio eletrônico nos Registros Públicos de natureza econômica, bem como pretende adotar providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade no registro das transações eletrônicas, em especial as imobiliárias.

Nessa perspectiva, o projeto vincula o sistema proposto à ICP-Brasil - Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – que é um conjunto de entidades, padrões técnicos e regulamentos, subordinado à Casa Civil da Presidência da República, e confere maior segurança às transações



CÂMARA DOS DEPUTADOS

eletrônicas. A proposição faz referência à Lei nº 11.419/2006, que já disciplina a informatização do processo judicial, em relação às áreas cível, penal e trabalhista, e aos juizados especiais e que será subsidiária a interpretação da Lei.

Por outro lado, ao se observar a legislação que trata dos registros públicos pode-se perceber diversas disposições, bem como a utilização de termos e expressões ultrapassadas e que trazem confusão para o cidadão.

Com a atual evolução dos meios tecnológicos, principalmente com a computação de dados, que consegue, com segurança, eficiência e rapidez armazenar bilhões de informações, não é mais possível que o sistema registral permaneça aprisionado aos primórdios de nosso direito, quando ainda vigoravam as Ordenações Filipinas, Afonsinas e Manuelinas, trazidas pelo legislador português.

Nesse sentido, as normas como se encontram atualmente geram insegurança jurídica, razão pela qual se faz necessária estabelecer a concentração dos atos relativos à propriedade imobiliária especificamente nos registros de imóveis, e os relacionados aos demais bens e direitos especificamente no que diz respeito ao registro de títulos e documentos, obedecida a lógica sistemática do Sistema de Registros Públicos adotado no Brasil.

As alterações propostas tem por objeto que a administração pública e o cidadão saibam de forma precisa em que local deve se levar a registro, onde praticá-los com maior celeridade e, também, onde procurar os atos de seu interesse.

Outrossim, é importante especificar as atribuições de cada serviço extrajudicial, de modo a garantir a auto-suficiência de todos eles, especializando cada prática, e eliminando possíveis conflitos de atribuições.

Verifica-se ainda a necessidade de possibilitar outras formas de registros públicos ao permitir, inclusive, que sejam realizados registros sob sigilo, facultativos, para as hipóteses em que o detentor do documento deseje garantir sua conservação, prova de data e conteúdo, mas não queira ou não possa dar publicidade ao documento, como ocorre, por exemplo, com prontuários médicos e outros documentos que precisam ser conservados por longo prazo, mas não devem ter publicidade.

A publicidade dos registros visa permitir aos terceiros de boa fé o conhecimento do conteúdo dos documentos registrados. Há, porém, casos em que não há necessidade dessa publicidade, mas que pode haver interesse da sociedade em preservar documentos, com o mesmo valor do original (LRP art. 161), a fim de desfazer-se do meio material. Nesta hipótese, o registro seria



CÂMARA DOS DEPUTADOS

sigiloso, somente podendo ser extraída certidão às próprias partes ou por determinação judicial específica.

Este parlamentar tem a firme convicção de que o país só irá avançar em direção às cidades sustentáveis quando for tão simples e seguro comprar uma residência quanto comprar um carro.

Existe um problema, pouco observado pelos especialistas em mobilidade e sustentabilidade, que deve merecer atenção. É a questão da segurança jurídica para obtenção de um imóvel para residência, além, é claro, o preço e as condições acessíveis.

Hoje no Brasil, qualquer pessoa adquire um carro, mesmo financiado, de maneira simples e rápida, desde que tenha situação de crédito regularizada. As garantias sobre a procedência do veículo são obtidas com rapidez, depois do advento do Renavam (Registro Nacional de Veículos Automotores), que concentra e unifica as informações sobre os veículos, e seus proprietários em todo o país.

Ao adquirir um imóvel para residência, entretanto, o cidadão não dispõe dessas mesmas garantias sobre os imóveis, e a compra poderá se tornar em considerável pesar, mesmo após muitos anos da aquisição, com a retomada do imóvel por conta de irregularidades na situação cadastral anterior, não anotadas nos registros públicos de imóveis.

A legislação que regula o registro de imóveis é ultrapassada, conforme já mencionado, e ninguém sabe ao certo quais as atribuições de cada espécie de cartório. E a confusão vai continuar enquanto não houver uma lei que determine a concentração dos atos relativos à propriedade imobiliária especificamente nos registros públicos de imóveis, conforme se pretende nesta proposta.

Alterações propostas na Lei de Registros Públicos e na Lei de Parcelamento do Solo criam condições para o efetivo registro eletrônico de imóveis e modernizam as relações do mercado imobiliário, ao concentrar as informações imobiliárias na sua matrícula em um único dispositivo eletrônico, à semelhança do que acontece com o Renavam.

Essa proposição dispõe, assim, sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos e adota providências para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias.

Ao ser sancionada essa proposta, dar-se-á fim ao labirinto burocrático que traz prejuízos aos cidadãos, hoje obrigados a percorrer um árduo caminho por diferentes cartórios, a fim de verificar se o imóvel que querem comprar está ou não em condições legais de ser vendido. Acabará também a incerteza jurídica que sempre atrapalhou o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Do exposto, a proposta moderniza, especializa e dar maior transparência e agilidade aos registros públicos, na medida em que corrige distorções atuais e que prejudicam o cidadão na obtenção de dados e na preservação de seus direitos, razão pela qual se roga o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação deste projeto de Lei.

Sala das Sessões, junho de 2018.

DEPUTADO JULIO LOPES