



Medida Provisória nº 1.085, de 27 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/22640.21969-00

EMENDA ADITIVA

Art. 1º Incluem-se as alterações ao texto da Medida Provisória 1.085 de 27 de dezembro de 2021:

“Art. 6º É vedado aos registradores públicos a recepção de extratos eletrônicos como título, permitido o registro por extrato, se autorizado pela legislação.

Parágrafo único. O envio de títulos eletrônicos aos registros públicos, quando realizados por meio eletrônico, deverão ser assinados com o uso de assinatura qualificada ou avançada nos seguintes termos, no mínimo:

I – regra geral do instrumento particular eletrônico:

A - todas as partes por assinatura qualificada;

B- testemunha por assinatura avançada;

II – documento particular eletrônico oriundo do sistema de financiamento imobiliário – SFI e sistema financeiro da habitação – SFH ou quando se trata de documento para registro em Títulos e Documentos:

A -credor: por assinatura qualificada,

B-demais partes e testemunhas por assinaturas avançadas;

III – documento notarial:





CÂMARA DOS DEPUTADOS

A-notário, por assinatura qualificada,

B -demais partes e testemunhas por assinaturas avançadas, devendo o notário, se requerido, dar certidão eletrônica de todo o processo de assinatura digital realizada sob sua coordenação.

Art. 2º A Lei n. 6.015, de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 17.....

Parágrafo único. O envio de títulos eletrônicos aos registros públicos, quando realizados por meio eletrônico, deverão ser assinados com o uso de assinatura qualificada ou avançada no seguintes termos, no mínimo:

I – regra geral do instrumento particular eletrônico:

A - todas as partes por assinatura qualificada;

B- testemunha por assinatura avançada;

II – documento particular eletrônico oriundo do sistema de financiamento imobiliário – SFI e sistema financeiro da habitação – SFH ou quando se trata de documento para registro em Títulos e Documentos:

A -credor: por assinatura qualificada,

B-demais partes e testemunhas por assinaturas avançadas;

III – documento notarial:

A-notário, por assinatura qualificada,

B -demais partes e testemunhas por assinaturas avançadas, devendo o notário, se requerido, dar certidão eletrônica de todo o processo de assinatura digital realizada sob sua coordenação.”

“Art.19.

§ 1º A certidão, de inteiro teor, será extraída por meio reprográfico ou eletrônico.



CD/22640.21969-00





CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 2º As certidões do registro civil das pessoas naturais mencionarão, sempre, a data em que foi lavrado o assento.

§ 5º As certidões emitidas pelos oficiais de registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º, ser fornecidas eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade mediante consulta do Selo Eletrônico estabelecido pelo Tribunal de Justiça competente e da validade da assinatura qualificada do Oficial de Registros Públicos.

Art. 3º A Lei n. 8.935 de 1994, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 28.....

§ 1º. É dever dos oficiais de registros públicos o exercício de sua qualificação registral independente e vinculada à ordem jurídica dos documentos apresentados, inclusive em meio eletrônico.

§ 2º São nulas de pleno direito as determinações técnicas ou administrativas que criem, modifiquem ou extingam direitos inovando diante da lei federal”

Art. 4º. A Lei nº 11.977, de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

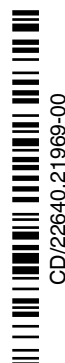
“Art. 37. Os oficiais de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, promoverão a implantação e o funcionamento adequado de suas plataformas eletrônicas de serviços públicos registrais nos termos do disposto na Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021.” (NR)

“Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos oficiais de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos estabelecidos pela legislação, com a utilização de assinatura eletrônica avançada ou qualificada, conforme definido no art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020e nos termos do disposto na Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021.”.

JUSTIFICATIVA

Extratos, ou simples resumos de títulos são incompatíveis com a segurança jurídica do Registro de Imóveis especialmente quando a Lei 14.063 de 2020 regula as assinaturas eletrônicas qualificadas e avançadas.

Comentando a insegurança que seria causada pela substituição de documentos originais por meros resumos, conforme proposto na redação original da MP 1085, o Prof.



CD/22640.21969-00





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Armando Rovai, Doutor em Direito Comercial pela PUCSP e Presidente da Comissão Especial da Advocacia Empresarial da OAB-SP:

No modelo proposto, o cartório registraria apenas resumos digitais apresentados unilateralmente, por um interessado ou qualquer uma das partes. O cartório não mais verificaria a correção jurídica do contrato que transfere a propriedade das famílias brasileiras.

Podemos adiantar as consequências dessa proposta. Primeiro, os registradores não serão mais responsáveis pela correção dos atos de registro. A responsabilidade civil e criminal passará dos cartórios para a pessoa que apresentar o resumo digital ao registro de imóveis.

Se alguém perder sua propriedade por um erro do resumo digital somente poderá demandar judicialmente o apresentante desse resumo, seja este uma instituição financeira ou um particular qualquer. O cartório já não terá mais nada a ver com isso.

Segundo, a porta do registro de imóveis estará aberta para recepcionar todo o tipo de fraudes. Qualquer apresentante poderá modificar a situação jurídica alheia ou própria mediante simples apresentação de resumo eletrônico.

O Brasil será o paraíso para aqueles interessados em sumir com os próprios bens do alcance de credores ou dos estelionatários interessados em vender os bens alheios. Os cartórios, que no modelo atual impedem que fraudes ocorram, estarão impedidos de cumprir sua função institucional.

Para os proprietários, credores e compradores essa proposta cria risco e diminui a segurança. O Custo Brasil aumentará com o fim da análise jurídica dos contratos pelos registradores, piorando ainda mais o ambiente de negócios.

Economias desenvolvidas, como Alemanha, Inglaterra e Espanha, contam com registros de direitos, como o que temos hoje no Brasil há mais de um século. Nesses países é justamente a análise jurídica dos registradores que garante a confiança e a certeza na contratação sobre direitos imobiliários.



CD/22640.21969-00



* C D 2 2 6 4 0 2 1 9 6 9 0 0 *



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Eli Corrêa Filho

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD226402196900>



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Os tempos que vivemos pedem responsabilidade, prudência e segurança nas propostas de mudança legislativa. Nem toda solução eletrônica é segura, eficiente ou boa para o Brasil.

Mesmo a proposta da ONU de se uniformizar as legislações nacionais, A UNCITRAL, igualmente preconiza que sejam apresentados aos Registros Imobiliários, para pertinente análise jurídica, os documentos originais e não apenas “notices” ou resumos, toleráveis apenas para a constituição de direitos sobre bens móveis e não para bens imóveis:

“ (...) the documents giving rise to the registered right typically must be submitted to the immovable property registry, in contrast to the notice registration approach used by the general security rights registry” (grifamos)

Fonte:

<https://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/mediadocuments/uncitral/en/security-rights-registry-guide-e.pdf>

O modelo brasileiro é superior ao da UNCITRAL pois exige a apresentação do original tanto para o Registro de Imóveis como para o Registro de Títulos e Documentos, permitindo que o oficial de registros públicos analise sempre o documento em sua integralidade, o que evita fraudes e falsificações, e permite que toda a sociedade possa solicitar certidões do documento original registrado, ampliando a publicidade e accountability do negócio efetivado.

O direito brasileiro, por atuação do Poder Legislativo federal, examinou a questão da assinatura sobre o documento eletrônico.

A Lei 14.063 de 2020, baseada na MP 2200, estabeleceu extensa regulação para as assinaturas que foram, neste Substitutivo, organizadas para melhor atender o mercado das garantias móveis, e os imóveis, estabelecendo flexibilidades para o SFI e SFH, nos seguintes termos:

I – regra geral do instrumento particular eletrônico:

- a- todas as partes por assinatura qualificada;
- b- testemunha por assinatura avançada;

II – documento particular eletrônico oriundo do sistema de financiamento imobiliário – SFI e sistema financeiro da habitação – SFH ou quando se trata de documento para registro em Títulos e Documentos:





CÂMARA DOS DEPUTADOS

a -credor: por assinatura qualificada,

b-demais partes e testemunhas por assinaturas avançadas;

III – documento notarial:

a-notário, por assinatura qualificada

b-demais partes e testemunhas por assinaturas avançadas, devendo o notário, se requerido, dar certidão eletrônica de todo o processo de assinatura digital realizada sob sua coordenação.

Por todo o exposto pedimos aos pares a aprovação desta emenda.

Sala das Sessões, de fevereiro de 2022.

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal



CD/22640.21969-00



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Eli Corrêa Filho
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD226402196900>

