

EMENDA MODIFICATIVA À MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085/2021

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.

Dê-se ao art. 11., da Medida Provisória nº 1.085/2021, que trata sobre as alterações na Lei nº 6.015, de 31/12/1973, a seguinte redação:

Art. 11º

“Art. 167.

II - a averbação:

34) da existência dos penhores previstos no art. 178, por ocasião do registro no livro auxiliar em relação a imóveis de localização da garantia.

37) o decreto que declarar imóvel como de utilidade ou necessidade pública, para fins de desapropriação;

38) o contrato de comodato;

39) o contrato de arrendamento rural, observadas as formalidades legais;

41) o contrato de arrendamento para fins de exploração de energia;

42) a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista em lei;

43) os termos de responsabilidade de preservação de reserva legal e outros termos de compromisso relacionados à regularidade ambiental do imóvel e seus derivados;

44) a existência de área contaminada sob investigação ou sob intervenção, conforme classificação do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), declaradas por órgãos ambientais;

45) a existência de contaminação de água subterrânea que torne o imóvel área de restrição e controle de uso de água subterrânea, conforme classificação do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), declaradas por órgãos ambientais;



46) a certificação por órgão oficial ou credenciado do volume potencial de crédito de carbono do imóvel;

47) os contratos de crédito de carbono, bem como a cessão, gratuita ou onerosa, do ativo do crédito de carbono, observada a prévia averbação de que trata o item nº 46 do inciso II;

48) a designação cadastral do imóvel, sendo:

48.1) o número da inscrição imobiliária municipal, em relação aos imóveis urbanos;

48.2) o número do código do imóvel rural do Incra, o número do imóvel na Receita Federal (NIRF) e o cadastro ambiental rural (CAR), ou os cadastros imobiliários que vierem a substituí-los, em relação aos imóveis rurais.” **(NR)**

.....
“Art. 194. Os títulos físicos e todos os documentos complementares apresentados pelos usuários nos serviços notariais e registrais, serão digitalizados e, mantidos exclusivamente em arquivo digital, devolvidos os originais aos apresentantes.

§ 1º Quando for requerida a prática de ato com base em título físico que tenha sido registrado, digitalizado ou armazenado, inclusive em outra serventia, bastará referência a ele ou a apresentação de certidão, dispensando-se a sua reapresentação.

§ 2º Para cumprimento do disposto neste artigo, os notários e registradores ficam autorizados a acessar os autos de processos judiciais findos ou em andamento, eletrônicos ou físicos, mesmo sem procuração, quando não estiverem sujeitos a sigilo ou a segredo de justiça, assegurando-se o cadastro nos sistemas de processo judicial eletrônico, nos termos da Lei nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006.” **(NR)**

.....
“Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de adjudicação compulsória, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel adjudicando, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I – prova da constituição em mora do promitente vendedor em outorgar o título definitivo visando à transmissão da propriedade, que se dará mediante a efetivação de notificação extrajudicial pelo Registro de Imóveis, podendo este optar pela utilização do cartório de Títulos e Documentos, com certificação da entrega do pedido concedendo prazo de 15 dias para a outorga do título definitivo visando à transmissão da propriedade.

II - ata notarial lavrada por tabelião de notas, atestando a posse do requerente; a prova do adimplemento da obrigação do promissário comprador, conferindo-lhe a pretensão de adquirir a propriedade do imóvel; e, a regular constituição em mora do promitente vendedor;

III - certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente demonstrando a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda que se pretende efetivar.

IV – guia de reconhecimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis relativamente ao imóvel adjudicando.

§1º Não é condição para o processamento do pedido o prévio registro do contrato preliminar de promessa de compra e venda.



§2º A comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor não é condição para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória extrajudicial.

§3º A via administrativa da adjudicação compulsória não poderá ser causa para burlar o direito civil, notarial e registral e tributário, devendo ser justificado o óbice à correta escrituração da transmissão da propriedade.

.....
“Art. 251-A. Em caso de falta de pagamento, o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel será efetuado em conformidade com o disposto no presente artigo.

§ 1º A requerimento do promitente vendedor, o promitente comprador, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 30 (trinta) dias, a prestação ou prestações vencidas e as que se venceram até a data de pagamento, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais ou despesas de conservação e manutenção em loteamentos de acesso controlado, imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento do promitente vendedor.

§ 2º A intimação poderá ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º Aos procedimentos de intimação ou notificação efetuados pelos oficiais de Registros Públicos, aplicam-se, no que couber, os dispositivos referentes à citação e intimação previstas no Código de Processo Civil.

§ 4º Em caso de purgação da mora, o oficial do Registro de Imóveis, dando quitação ao promitente comprador, no prazo de 3 (três) dias, deverá depositar o valor devido ao promitente vendedor na conta bancária informada no próprio requerimento, na sua falta, o intimará informando estar o numerário à sua disposição.

§ 5º Não ocorrendo o pagamento, o oficial certificará o ocorrido e intimará o promitente vendedor a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro.

§ 6º A certidão do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda reputa-se como prova suficiente para a concessão da medida liminar de reintegração de posse.” (NR)

.....
“Art. 259-A. A extinção de atos e negócios jurídicos registrados ou averbados no Ofício de Registro de Imóveis poderá ocorrer mediante o implemento de cláusula resolutiva expressa ou tácita.

§ 1º Ocorrendo o implemento da cláusula resolutiva e não havendo distrato entre as partes, o interessado poderá requerer ao oficial de registro de imóveis que notifique a outra parte do implemento da cláusula resolutiva, descrevendo estes expressamente.

§ 2º A notificação e a impugnação observarão as mesmas regras e prazos constantes dos §§ 2º a 6º do artigo 213 desta Lei.

§ 3º Não havendo impugnação fundamentada no prazo legal ou havendo concordância expressa do notificado, far-se-á a averbação de cancelamento do registro



CD/22107.70194-00



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



ou averbação objeto da cláusula resolutiva, constando a data do implemento da cláusula resolutiva expressa, independentemente da data da notificação e, na cláusula resolutiva tácita, a data do termo final do prazo da notificação ou a data da aceitação pelo notificado.

§ 4º Antes de proceder ao cancelamento, o oficial de registro de imóveis verificará eventual incidência de tributos em razão do implemento da cláusula resolutiva.

§ 5º Quando a cláusula resolutiva depender de mero implemento de termo, na forma da legislação civil, bastará a apresentação de requerimento do interessado instruído com o documento comprobatório da ocorrência do evento, se for o caso.

§ 6º O mesmo procedimento poderá ser realizado no Ofício de Registro de Títulos e Documentos em relação a atos e negócios jurídicos de sua competência.”
(NR)

JUSTIFICAÇÃO

As sugestões constantes da presente emenda visam aperfeiçoar a redação da Lei 6.015/73, bem como trazer medidas de desburocratização através de procedimentos extrajudiciais a serem realizados no cartório de registro de imóveis.

No que tange ao inciso II do art. 167 da LRP, estão sendo explicitados uma série de atos cuja publicidade através da respectiva averbação sobre a matrícula irão contribuir para a transparência da situação jurídica do imóvel. Desde já precisa ser esclarecido que tais averbações já eram permitidas como regra implícita do próprio princípio da concentração dos atos registrais, contudo a explicitação dos mesmos na Lei, evita interpretações diversas.

Referente à redação proposta para o art. 194, busca-se no § 1º permitir o “reaproveitamento” de um título já registrado e devidamente arquivado em meio eletrônico, evitando que os usuários tenham de reiterar a apresentação de um mesmo documento. Já no § 2º, busca-se dar acesso aos registradores aos autos judiciais para a complementação de dados em títulos judiciais, evitando com que a parte interessada precisa recorrer a certidões expedidas pelo poder judiciário.

Incluir art. 216-B próprio na Lei nº 6.015/73 prevendo a adjudicação compulsória extrajudicial, na esteira do que previu o Enunciado 136 da II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios do Conselho da Justiça Federal, fomentando a criação de procedimento extrajudicial visando à materialização de título hábil a ensejar o registro imobiliário para o alcance da propriedade plena em decorrência de contrato preliminar de promessa de compra e venda, registrado ou não, dispensando, facultativamente, a via judicial.



Quanto às propostas previstas nos arts. 251-A e 259-A, busca-se viabilizar o cancelamento, por procedimento extrajudicial, de registros em que não houve o cumprimento das condições de pagamento, tanto quando de compromissos de compra e venda, como quando fixada a cláusula resolutiva. Novamente estamos a prestigiar a desburocratização e a desnecessidade de acionar o poder judiciário, caso cumpridas as condições previstas. Deve ser observado que em diversas situações a legislação já prevê procedimentos de constituição em mora e cancelamento de registros, como são os casos das Lei 6766/79 e 9514/97. Ainda como exemplos em que os procedimentos extrajudiciais demonstram sua eficácia, aliada a segurança jurídica, podemos citar o procedimento de retificação extrajudicial e a usucapião extrajudicial.

Sala das Sessões, em 02 de fevereiro de 2022

ROGÉRIO PENINHA MENDONÇA
Deputado Federal

