

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2020

(Do Deputado José Mario Schreiner)

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O caput do art. 3º da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VI:

“Art.

3º
.....

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

Art. 2º. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

Art. 3º. Os registradores de imóveis de todo território nacional instituirão, no prazo de 120 (cento e vinte dias), sistema de registro eletrônico de imóveis de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e serviço de atendimento eletrônico compartilhado, que terão a finalidade, por meio da rede mundial de computadores, centralizar as informações de registro imobiliário de todo o

país, bem como dos títulos que constituam garantias reais ou criem direitos, restrições, gravames ou ônus relativos a bens imóveis e a padronização da documentação e os requisitos necessários para a constituição de cada tipo de garantia.

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

- I – protocolo eletrônico de títulos;
- II – expedição de certidões e a prestação de informações em formato eletrônico;
- III – pesquisa eletrônica de bens imóveis e seus respectivos direitos e restrições averbadas;
- IV – armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registros imobiliários;
- V – integração de todas as indisponibilidades de bens imóveis decretadas por magistrados e por autoridades administrativas;
- VI – consulta às informações relativas aos registros extrajudiciais vigentes de garantias, gravames constrições judiciais e indisponibilidade de bens imóveis;
- VII – consulta às informações dos imóveis e negócios translativos de propriedade imobiliária, tais como preço, data, valor de referência para imposto de transmissão, entre outros; e
- VIII – divulgação de indicadores, estatísticas e dados da atividade registral.

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

§ 3º O recebimento e protocolo eletrônicos de contratos, escrituras, títulos e documentos em geral pelo sistema de registro eletrônico de imóveis ou pelo serviço de atendimento eletrônico compartilhado produzirá eficácia plena e integral do ato de registro ou averbação no prazo de 10 (dez) dias, salvo se, após o envio dos documentos recebidos, o ofício de registro de imóveis competente apontar falha e irregularidade nas informações.

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



Art. 4º. Compete à Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ) estabelecer as diretrizes gerais e regras, a serem observadas pelo Operador Nacional de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), para a implantação e operação do sistema de registro eletrônico de imóveis e do serviço de atendimento eletrônico compartilhado.

Art. 5º. Cabe à Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ) e ao Banco Central do Brasil (BCB), por meio de ato regulamentar conjunto, estabelecer as diretrizes gerais e regras para a interoperabilidade entre o sistema de registro eletrônico de imóveis, o serviço de atendimento eletrônico compartilhado e sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários para os objetivos de registro ou depósito de que trata a Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020.

Art. 6º. A validade e eficácia do penhor rural não dependem de registro em cartório, que fica dispensado, mas exige o registro eletrônico em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.

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

“Art. 12.

.....

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

Art. 8º. Fica revogado o inciso I, do § 2º, do art. 2º, da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.

Art. 9º. Esta Lei entre em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os serviços prestados pelos cartórios têm impacto direto no desenvolvimento da atividade agropecuária brasileira que, para viabilizar suas linhas

de crédito rural, os produtores precisam anualmente registrar títulos, contratos e garantias.

Os últimos anos foram marcados enorme insatisfação nessa relação principalmente em virtude da lentidão e burocracia na prestação dos serviços registrais e o no alto valor dos emolumentos cobrados.

De fato, embora a União tenha a competência para legislar sobre normas gerais em matéria de emolumentos, na linha do que dispõe o art. 236, § 2º, da CF, a lei federal já aprovada (Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000) não dispõe sobre limites a essa cobrança, o que faz com que os Estados-Membros e o Distrito Federal, no exercício de sua competência concorrente (art. 24, IV, da CF), a exerçam de maneira irrestrita.

O resultado desse exercício pleno - mas ilimitado - da competência de estabelecer valores é a total falta de padronização dessas custas extrajudiciais e a cobrança, em vários Estados-Membros, de valores exagerados e abusivos.

Segundo dados da CNA, tais valores chegam a elevar em 1,5 ponto percentual o custo do financiamento tomado pelo produtor. Em um cenário de taxa básica de juros da economia de 2% ao ano, e taxa de crédito rural de 2,5% a 6% ao ano, esse custo intrínseco da contratação do crédito onera sobremaneira o custo do financiamento.

Para o problema dos custos desproporcionais, a solução que se propõe no presente projeto de lei é a fixação de teto nacional (geral, linear e abstrato) para a cobrança de emolumentos para o registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural no parâmetro de R\$ 250 (duzentos e cinquenta reais).

A fixação de teto nacional é evidentemente o exercício regular da competência da União para legislar sobre normas gerais em matérias de emolumentos, uma vez que se preserva a competência concorrente dos Estados-Membros que, abaixo desse valor, podem plenamente fixar valores concretos por situações ou hipóteses específicas.

O segundo maior problema na relação entre atividade produtiva agropecuária no Brasil e o regime de funcionamento dos cartórios diz respeito à grande morosidade e burocracia para a efetiva realização do ato registral.

Em alguns Estados da Federação e em algumas regiões do país, leva-se até meses para se realizar o registro de garantias, o que se transforma em situação insuportável diante do dinamismo da atividade do agronegócio no Brasil, especialmente diante desse novo cenário que se consolida de sua integração ao sistema financeiro após a Lei nº 13.986/2020. Embora sejam parceiros da cadeia produtiva, não houve, até hoje, esforço sólido dos registradores para mudar esse quadro e se instalar modelo de prestação de serviço público mais eficaz e célere.

Por isso, o presente projeto de lei propõe a alteração do art. 188 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para fixar prazo máximo razoável para a realização do ato registral. Estabeleceu-se, portanto, o prazo de 10 dias úteis para o cumprimento do ato registral, atualizando-se o prazo anterior de 30 dias fixado na redação original da lei de 1973. Com a evolução das práticas de gestão administrativa

e desenvolvimento tecnológico, mesmo esses 10 dias parecem ser prazo bastante elástico ainda para o cumprimento do ato registral.

Ainda o projeto de lei traz regras e diretrizes para a instalação, em definitivo, de serviço virtual, na rede mundial de computadores, de registro eletrônico de imóveis.

É inimaginável que, em pleno século XXI, não haja no país adequada plataforma eletrônica centralizada que seja capaz de prestar, de maneira virtual, os serviços registrais, bem como prestar informações e emitir certidões de maneira eletrônica. Essa talvez seja a grande contribuição do projeto para a desburocratização dos serviços cartoriais e sua inclusão, em definitivo, no contexto da pujança e dinamismo da atividade produtiva no Brasil.

Observa-se que a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, prestaram enorme contribuição para alterar esse desenho: a primeira criou sistema de registro eletrônico de imóveis (art. 37) e a segunda determinou sua implementação e operação, em âmbito nacional, por meio do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

Embora tenha havido grande evolução nesse sentido por meio dos atos normativos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o fato é que a medida não saiu totalmente do papel ainda. Além disso, a atual legislação não deixa claro que o sistema de registro eletrônico de imóveis e o serviço de registro eletrônico compartilhado terão caráter passivo (prestando informações e emitindo certidões), mas também – e principalmente – caráter ativo (servindo como balcão eletrônico unificado para os serviços registrais de todo o país).

O atual projeto de lei, portanto, tem o objetivo de, acertando aristas legislativas, estruturar tais sistemas para um serviço rápido e eficiência de registro de documentos, títulos, escrituras e etc.

Além disso, estabelece-se outra medida fundamental: a construção de interoperabilidade entre o sistema de registro eletrônico cartorário-registral e o sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários para os objetivos de registro ou depósito de que trata a Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020.

Para que haja evolução desse assunto de fundamental importância para o produtor rural, é necessário o trabalho regulador (e regulatório) conjunto entre o Conselho Nacional de Justiça e o Banco Central do Brasil, conforme estabelecido no projeto.

O projeto de lei, portanto, têm três objetivos principais: **(i)** limitar a cobrança de emolumentos para um teto razoável, afastando a atual realidade de altíssimos custos cartórios para o produtor rural; **(ii)** reduzir o prazo para o exercício da atividade registral para 10 dias, acabando com a morosidade dos serviços prestados atualmente por parte dos cartórios de registros; e **(iii)** estruturar a implementação e operação dos sistema de registro eletrônico de imóveis, fixando-o prazo, estabelecendo as funções que terá que desempenhar, a responsabilidade do Operador Nacional de Registro Eletrônico (ONR) e determinando a sua interoperabilidade com o sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de

ativos financeiros e de valores mobiliários, atualmente em construção pelo Banco Central do Brasil por exigência da Lei nº 13.986/2020.

O projeto ainda revoga o inciso I, do § 2º, do art. 2º, da Lei nº 10.169, de 7 de abril de 2020. É que com a fixação do novo teto nacional em base geral e linear, é possível corrigir o problema de se estabelecer um limite percentual à cobrança de emolumentos que, sem qualquer sentido lógico ou jurídico, torna o registrador sócio oculto da atividade agropecuária.

Por fim, para reduzir a burocracia, conservando-se ainda os postulados da transparência e publicidade, o projeto revoga a exigência de registro cartorário do penhor rural, passando a exigir o seu registro eletrônico pelas entidades autorizadas entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.

Com o atingimento desses objetivos, alcançaremos mais produtividade e dinamismo para o setor agropecuário e mais tranquilidade para o produtor rural, que poderá trabalhar integrado como um serviço cartorial mais moderno, profissional, ágil e tecnológico.

Sala das Sessões, de de 2020

Deputado José Mário Schreiner
DEM/GO

