

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2021

Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

CD/22426.27716-00

EMENDA MODIFICATIVA

Art. 1º Dê-se nova redação ao art. 10 da Medida Provisória nº 1.085, de 2021, na parte em que altera o art. 44 da Lei nº 4.591, de 1964:

“Art. 10. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....
‘Art. 44. **Até 60 (sessenta) dias após** a concessão do habite-se pela autoridade administrativa, incumbe ao incorporador a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

.....’ (NR)

JUSTIFICAÇÃO

A Medida Provisória nº 1.085/2021 dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) e moderniza e simplifica os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos. Em síntese, tem o objetivo de contribuir para o aprimoramento do ambiente de negócios no País, por meio da modernização dos registros públicos, desburocratização dos serviços registrais e centralização nacional das informações e garantias, com consequente redução de custos e de prazos e maior facilidade para a consulta de informações registrais e envio de documentação para registro.

Em empreendimentos em construção, próximo à finalização do período de obras, as incorporadoras/construtoras realizam a averbação do habite-se com o objetivo de realizar a entrega das chaves e possibilitar ao adquirente utilizar seu imóvel. Ocorre que nem todas as construtoras/incorporadoras procedem de imediato os registros.

A falta de averbação do habite-se do empreendimento, após sua emissão, prejudica o adquirente, que não tem seu imóvel regularizado perante o Cartório de Registro de Imóveis, trazendo insegurança jurídica. A existência da obrigatoriedade de regularização



* C D 2 2 4 2 6 2 7 7 1 6 0 0 *

mesmo sem um determinado prazo se mostra relevante e mitiga o risco da insegurança, mas a lei ainda permanece incompleta ao não estabelecer um prazo para que ocorra a averbação.

Por esse motivo, **propomos alterar o art. 44 da Lei nº 4.591/1964, de forma a definir um prazo para o cumprimento da obrigação, com o que o incorporador terá até 60 (sessenta) dias após a concessão do habite-se pela autoridade administrativa para providenciar “a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação”.**

Entendemos que o prazo proposto é exequível, uma vez que, com a implementação do registro eletrônico, os prazos de prenotação e registro tendem a cair substancialmente, além do que a parte documental do empreendimento já se encontrará totalmente regularizada, visto que terá sido cumprida a fase de habite-se.

Assim, a definição de um prazo para a regularização documental do empreendimento vai proporcionar conforto jurídico para os adquirentes, bem como para a instituição financeira que porventura estiver financiando o empreendimento, uma vez que poderá concluir os trâmites burocráticos de acompanhamento e regularização do empreendimento. Para a incorporadora, o imóvel com a documentação regular agiliza o repasse e o desligamento das unidades, mitiga diligências cartorárias durante a fase de análise documental e/ou registro da venda, facilitando o atingimento de seu objetivo.

Por fim, destacamos que a presente emenda possui o intuito de contribuir com o aprimoramento do futuro diploma legal resultante da tramitação da Medida Provisória nº 1.085, de 2021, no Congresso Nacional.

Sala da Comissão, em de de 2021.

Deputado JULIO CESAR RIBEIRO

