

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2021

EMENDA Nº _____, DE 2022

(Do Sr. RUI FALCÃO)

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.

Art. 1º Altera-se o artigo 13 da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021:

Art. 13. A Lei nº 8.935, de 1994, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 7º Aos tabeliães de notas compete com exclusividade:



(...)

VI - Produzir e expedir extratos de escrituras públicas, de instrumentos particulares ou de títulos judiciais

§1º Pelos atos previstos no inciso VI, serão devidos 40% das custas e emolumentos do valor fixado para as escrituras públicas que trate do negócio jurídico do qual resultou o extrato produzido e expedido.

§2º O valor cobrado pela lavratura da escritura pública compreende o valor do extrato, desde que seja expedido pelo mesmo Tabelião.

§3º É facultado aos tabeliães de notas realizar todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Brasília,de outubro de 2021

Em primeiro plano, importa destacar que a atividade desempenhada pelo tabelião de notas se presta à formalização jurídica dos negócios jurídicos, ou seja, dar validade e eficácia à vontade das partes, buscando de forma imparcial a melhor solução no ordenamento jurídico brasileiro para alcançar os efeitos que pretendem os cidadãos, com base na legalidade do negócio, a identificação das partes e na manifestação de vontade.

Essa expertise do notário permite ao cidadão a necessária segurança jurídica do negócio jurídico, reconhecida pelo elemento da fé-pública, que, em resumo, é o reconhecimento do Estado e dos cidadãos de que uma vez lavrado um documento notarial, este possui presunção de validade e efeito perante toda a sociedade. Por esse motivo, quando um tabelião de notas lavra uma

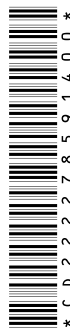


escritura pública, estão incluídos, em sua atividade, o atendimento humano e pessoal das partes, no aconselhamento jurídico e na formalização da vontade, dando origem ao contrato. Trata-se de uma prática milenar, que advém do Egito Antigo, contando com mais de 5 mil anos, decorrendo assim da própria natureza humana de aconselhamento e ajuda mútua.

Logo, em que pese o avanço tecnológico, com uso da *internet* e da inteligência artificial, é fundamental compreender que não se deve substituir por computadores e *softwares* as análises necessárias de um negócio jurídico que é formalizado em ato protocolar do tabelião de notas, pois perpassam a simples razão lógica, demandando a inserção cultural, a verificação de culturas, interesses e, principalmente, dos sentimentos, o que somente um outro ser humano será capaz de fazer com adequação, promovendo assim a segurança jurídica e a pacificação social.

Nesse cenário contratual, que, em suma, se resume na formalização dos interesses mútuos, as tecnologias e aprimoramento procedimentais não podem substituir o elemento humano, mas devem ser usadas para que a atividade seja otimizada. Uma das facetas desse aprimoramento é o que se propõe no presente projeto, qual seja a necessária modificação do modo de exteriorizar o documento que reúne as informações de um ato notarial ou de um documento que traga a formalização de negócio jurídico cujo objeto seja imobiliário. Isto porque, como dito, quando o tabelião de notas atua ele dispõe de conhecimento que o permite alcançar quais dados são necessários à eficácia do negócio jurídico.

Assim, apresenta-se uma nova modalidade de ingresso de títulos no registro de imóveis, que é o extrato. Trata-se o extrato, ou seja, um resumo do título notarial, particular ou judicial, produzido e emitido pelo tabelião de notas para fins de registro, constando os dados essenciais do título que deverão ser publicizados pelo registro de imóveis, somente os dados que hoje são lançados na matrícula do imóvel.



Neste sentido, após a lavratura do título ou a recepção de outro documento, o tabelião de notas poderá, exercendo sua fé-pública, expedir um extrato do mesmo e encaminhá-lo, seja por meio físico ou eletrônico, para o registro de imóveis, o qual promoverá a publicização, garantindo os efeitos registrais aos títulos, ou seja, sua eficácia *erga omnes*.

Em decorrência, por uma questão de proporcionalidade, o projeto prevê a redução do prazo registral, que hoje é de 30 dias, para apenas 03 dias úteis, à semelhança do prazo registral das cédulas rurais, o que é perfeitamente possível de ser realizado diante de um extrato já realizado pelo tabelião de notas. No mesmo sentido, diante da considerável redução dos custos no âmbito dos registros de imóveis, mormente em função da fácil qualificação dos registros, tendo em vista já estarem extratificados pelo tabelião, o projeto prevê a redução das custas e dos emolumentos para 20% da tabela ordinária, para o registrador de imóveis, garantindo-se assim modicidade aos serviços.

Em outro turno, não se pode olvidar a existência de instrumentos particulares que ingressam diretamente no registro de imóveis. Assim, fulcrado na realidade concreta e com o intuito de gerar valor ao mercado e à sociedade, o projeto também alberga o extrato destes instrumentos particulares. Referido extrato poderá ser produzido e emitido por um tabelião de notas, o qual, exercendo a fé-pública, consignará no mesmo os dados essenciais do instrumento para fins de publicização.

Ressalta-se que o extrato deverá ser elaborado e expedido pelo tabelião de notas, agente público dotado de fé-pública, sob pena de se perder o controle estatal se permitir burlar o conteúdo do título, com grandes prejuízos para a segurança jurídica. E, levando em conta que a elaboração do extrato consistirá em um novo ato notarial, há necessidade de modificação na lei para que este se inaugure no mundo jurídico e com a proporcional receita emolumentar em 20% do que seria o custo de uma escritura pública.



Assim, o projeto prevê a feitura e emissão de extratos de instrumentos particulares pelos tabeliães de notas, os quais, sob o prisma da fé-pública, poderão declarar o conteúdo principal do título e encaminhá-lo para registro, garantindo celeridade e modicidade. Ressalta-se que a declaração de conteúdo e verificação de fatos já é ato próprio do tabelião de notas, que o exerce, a exemplo, na lavratura de atas notariais. No mesmo sentido, contemplando todos os títulos, para que também possam contar com esta facilidade, o projeto prevê a possibilidade de realização de extratos de títulos judiciais

De tudo, o presente projeto visa a contribuir para a celeridade e modicidade das transações imobiliárias, sem perder a segurança jurídica, promovendo a necessária adequação dos sistemas notariais e registrais, os quais são devolvidos às suas essências e naturezas, com grandes ganhos para a sociedade, o mercado e o Estado.

RUI FALCÃO

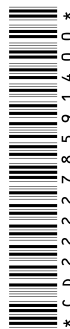
Deputado Federal PT/SP



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Rui Falcão
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD222278591400>



CD/22227.85914-00



* C D 2 2 2 2 7 8 5 9 1 4 0 0 *