

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 Altere-se a Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, para suprimir os artigos 6º, 7º, inciso VIII, e Art. 8º.



CD/22979.62810-00



* C D 2 2 9 7 9 6 2 8 1 0 0 0 *

JUSTIFICATIVA

A constituição federal, no artigo 236, delega para pessoas físicas a função pública de gerir os registros imobiliários. Os artigos 6º, 7º, inciso VIII, e Art. 8º da MP .1085/2021 são inconstitucionais porque deslocam a competência do registrador para Pessoas Jurídicas de Direito Privado ao colocarem na mão do setor privado a verificação do contrato particular. Nota-se pelo teor dos dispositivos que o Oficial de Registro de imóveis qualificará o título com base exclusivamente no extrato e que fica a critério do cidadão enviar ou não o documento que deu origem ao negócio jurídico.

O propósito do modelo atual (delegação para pessoas físicas), além de estabelecer o concurso público como mecanismo de seleção meritocrática e democrática para ingresso nessa atividade, é centralizar em uma pessoa física a responsabilidade pela função de completar um procedimento que assegure a propriedade aos cidadãos. Além da evidente inconstitucionalidade, quando essa função é deslocada para pessoas jurídicas, o cidadão terá dificuldade de ver seus direitos efetivados, face à proteção e poder econômicos das instituições privadas

Deve-se entender que atualmente a legislação condiciona a transmissão da propriedade imobiliária à análise do registrador de imóveis. Tal procedimento é feito com base no documento apresentado para registro, denominado usualmente de título, que pode ser um instrumento público (escritura pública) ou um documento particular (contratos em geral).

Destaque-se, ainda, que o contrato particular não é levado a nenhuma central que o permita localizá-lo posteriormente por qualquer interessado, apenas aquele que o elabora e o arquiva tem acesso ao seu teor. Ademais, o registrador deve não apenas observar a totalidade das declarações prestadas pelos outorgantes e pelas partes, mas, com especial atenção, deverá analisar e arquivar o instrumento particular e todos os documentos necessários para a celebração do contrato, incluindo os documentos de identificação



apresentados, os contratos sociais, os estatutos, as atas de assembleia ou reunião, as procurações, quaisquer instrumentos de representação ou alvarás e quaisquer instrumentos em que o contrato tenha se embasado.

Mais que isso, no caso das instituições financeiras que produzem os contratos particulares, inclusive as integrantes de sistemas de financiamento habitacional ou imobiliário, o registrador deverá prestar, ainda, especial atenção em relação à própria participação destas instituições nos atos. Vale lembrar que, na operação Lava Jato, foi apurado que os controles bancários foram insuficientes para prevenir a lavagem de dinheiro. Com efeito, apenas nos cinco maiores bancos do país, a operação Lava Jato apurou indício de prática de atos de lavagem de dinheiro, em quantia da ordem de R\$1,3 bilhão de reais, e não se descartou o eventual envolvimento de funcionários de tais instituições.

No interesse daquele que elabora o contrato pode haver a intenção de lavagem de dinheiro, mas ele apenas remeterá ao Registro de Imóvel o extrato com dados fraudulentos, impossibilitando que o Estado consiga perseguir qualquer indício de fraude

A obrigação, tanto dos notários quanto dos registradores de imóveis, observarem a completude dos documentos é reforçada pelo Provimento 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça, que se presta a afastar a lavagem de dinheiro, mais precisamente nos artigos 11, 12 e 13, § 2º, do referido Provimento, que estabelecem, respectivamente: (a) que tanto notários quanto registradores devem manter as informações cadastrais atualizadas no momento da prestação do serviço; (b) que os cadastros de beneficiários finais deve ser formado por dados advindos, dentre outras fontes, da própria análise dos documentos apresentados para ato notarial ou registral; e que (c) notários registradores deverão o enviar outras informações que entenderem pertinentes a partir dos documentos disponíveis.

Em sentido totalmente contrário vêm os artigos 6º, 7º, inciso VIII, e Art. 8º da MP que determinam que o Oficial de Registro de Imóveis receberá não apenas um extrato do contrato particular, como também fica dispensada a apresentação do contrato.



CD/22979.62810-00



* C D 2 2 9 7 9 6 2 8 1 0 0 0 *



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Rui Falcão

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD229796281000>

A possibilidade de uma instituição financeira enviar o arquivo resumido de um contrato de alienação de imóveis a coloca na condição de autoridade, há verdadeira migração da fé pública, sendo exercida pelo particular, pois sua afirmação de que aquelas informações são verdadeiras deverá servir para que o Registro de Imóveis acredite, ou seja, supera inclusive a fé pública, ou seja, a confirmação de veracidade será dada por um ente privado.

Nota-se que a iniciativa vai na contramão não apenas das defesas contra a corrupção e lavagem de dinheiro, pois nesses casos as instituições ou escritórios que elaborarem os contratos serão os únicos a deterem a íntegra dos contratos, como também a iniciativa é diametralmente oposta às tendências internacionais de rastreamento e proteção de dados.

Gravíssima ainda é a posição que os artigos 6º, 7º, inciso VIII, e Art. 8º da Medida Provisória colocarão o Brasil em relação ao cumprimento dos tratados internacionais firmados pelo Brasil que demandam que o Estado se valha de todas agências, órgãos ou serviços de que disponham, para o fim de garantir a melhor coleta de informações. Neste sentido, por exemplo, o artigo 12, 3, da Convenção para a Supressão do Financiamento do Terrorismo, ao dispor: “Os Estados Partes cooperação, ainda, no âmbito de sua legislação interna, na prevenção dos delitos previstos no Artigo 2 (delitos de terrorismo), por meio do intercâmbio de informações precisas e confirmadas e da coordenação de medidas administrativas e de outra natureza adotadas, conforme apropriado, a fim de evitar o cometimento dos delitos previstos no Artigo 2 (delitos de terrorismo), em particular: a) Estabelecendo e mantendo canais de comunicação entre suas agências e seus serviços competentes, a fim de facilitar o intercâmbio seguro e rápido de informações referentes a todos os aspectos dos delitos previstos no Artigo 2 (delitos de terrorismo) (...)”.

Como o Brasil manterá seu compromisso internacional de assegurar que as transações imobiliárias não estão sendo utilizadas para lavagem de dinheiro, se o registro imobiliário desconhece o teor do contrato, lastreando-se tão somente em um extrato ?

Será necessária denúncia por parte do Brasil da Convenção para a Supressão do Financiamento do Terrorismo, aprovada pelo Decreto nº 5.640, de 26 de dezembro de 2005, prevê:



Art. 5º Cada Estado Parte, no âmbito de seus princípios jurídicos, adotará as medidas necessárias para que uma pessoa jurídica estabelecida em seu território, ou organizada em conformidade com sua legislação, seja responsabilizada, quando a pessoa encarregada da administração ou do controle daquela empresa tenha, no exercício de sua função, cometido um dos delitos previstos no Artigo 2. (...);

Art. 6º Cada Estado Parte adotará as medidas necessárias, inclusive, quando apropriado, leis internas, a fim de assegurar que os atos ilícitos previstos na presente Convenção não sejam, em qualquer hipótese, justificados por considerações de natureza política, filosófica, ideológica, racial, étnica, religiosa ou outra de natureza semelhante.

Art. 12.

4. Cada Estado Parte poderá considerar a criação de mecanismos para compartilhar com outros Estados Partes as informações ou provas necessárias ao estabelecimento de responsabilidade criminal, civil ou administrativa, em conformidade com o Artigo 5.

5. Os Estados Partes cumprirão as obrigações a que se referem os parágrafos 1 e 2, em consonância com quaisquer tratados ou acordos sobre assistência mútua ou troca de informações que venham a existir entre eles. Na ausência desses tratados ou acordos, os Estados Partes oferecer-se-ão assistência mútua no âmbito de sua legislação interna.

Art. 27

1. Qualquer Estado Parte poderá denunciar a presente Convenção por meio de notificação, por escrito, ao Secretário Geral das Nações Unidas.

2. A denúncia surtirá efeito um ano após a data de recebimento da referida notificação pelo Secretário Geral das Nações Unidas.

Não se pode acreditar que a comunidade internacional irá manter o Brasil na condição de participante de igual valor, em termos de segurança jurídica.

Evidente que haverá rapidamente uma percepção do fator de risco “extrato do contrato” e o país sofrerá uma perda de credibilidade e talvez a exclusão de tratados internacionais. E, ainda que o Brasil não queira, será obrigado a deixar a “Convenção para Supressão do Financiamento do Terrorismo”, dentre outras.



Ademais, e de sua importância é compreender que o Registro de imóveis é obrigado a fiscalizar o cliente, ou seja, aquele que apresenta o título, nos termos do artigo 5º do Provimento 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça, que visa a prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, veja-se: Art. 5º Os notários e registradores devem avaliar a existência de suspeição nas operações ou propostas de operações de seus clientes, dispensando especial atenção àquelas incomuns ou que, por suas características, no que se refere a partes envolvidas, valores, forma de realização, finalidade, complexidade, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar indícios dos crimes de lavagem de dinheiro ou de financiamento do terrorismo, ou com eles relacionar-se.

Quando o registrador de imóveis é retirado da função de analisar o título, o próprio cliente estará analisando seu título.

A atribuição de declarar veracidade dos dados remetidos no extrato, concedida ao órgão privado é uma fragilidade também no aspecto material, pois pode um banco deixar de existir, como no caso do Banco Santos, sendo seu acervo levado a desaparecer e, conseqüentemente, o lastro do extrato com ele.

Saliente-se que os agentes privados são totalmente parciais, não dotados de fé pública, que defendem legitimamente seus interesses, não fiscalizados pelo Poder Judiciário e que não respondem pessoalmente por eventuais danos causados por sua atuação.

Nessa linha, sob o aspecto prático, o fato de um agente privado enviar um extrato seguindo o padrão definido pelo SERP não impede que no contrato original outras cláusulas sejam adicionadas desvirtuar a natureza do instrumento à luz de seus próprios interesses.

Pois bem, intui-se que a proposta inserida na MP suplanta toda lógica do sistema de registro de bens imóveis que culminará em transformá-lo em mero cadastro a mercê dos interesses das instituições financeiras. O enfraquecimento do sistema notarial e registral parece, infelizmente, evidente.

Eventual falha na qualificação registral, induzida pelo conteúdo do extrato, certamente gerará prejuízo aos cidadãos que se quedarão silentes sem saber



exatamente qual o teor contido no registro, já que legitimamente os Brasileiros se confortam em saber apenas que o registro foi realizado. Alerta-se que, a longo prazo, tão almejado crédito rural ficará em risco, pois as entidades financeiras acabarão provando do resultado dessa inversão de valores, e não concederão facilmente o crédito por temerem o lastro de contratos registrados anteriormente que não foram enviados ao registro de imóveis.

Trata-se de um ciclo vicioso que se inicia e a previsão é extremamente negativa, pois pode gerar uma bolha imobiliária tal qual ocorreu nos Estados Unidos da América, já que nunca será possível identificar efetivamente qual a origem da negociação contratual, nem mesmo as verdadeiras partes, pois estes podem estar representados por procurações apenas identificadas nos extratos.

Pelo exposto, os artigos 6º, 7º, inciso VIII, e Art. 8º devem ser excluídos sob o risco de atingirem questão extremamente cara ao Brasil que é a segurança jurídica da propriedade imobiliárias.

RUI FALCÃO
Deputado Federal PT/SP

