

Emenda Nº
PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

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, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e dá outras providências.

Altere-se o texto proposto pelos arts. 1º, 2º e 3º do projeto:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre o uso do 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 meios e 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 O Sistema de Registro de Imóveis eletrônico será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis nos termos do art. 76 da Lei 13.465/2017.

§ 3º Os documentos públicos e privados, quando apresentados em forma eletrônica nos Registros Públicos e aqueles por eles expedidos deverão ser assinados com uso de certificado digital, ou outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, nos termos do § 2º do art. 10 da MP 2.200-2, atendendo aos 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.

§ 1º Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são plenamente eficazes em relação aos não inscritos, não podendo ser opostas aos titulares inscritos situações jurídicas não constantes da matrícula do Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção.

§ 2º 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.

Parágrafo único. O SREI – Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, previsto no art. 76 da Lei 13.465/2017, será implementado e operado pelo ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

Altera-se a redação ao art. 289 da Lei 6.015/73, constante do art. 4º do projeto de lei:

“Art. 289. No exercício de suas funções, para o registro ou averbação do atos de seu ofício, oriundos de títulos particulares, notariais ou judiciais, os oficiais devem fiscalizar apenas se houve o pagamento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, sendo indevida qualquer exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários.”

Art. 6º. Ficam revogados as alíneas “b”, “c” e “d” do inciso I, o inciso II e o § 2º do artigo 47, e o § 3º do artigo 48 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, bem como todas as demais disposições em contrário.

Art. 7º. O artigo 48 da Lei Federal nº 8.212/91 passará a ter a seguinte redação:

“Art. 48. A prática de ato com inobservância do disposto no artigo anterior acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes, sendo o ato nulo para todos os efeitos.”

Suprima-se o art. 296-A do texto proposto pelo art. 4º do projeto de lei.

Suprima-se o art. 5º do projeto de lei.

Altere-se o texto proposto pelo art. 4º do projeto, para suprimir a alteração do art. 17 e constituir os parágrafos 1º e 3º do art. 19 da Lei nº 6.015/73 da seguinte forma:

Art. 19 [...]

§ 1º A certidão dos atos e documentos registrados poderá ser extraída por qualquer meio de reprodução autorizado por lei.

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas por qualquer meio idôneo previsto em lei que permita sua legibilidade e reprodução.

Altere-se o texto proposto pelo art. 4º do projeto, para constituir o art. 26, parágrafo único, da Lei 6.015/73:

Art. 26 [...]

Parágrafo único. Os documentos arquivados na serventia, após digitalizados, serão destruídos, devendo ser comunicada a respeito, semestralmente, a autoridade judiciária competente pela fiscalização imediata do serviço

Altere-se o texto proposto pelo art. 4º do projeto para constituição dos artigos 27 e 169 da Lei 6.015/73:

Art. 27. Quando a lei criar novo cartório, e enquanto este não for instalado, os registros continuarão a ser feitos no cartório que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no novo ofício

§ 1º Os registros e averbações serão obrigatoriamente feitos no cartório instalado ou, quando se tratar de Registro de Imóveis, na atual circunscrição imobiliária.

§ 2º O arquivo do antigo cartório continuará a pertencer-lhe.

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.

§ 1º. No caso de o imóvel passar a pertencer a outra circunscrição, todos os atos posteriores à instalação do novo Registro de Imóveis devem ser efetuados neste.

§ 2º. Os registros relativos a imóveis que se situem em mais de uma comarca ou circunscrição limítrofes devem ser feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

Altere-se o texto proposto pelo art. 4º do projeto para constituir o art. 172, *caput*, §6º e §12 da Lei 6.015/73 e suprimir o seu §8º:

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos os registros e averbações necessários à constituição, transmissão ou extinção de direitos sobre imóveis, para a sua disponibilidade, ou sua validade em relação a terceiros.

§ 6º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os incisos VII, VIII e IX 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.

§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. 264 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2006 - Código Civil.

Altere-se o texto proposto, pelo art. 4º do projeto, para constituir o art. 28-A da Lei nº 6.015/73:

Artigo 28-A – Na esfera administrativa, extingue-se a punibilidade pela prescrição:

I - da falta sujeita à pena de repreensão, suspensão ou multa, em 2 (dois) anos;

II - da falta sujeita à pena de perda da delegação, em 5 (cinco) anos;

III - da falta prevista em lei como infração penal, no prazo de prescrição em abstrato da pena criminal, se for superior a 5 (cinco) anos.

§ 1º A prescrição começa a correr:

1 – do dia em que a falta for cometida;

2 – do dia em que houver cessado a continuação ou a permanência, nas faltas permanentes.

§ 2º - Interrompem a prescrição a portaria que instaura sindicância e a que instaura processo administrativo.

§ 3º - A prescrição não corre enquanto sobrestado o processo administrativo ou a sindicância para aguardar decisão judicial, mediante decisão fundamentada da autoridade judiciária competente.”

Suprima-se o texto proposto, pelo art. 4º do projeto, para constituir o art. 167 da Lei nº 6.015/73.

Altere-se o texto proposto, pelo art. 4º do projeto, para constituir o art. 225, *caput* e §4º, da Lei nº 6.015/73:

Art. 225: Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. A descrição do imóvel rural georreferenciado poderá se limitar à numeração de matrícula, área, localização e número da certificação do georreferenciamento perante o INCRA.

.....

§ 4º. Desde que suficientemente identificado o imóvel, a imperfeição na descrição dos imóveis urbanos e rurais, estes desde que não submetidos ainda à obrigatoriedade de georreferenciamento, não impede a abertura de matrícula e a constituição e transferência de direitos reais, sendo necessária a retificação da descrição apenas para atos registrares que importem alteração de sua conformação física ou que dependam da localização da área na qual recairá o gravame.

Altera-se a redação do art. 237-A da Lei 6.015/73, constante do art. 4º do projeto de lei:

“Art. 4º

Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, 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 matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e 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.

§ 3º (REVOGADO)”

Altera-se a redação do art. 239 da Lei 6.015/73, constante do art. 4º do projeto de lei:

“Art. 4º

Art. 239. As penhoras, os arrestos, os sequestros, os arrolamentos, as indisponibilidades ou quaisquer outras constrições incidentes em imóveis ou direitos reais, bem como outras determinações judiciais serão registradas/inscritas 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 de cancelamento, que serão considerados averbações com valor, ainda que decorrentes de ação trabalhista, execução fiscal, juizados especiais ou outra ação judicial em que o interessado não seja beneficiário da Justiça Gratuita.

§ 1º As inscrições 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-mail institucional para receber eventual nota devolutiva e, em todas ações de cobrança e execuções por quantia certa, o valor atualizado do crédito.

§ 2º O Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e, em caso de formulação de exigências, informará pelo e-mail institucional ao juiz, escrivão do feito ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será automaticamente prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do protocolo.

§ 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, o interessado reingressará o título. 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

construção, oportunidade em que dará ciência ao oficial de registro para cancelamento da prenotação, se for o caso.

§ 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 construção anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da alienação.

§ 7º As penhoras ou quaisquer outras construções incidentes em imóveis ou direitos reais, bem como as cartas de arrematação e adjudicação poderão ser prenotados mediante apresentação ao Oficial de Registro de Imóveis de mandado, termo ou certidão do escrivão do feito indicando, além dos elementos constantes do §1ª supra, o site do tribunal, número do processo digital, senha e as folhas em que determinado o gravame ou a arrematação.

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

§ 9º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.”

Altera-se a redação do art. 244 da Lei 6.015/73, constante do art. 4º do projeto de lei:

“Art. 4º

Art. 244: [...]

§ 1º. Os contratos relativos a regime patrimonial em união estável serão averbados na matrícula dos imóveis de propriedade dos conviventes, ou em que estas figurem como titulares de direito real, para ciência de terceiros, sem prejuízo da averbação da própria união estável.”

§ 2º. Nas transações imobiliárias, a situação jurídica de convivente não é oponível a terceiros quando não constante da matrícula do imóvel.”

Suprima-se a alteração do art. 250 proposta pelo art. 4º do projeto de lei.

JUSTIFICATIVA

A fiscalização sobre a regularidade do recolhimento de tributos é um dever do Registrador de Imóveis imposto pelo artigo 289 da Lei nº 6.015/73, assim como pelo art. 30, inciso XI, da Lei nº 8.935/94.

Com efeito, o dever de fiscalizar, à luz das legislações tributárias editadas no âmbito Municipal, Estadual e Federal, consiste basicamente em condicionar o ato de registro à comprovação do recolhimento do tributo ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade, da isenção, prescrição ou decadência ou ainda, à exibição de certidão negativa de débitos emitida pela Administração Tributária.

Todavia, condicionar o registro à comprovação da regularidade tributária, retira a celeridade que se deve imprimir ao mercado imobiliário, porquanto a devolução do título gera uma etapa negativa e burocrática, no mais das vezes, extremamente morosa à concretização das operações imobiliárias, sobretudo à agilidade da circulação da propriedade, tão cara ao desenvolvimento econômico do país.

Resulta que o dever de fiscalização exercido pelo Registro de Imóveis merece uma ressignificação que seja compatível à atual dinâmica da circulação do crédito imobiliário.

Neste particular, o E. Supremo Tribunal Federal tem repellido de forma contundente a exigência de prova da quitação de débitos fiscais para a prática de atos da vida civil, fulminando de por inconstitucionais as leis que a veiculam, por entender que se trata de sanção política violadora do devido processo legal substantivo (falta de proporcionalidade e razoabilidade de medidas gravosas que se predispõem a substituir os mecanismos de cobrança de créditos tributários) e o direito ao livre exercício de atividades econômicas e profissionais lícitas (art. 170, § único, da Constituição), entre outros fundamentados destacados na ADI 173-6/DF, DJ 19/3/09, Rel. Min. Joaquim Barbosa e em idêntico sentido, na ADI 394-1/DF, Rel. Min. Joaquim Barbosa, DJ 20/3/09.

No sentido sinalizado pelo E. STF, os Tribunais de Segunda Instância vêm reforçando a inexigibilidade de comprovação de quitação de tributos ou de apresentação de certidões negativas de débito como condição do registro, no entanto, recorrer ao Judiciário não é uma medida célere.

A redação sugerida, portanto, resgata a verdadeira essência da função social dos serviços de registro no mercado econômico-imobiliário, destacando-se os seguintes pontos positivos:

- a) agilidade na circulação do crédito imobiliário em razão da eliminação de etapas criadas por negativas de registro dos títulos;
- b) manutenção do dever de fiscalização de tributos pelo Registro de Imóveis.

No mesmo sentido, já se posicionou o CNJ, no Pedido de Providências n. 0001230-82.2015.2.00.0000, Requerente: Advocacia Geral da União - j. em 25/10/2017.

As notificações e intimações em geral já são praticadas pelo Registro de Títulos e Documentos - RTD, por força do art. 160 da Lei nº 6.015/73. Já algumas das notificações relacionadas a direitos reais ou direitos reais de garantia são realizadas pelo Registro de Imóveis, tais como aquelas nos processos de loteamento (Lei nº 6.766/79) e execução de alienação fiduciária (Lei nº 9.514/97). A competência do Registro de Imóveis para essa finalidade é antiga, remontando ao Decreto-Lei 58/37.

A transferência de tais notificações para o RTD cria uma obrigação adicional de registro, que hoje não está prevista na lei. Com efeito, o RTD só faz notificações daquilo que ele próprio registra. Se o usuário for obrigado a efetuar notificação por RTD, acabará tendo que usar a estrutura de dois cartórios diferentes, com dupla incidência de custos e risco de ineficiência.

Em alguns procedimentos o Registro de Imóveis tem a faculdade de se valer dos serviços do RTD para realizar as notificações e intimações. Esta faculdade deve ser mantida, para que em cada caso o cartório verifique a melhor maneira de realizar a intimação. A disciplina atual é adequada e não deve ser modificada.

Todo o procedimento relativo ao imóvel deve tramitar perante o Oficial de Registro de Imóveis em que esteja ele matriculado. A prática de atos em mais de um cartório – alcançando aquele que não tem as informações referentes ao imóvel – acarreta desorganização, falta de segurança em relação à concentração das informações e maior dispêndio de tempo e valores.

Atendendo a finalidade da proposta legislativa de facilitar a vida do cidadão que terá todas as informações pertinentes ao imóvel na certidão atualizada da matrícula, é imprescindível que os atos que possam sob qualquer forma alcançar o imóvel estejam nos livros do Cartório em que esteja o imóvel, qual seja, **o registro de imóveis**.

A consequência do não atendimento à notificação, ou seja, do **não pagamento das prestações em atraso e daquelas que se vençam no período**, é do **cancelamento do contrato registrado**. Isso quer dizer que o compromissário comprador perderá seus direitos relativos ao imóvel bem como que o vendedor (loteador) terá o imóvel de volta ao seu patrimônio, livre, para circulação.

Se o procedimento não se processar perante o cartório de registro de Imóveis em que matriculado o imóvel (cartório da situação do imóvel e não do domicílio do devedor), perde-se a concentração de informações e o eventual interessado na aquisição ou alcance dos direitos do compromissário comprador terá que realizar uma peregrinação por cartórios para saber se há e onde está eventual procedimento para notificação do compromissário comprador cuja inadimplência é desconhecida. Soma-se a isso o fato de que a mudança de domicílio é fato alheio a qualquer cartório, como determina o disposto no artigo 70 do Código Civil, na medida em que basta a mudança de local com o intuito de nele permanecer.

Com isso, **mantendo-se a sistemática atualmente em vigor**, as notificações para pagamento de prestações em atraso decorrentes da aquisição de imóvel devem continuar sendo promovidas pelo Oficial de Registro de Imóveis, podendo este, se conveniente ou necessário, requerer que o **cumprimento** se dê pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Mais uma vez, sob os mesmos fundamentos da anterior disposição, não há sentido em fazer com que um empreendedor tenha que percorrer cartórios em qualquer ponto do território nacional, ou seja, em qualquer localidade em que algum adquirente de

imóveis de seus loteamentos para poder receber valores. Ademais, há que se lembrar que deva ser sempre respeitada a **atribuição territorial**, de tal sorte que as notificações devam ser cumpridas pelo Oficial do registro do loteamento ou este diligenciar ao do domicílio do credor, caso ele não seja o da situação de inúmeros dos imóveis. Ao loteador, bastará a obtenção de **todas as informações** perante o mesmo Oficial, que é aquele em que registrado o loteamento.

O Objetivo da norma é a prevalência do contrato **que foi devidamente registrado**, razão pela qual o valor depositado em favor do loteador, que é efetivo credor, não deve ser devolvido àquele que pagou o que realmente era devido, quitou uma obrigação civil existente e exigível e que, por ter pago, tem direito à regular quitação. A quitação decorre do efetivo pagamento e não da intenção de pagar.

Há violação, caso haja restituição, de toda ordem jurídica que ordena o cumprimento de uma obrigação, como se verifica até mesmo da denominada consignação bancária, hipótese em que o valor fica depositado em favor do credor, mesmo que ele não se apresente para retirar no prazo que lhe foi estipulado.

Toda regularização de loteamento se processa perante o registro de imóveis, razão pela qual compete ao mesmo local/órgão em que processada a regularização quaisquer notificações para cumprimento de prestações referentes à aquisição dos lotes, sem que haja o desvio das funções ou a confusão de atribuições.

Mesmas justificativas anteriores. Não há sentido afastar do registro de imóveis, local em que se situam todos os demais atos. Isso porque é imprescindível a verificação da existência ou não de contrato registrado para que sejam percebidos os efeitos decorrentes de eventual rescisão. Tais efeitos se operarão perante o registro de imóveis, razão pela qual as notificações são de sua competência nata.

Conclui-se, por conseguinte, serem desnecessárias as alterações legislativas propostas, sob pena de acarretar morosidade e maior dispêndio de tempo e valores aos envolvidos.

As proposições aos dispositivos legais já vigentes sobre o sistema de registro eletrônico de imóveis (SREI), em especial a previsão de sua operacionalização pelo Operador Nacional do Registro de Imóveis Eletrônico – ONR, tal como instituído pelo art. 76 da Lei nº 13.465/2017.

Os artigos 17 e 19 dizem respeito às certidões expedidas pelos registros e devem ser tratados de forma conjunta nesta emenda.

O artigo 17 da Lei nº 6.015/73 não deve ser alterado. A permissão para instituição de sigilo sobre determinadas certidões (art. 17 projetado) deve ser repensada, visto que atenta contra a publicidade ínsita do sistema registral, ainda que este sigilo recaia apenas sobre os registros facultativos para guarda e conservação.

Dispensa-se a previsão legislativa expressa para a emissão de certidões por meio digital, visto que basta a previsão para sua emissão por meio idôneo. A reprografia é atividade dinâmica que pode partir de uma simples certidão manuscrita, datilográfica, por fotocópia, microfilme, meios eletrônicos, etc. Bastará que se indique a base legal (p.e. art. 25 da Lei 6.015/73). No ambiente de redes e nas hipóteses de transmissão de dados, a prestação de informações em meio eletrônico pressupõe linguagem de máquina (dialetos de XML). Aludir à forma “escrita” é reduzir a gama de possibilidades que se abrem à interconexão, que pode abranger dados gráficos (georreferenciamento).

A emenda insere a necessidade de comunicação da destruição de documentos à autoridade judiciária, o que permite maior controle administrativo destes atos.

Procura-se enfrentar a questão da criação e implantação de novos cartórios mediante a permissão para que todos os atos (registro e averbação) sejam praticados nas novas circunscrições territoriais. Com isso, facilita-se a informação ao cidadão, que procurará informações registrais sempre na circunscrição territorial atual do imóvel.

A proposta de alteração do art. 172 é relevante para trazer à lei de registros públicos dispositivos concernentes à chamada “concentração na matrícula”, do art. 54 da Lei 13.097/15. São alterações no geral positivas, que ganharam nova sugestão de redação.

Sugere-se a retirada do §8º para evitar possível conflito com os dispositivos da Lei nº 13.097/15 neste particular. Ao mesmo tempo, o §12 foi alterado para corrigir a remissão ao art. 1.464 do Código Civil, possivelmente errada.

A regulamentação da prescrição administrativa no âmbito da atividade notarial e registral atende à necessidade de complementação das regras pertinentes às infrações disciplinares. É imprescindível uma regulamentação uniforme em todo o território nacional, de conformidade com a Lei n 8.935/94. A emenda ora apresentada objetiva a melhoria do texto. A uniformização do prazo prescricional em 2 anos para as infrações de menor potencial ofensivo é aconselhável, porque evita-se seja a pena dosada (em concreto) conforme o prazo prescricional escalonado a ser adotado. A redação original do texto na parte que remete ao artigo 22, parágrafo único, da Lei 8.935/94 é legítima, mas deixa em aberto infrações que não se limitam a atos de registro ou tipicamente notariais (termo inicial como sendo a data de lavratura do ato registral ou notarial). Além disso, existem infrações penais mais graves que podem não prescrever no tempo previsto para os processos administrativos, gerando paradoxos com a prescrição da pretensão punitiva administrativa. Em toda hipótese (original do texto ou aqui por meio de sugestão), evita-se, diante da omissão de regra similar nas legislações estaduais, o sistemático uso da analogia de outros textos legais, gerando insegurança e desestabilização na continuidade dos serviços públicos. Finalmente, o texto original silencia quanto às hipóteses de interrupção e suspensão do prazo prescricional, bem como sobre as infrações permanentes.

A relação dos atos de registro e averbação sofre alteração com a redação proposta do art. 167. Acreditamos que o dispositivo é de significativa importância para o registro imobiliário, com uma interpretação já consolidada. Nesse sentido, as mudanças propostas não compensariam os esforços para a construção de novas interpretações.

Por outro lado, a Lei nº 6.015/73, trata essencialmente de matéria registral e não emolumentar, não sendo conveniente que ingresse também nesta seara, com risco de potencial inconstitucionalidade decorrente da invasão de competência legislativa dos Estados-Membros.

A proposta de alteração do art. 225 merece ressalvas no tocante à identificação do imóvel rural. A simples remissão ao número de matrícula, localização e nome da propriedade poderá causar incerteza; por isso, recomenda-se permitir essa remissão apenas se já houver certificação do georreferenciamento pelo INCRA. Além disso, afigura-se conveniente manter o caput do artigo para que seja aplicado também pelo foro judicial, evitando-se devoluções de títulos caso não haja maior cuidado em sua elaboração. Sugere-se também a inclusão de um parágrafo 4º, para facilitação do registro de títulos de imóveis urbanos e rurais não submetidos à obrigatoriedade do georreferenciamento, cuja descrição não seja perfeita, mas obedeça ao Princípio da Identidade (art. 225, § 2º da Lei nº 6.015/73).

A alteração proposta modifica profundamente a sistemática atual de cobrança das incorporações imobiliárias e do parcelamento do solo.

A alteração do aspecto temporal de aplicação do parágrafo primeiro, que considera como ato único para fins de cobrança os atos praticados, faz com que os emolumentos a serem pagos não sejam compatíveis com a complexidade dos atos praticados e com o custo do serviço.

Atualmente, os atos praticados após o registro da incorporação, até a emissão do habite-se, seguem a sistemática de cobrança de emolumentos preconizada no parágrafo primeiro.

Na redação proposta, tal sistemática de cobrança passa a ser também aplicada ao registro em si da incorporação e do parcelamento do solo, bem como à averbação do habite-se, o que amplia, de forma inadequada tal forma de cobrança.

Como já dito, tal ampliação tornaria a remuneração pela prática dos atos usuais no registro de uma incorporação ou de um parcelamento do solo, bem como outros atos posteriores, incompatível com o custo do serviço e com sua complexidade.

Finalmente, a menção de aplicação da norma às 20 matrículas abertas, estabelecida no "caput", está em conflito com a determinação constante parágrafo primeiro, que a aplica à todas as matriculas eventualmente abertas.

Segundo Afrânio de Carvalho (Registro de Imóveis, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1976, pp. 108-110), "averbação" é necessariamente ato posterior e modificativo de um assento anterior, conceito não aplicável Às constrições judiciais em geral, dotadas de autonomia. Assim, é mais técnico que se mantenha a expressão "registrados" da redação original do artigo 239, ou que esta seja substituída por "inscritos", sendo "inscrição", segundo o mesmo autor, termo que pode indicar qualquer ato de transmissão de propriedade ou constituição de ônus real.

Por outro lado, deve-se tornar claro que o dispositivo se aplica também aos juizados especiais, ou qualquer outra ação judicial.

Quanto à comunicação entre o registrador e o ofício judicial, é de todo conveniente que esta, por razões de agilidade, se dê por meio de sistema eletrônico.

Quanto aos títulos judiciais em si mesmos, a ressalva quanto à necessidade de indicação do valor atualizado do crédito nas execuções e ações de cobrança é devida à necessidade de especialização da inscrição da ação ou constrição, levando-se ao conhecimento de terceiros o montante do débito que poderá vir a atingir o imóvel.

Ainda neste âmbito, os autos judiciais em si não constituem título formal apto a servir de base a aquisição de um direito, ou a realização de uma oneração, pelo que se sugere a manutenção do rol de títulos judiciais passíveis de inscrição (mandados, cartas, certidões etc), os quais poderão vir a ser complementados pela possibilidade de consulta aos autos pelo oficial.

Afigura-se conveniente que o regime de bens da união estável conste da matrícula, para conhecimento de todos os interessados, em razão das consequências que desse regime poderão advir. O aperfeiçoamento proposto tem por objetivo deixar claro que

não só o regime de bens está sujeito a averbação, mas também o próprio fato da existência da união estável, independentemente do regime de bens adotado.

Ademais, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 1.592.072-PR que a inexistência de menção de união estável no Registro Imobiliário impõe o reconhecimento da validade dos negócios jurídicos celebrados, a despeito da inexistência de outorga uxória, no intuito da proteção de terceiros. Dessa forma, conveniente a inclusão na lei de dispositivo que prestigie este entendimento e aumente a segurança jurídica das transações imobiliárias.

A alteração do artigo 250 da Lei 6.015/1973, nos termos propostos, não acrescenta alternativa viável de cancelamento da hipoteca e ainda cria possível situação de insegurança jurídica, na medida em que as hipóteses referentes ao cancelamento de hipoteca já constam no Artigo 251 da Lei 6.015/1973. Já o Artigo 250 trata de hipóteses de cancelamento de registro de modo geral e não somente de hipoteca.

Por isso se faz necessária essa emenda ao Projeto de Lei 10.375

Assim, contamos com o apoio dos nobres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de abril de 2019.

Deputado **CLEBER VERDE**
PRB/MA