



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

Art. 1º A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigora com as seguintes alterações:

“Ar.t 4º.....

§ 1º. E vedada a retenção do pagamento pela entidade do Sistema de Financiamento Imobiliário, a que se refere esta Lei, se o ato for celebrado por escritura pública lavrada pelo Tabelião de Notas da cidade de localização do imóvel, sendo desnecessário comprovar o registro do título matrícula.

§ 2º. Os Tabeliães de Notas, nesta hipótese, deverão prenotar a escritura eletronicamente no cartório de imóveis competente, que registrará ou apresentará exigências.

§ 3º. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Registro de Imóveis competente.”

Art. 2º A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, passa a vigora com as seguintes alterações:

”Artigo 2º – 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, inclusive no que se refere ao disposto no art. 46, mediante o uso da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil.

Parágrafo Único - 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.”

JUSTIFICAÇÃO

A prestação de serviço público ou privado exige celeridade, a sociedade, especialmente as pessoas hipossuficientes, não pode esperar mais de 6 (seis) meses para a liberação do crédito bancário, que, atualmente, só ocorre no momento do registro imobiliário, ou correr o risco de não conseguir financiar a casa própria em razão de burocracias desnecessárias. A ideia da liberação do financiamento no ato da lavratura da escritura pública, por meio eletrônico ou físico, é fundamental para garantir mais celeridade e melhor circulação do dinheiro.

Por outro lado, se visa modernizar e agilizar as transações econômicas, sob o ponto de vista dos serviços notariais e registros públicos, não podendo se negar a relevância do tema diante da pertinência deste assunto para as transações econômicas.

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.

Isto sem contar com a capilaridade dos tabeliães porque tais serviços encontram-se presentes em todos os distritos e municípios da Federação.

A modernização dos serviços notariais, especialmente pela criação dos instrumentos públicos eletrônicos, assinados digitalmente, precisa ser adequada às díspares realidades econômicas dos estados da federação, mantendo o equilíbrio econômico financeiro das serventias.

Para evitar a guerra fiscal pela diferença dos emolumentos estaduais, prevista na Lei 10.169/00, a liberdade de escolha do tabelião de notas deve ser exercida dentro do Estado do local do bem imóvel, garantindo que a quebra da barreira física não desequilibre o sistema notarial brasileiro. A diferença de tabela de emolumentos estaduais pode gerar um impacto significativo nas arrecadações dos órgãos públicos.

Sala da Comissão, 11 de setembro de 2019.

MIGUEL LOMBARDI
Deputado Federal-PL/SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção III Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente. ([Vide Medida Provisória nº 2.223, de 4/9/2001](#))

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

§ 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

.....

.....

LEI Nº 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994

Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTROS

CAPÍTULO I NATUREZA E FINS

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 2º (VETADO)

Art. 3º Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

.....

TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art. 46. Os livros, fichas, documentos, papéis, microfilmes e sistemas de computação deverão permanecer sempre sob a guarda e responsabilidade do titular de serviço notarial ou de registro, que zelará por sua ordem, segurança e conservação.

Parágrafo único. Se houver necessidade de serem periciados, o exame deverá ocorrer na própria sede do serviço, em dia e hora adrede designados, com ciência do titular e autorização do juízo competente.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 47. O notário e o oficial de registro, legalmente nomeados até 5 de outubro de 1988, detêm a delegação constitucional de que trata o art. 2º.

.....

.....

LEI Nº 10.169, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2000

Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei.

Parágrafo único. O valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados.

Art. 2º Para a fixação do valor dos emolumentos, a Lei dos Estados e do Distrito Federal levará em conta a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro, atendidas ainda as seguintes regras:

I - os valores dos emolumentos constarão de tabelas e serão expressos em moeda corrente do País;

II - os atos comuns aos vários tipos de serviços notariais e de registro serão remunerados por emolumentos específicos, fixados para cada espécie de ato;

III - os atos específicos de cada serviço serão classificados em:

a) atos relativos a situações jurídicas, sem conteúdo financeiro, cujos emolumentos atenderão às peculiaridades socioeconômicas de cada região;

b) atos relativos a situações jurídicas, com conteúdo financeiro, cujos emolumentos serão fixados mediante a observância de faixas que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro.

Parágrafo único. Nos casos em que, por força de lei, devam ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes serão os valores considerados para os fins do

disposto na alínea b do inciso III deste artigo.

.....

.....

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

FIM DO DOCUMENTO