

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 992, DE 2020

PARECER DE PLENÁRIO N.3

EMENDA SUPRESSIVA À MP Nº 992, DE 2020

Suprima-se os arts. 20 e 21 apresentado pelo Relator, Deputado Glaustin da Fokus, à Medida Provisória nº 992, de 16 de julho de 2020.

Art. X. Suprima-se os **arts. 20 e 21** apresentado pelo Relator, Deputado Glaustin da Fokus, no Parecer Preliminar de Plenário nº 3 à Medida Provisória nº 992, de 16 de julho de 2020.

JUSTIFICATIVA

- *Os arts. 20 e 21 versam sobre matéria de conteúdo temático estranho ao objeto originário da Medida Provisória nº 992/2020, configurando-se assim como inconstitucionais;*
- *Oneram a execução que deve ser exercida pelos meios convencionais;*
- *Estimulam a judicialização;*
- *Congestionam as matrículas imobiliárias, prejudicando o crédito imobiliário;*
- *Burocratizam e oneram as transações, afetando diretamente aos consumidores.*

ARTIGO 20 DO PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO, QUE INCLUI ART. 41-B NA LEI Nº 9.492, DE 10 DE SETEMBRO DE 1997

Vincula o procedimento de averbação à criação de uma Central a ser criada pela mesma lei. O art. 41-A da Lei 9.492 vigente já criou uma central, porém restrita à atividade dos Tabeliães de Protesto.

Referido dispositivo inova para prever a averbação de títulos protestados em matrículas de imóveis, bem como cria uma modalidade de prestação de serviços através dos Tabeliães de Protestos, através de uma central nacional própria, aos registradores imobiliários.

De início cabe ressaltar que o ato de protesto de títulos resulta de iniciativa direta e facultativa do credor, visando o resguardo de direitos creditórios.

Estabelece um serviço a ser prestado pelos Tabeliães de Protestos, de averbação dos atos que praticarem na matrícula de imóveis, pressupondo-se, naturalmente, os que sejam de titularidade do devedor.

Igualmente está previsto o cancelamento posterior dessas averbações, condicionado ao cancelamento do respectivo protesto.

Tal como redigida, a proposta confere ao credor o livre arbítrio para promover tais averbações, independentemente de qualquer controle ou critério, considerando os valores e imóveis envolvidos.

Afinal, independentemente do eventual fim acautelatório, não há como ignorar que tais iniciativas poderão resultar de propósitos inconfessáveis, criando um tráfego de atos nas matrículas imobiliárias, isentos de qualquer controle.

Nesse particular cabe invocar o preceito contido nos art. 54 ao 60 da Lei nº 13.097/2015 e os critérios prudenciais que estabeleceram para que sejam averbadas na matrícula de imóveis **ações ajuizadas** cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência. Por sua vez, o dispositivo ainda vinculou tais iniciativas ao **controle judicial**.

Assim, se os dispositivos citados da Lei nº 13.097/2015 destinam-se a simplificar os negócios imobiliários bem como conferir-lhes maior segurança jurídica, situação diversa ocorre que os dispositivos do Projeto de Conversão em tela na medida em que permitem que as matrículas de imóveis sejam congestionadas com averbações unilateral e diretamente promovidas, sem qualquer filtro ou controle, dificultando as transações imobiliárias.

Assim dispõem os Art. 54, IV e Art. 56, caput, e §§ 3º e 4º daquela Lei:

“Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

.....
IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do [inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil](#).

.....
Art. 56. A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterà a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída.”

.....
§ 3º O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do caput, no prazo de até dez dias contado da sua concretização.

§ 4º A averbação recairá preferencialmente sobre imóveis indicados pelo proprietário e se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação.”.

Como se nota, estão presentes nesses dispositivos os requisitos e o indispensável controle para averbações nas matrículas imobiliárias, que não se encontram na proposta legislativa em questão.

Inclusive, deve ser promovida a necessária distinção entre um protesto como mero indicador do não pagamento de uma obrigação pecuniária e uma ação judicial para a sua execução, que pressupõe uma relação processual estabelecida entre credor e devedor, admitido o contraditório e submetida à apreciação do Judiciário.

Comporta ainda considerar que o efetivo direito e proteção de direitos creditórios se dá pelo ajuizamento da competente ação de execução, cuja previsão de averbação na matrícula de imóveis de que devedor é proprietário, seja com fundamento no disposto pelo art. 828 do Código de Processo Civil, bem como dos citados art. 54 e 56 da Lei nº 13,097/2015.

ARTIGO 20 DO PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO, QUE INCLUI O ART. 41-C LEI Nº 9.492, DE 10 DE SETEMBRO DE 1997

Pretende criar uma Central Nacional de Serviços Eletrônicos Compartilhados, reunindo todas as serventias de registro e notários pois a que vigora pelo art. 41-A é privativa de Tabeliães e Protesto e integra essa entidade a outra que a mesma lei cria: o Serviço Centralizado de Gestão de Garantias, sem especificação da natureza jurídica dessa última. Estabelece que a constituição e manutenção do SCGG fica a cargo da Central Nacional de Serviços Eletrônicos Compartilhados, de que trata o art. 41-A da Lei nº 9.492, de 1997.

ARTIGO 21 DO PROJETO DE LEI DE CONVERSÃO, QUE INCLUI O ART. 42-A NA LEI Nº 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994

Sua redação afronta o posicionamento do CNJ em relação ao estabelecimento de preço para tais serviços de compartilhamento, sem prejuízo dos emolumentos específicos.

CONCLUSÃO:

Os Artigos 20 e 21, do Projeto de Lei de Conversão apresentado no Parecer Preliminar de Plenário n. 3 pelo Deputado Glaustin da Fokus são **inconstitucionais** por versarem sobre matéria de conteúdo temático estranho ao objeto originário da Medida Provisória nº 992/20.

Quanto ao mérito, referidos dispositivos pretendem introduzir **procedimento altamente burocratizante e oneroso, que certamente dificultará a formalização dos negócios imobiliários, sem que se tenha como certos e inquestionáveis seus eventuais efeitos positivos. Trata-se de medida que representa um evidente**

retrocesso quando se busca a simplificação e agilidade nas transações imobiliárias, quando o País, nesse quesito, ocupa posição constrangedora no cenário internacional, conforme dados publicados pelo Banco Mundial através de seu Relatório "Doing Business".

Diante de tais circunstâncias, justifica-se, assim, uma revisão no texto proposto, para o fim de que seja rejeitada a inclusão dos Artigos 20 e 21 em comento.

Sala das Sessões, em de de 2020.

Deputado HEITOR FREIRE



Emenda de Plenário à MPV (Ato Conjunto 1/20) **(Do Sr. Heitor Freire)**

Suprima-se os arts. 20 e 21
apresentado pelo Relator, Deputado
Glaustin da Fokus, à Medida Provisória nº
992, de 16 de julho de 2020.

Assinaram eletronicamente o documento CD203395384000, nesta ordem:

- 1 Dep. Heitor Freire (PSL/CE) - VICE-LÍDER do Bloco PSL, PTB, PROS
- 2 Dep. Fábio Trad (PSD/MS)
- 3 Dep. Marcelo Ramos (PL/AM) - VICE-LÍDER do Bloco PL, PP, PSD,
SOLIDARIEDADE, AVANTE
- 4 Dep. Kim Kataguirí (DEM/SP) - VICE-LÍDER do DEM