

**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, a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Modifique-se o art. 14. da Medida Provisória nº 1.085/2021, que alterou a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, suprima-se o art. 16. da medida em epígrafe e acrescente-se, onde couber, os seguintes dispositivos, para tratar sobre alterações nas Leis nº 11.101/05 e 13.105/15:

Art. 14.

“Art. 1.225. São direitos reais:

XIV – Direito de reacquirição derivado de alienação fiduciária.

XV- Direito do promitente adquirente em promessa de permuta

Art. 1.245-A. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula do imóvel no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvadas as hipóteses de usucapião que se encaixem em uma das seguintes situações:

I – De imóveis que façam parte do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas fundações e autarquias;

II - Se, antes de aperfeiçoar sua aquisição, o adquirente já conhecia a realidade de ser o imóvel possuído de fato e com ânimo de dono por pessoa diversa do transmitente, ou tinha meios racionais ou motivos suficientes para conhecê-la;

III - Se, no momento da aquisição, o adquirente não conhecia, nem tinha meios para ter ciência sobre a posse exercida pelo usucapiente, mas, uma vez registrado seu título, consentiu, expressa ou tacitamente, com o



prosseguimento da posse ad usucapionem pelo prazo de um ano, contado a partir do registro.

§ 1º Se não houver registro ou averbação de gravame na matrícula ou transcrição do imóvel, existirá a presunção absoluta de boa-fé do adquirente por ato oneroso, não podendo eventual credor do antigo proprietário ou detentor de pretensão de direito real não inscrito se opor a alienação realizada.

§ 2º A arrematação judicial somente terá efeito contra terceiro de boa-fé que tenha adquirido o imóvel do executado se houver tido registro prévio de penhora ou averbação da litigiosidade na matrícula ou transcrição.

§ 3º. No caso de decretação de falência, deverá qualquer credor interessado averbar junto às matrículas ou transcrições dos imóveis pertencentes ao falido a sentença que decretou a falência. Até a averbação da decretação da falência, presumir-se-ão de boa-fé os adquirentes de direitos reais sobre o imóvel, bem como não poderão ser opostos a eles os efeitos da falência, observados os direitos garantidos pela prenotação.

§ 4º Na situação de que trata o § 3º, o credor poderá adotar as providências previstas no art 828 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, para publicização do seu direito.

§ 5º O disposto no caput não se aplica aos dados meramente cadastrais, tais como a conformação física do imóvel e a qualificação das pessoas mencionadas nos atos registrais.

§ 6º O adquirente a título gratuito gozará da mesma proteção que teria quem lhe transmitiu o direito.

§ 7º No caso de imóveis ainda não matriculados, não poderão ser opostas as situações jurídicas constantes da transcrição e de inscrições que sejam relativas ao mesmo imóvel.” **(NR)**

.....

“Art. 1247.

.....

.....

Parágrafo único. O cancelamento de atos de registro e/ou averbação somente será possível quando não atingir direito de terceiro de boa fé que tenha adquirido o imóvel em razão das informações constantes da matrícula, ou no caso de imóveis ainda não matriculados, da transcrição e das inscrições relativas ao mesmo imóvel.

.....

Art. 1418-A. A promessa de permuta será regida pelas disposições atinentes à promessa de compra e venda.” **(NR)**

.....

Art. 16. (REVOGADO).

.....



Art. XX. A Lei nº 11.101, de 2006, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 129.

VII - Os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, realizados após a averbação da decretação de falência na matrícula ou transcrição do imóvel, observados os direitos garantidos pela prenotação.” **(NR)**

Art. XX. A Lei nº 13.105, de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 792.

§ 5º. Em se tratando de bens imóveis, a hipótese prevista no inciso IV fica condicionada à prévia averbação da existência da ação na matrícula, nos termos do art 54 da Lei 13.097/15.” **(NR)**

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei de conversão da MP 1085/21 visa tratar de diversas questões de grande importância para o dia a dia da população brasileira, em especial regulamentando situações jurídicas relevantes.

São modificados artigos do código de processo civil, da lei 13.097/2015 e de outros diplomas legais com vistas à simplificação de procedimentos e a desburocratização.

A partir dessa regulamentação, o comprador de imóveis passará a ter uma segurança muito maior em sua aquisição. Isso porque o mesmo saberá que os únicos ônus pendentes sobre um imóvel são aqueles constantes na matrícula (ou na transcrição do imóvel, para imóveis sem transação desde 1º de janeiro de 1976).



Não haverá mais “direitos secretos” de um eventual credor que tenha entrado com uma execução contra o devedor-proprietário do imóvel em uma comarca distante e que possa, eventualmente, atingir a aquisição feita por um terceiro de boa-fé que, muitas vezes, nem sabe da execução.

A regulamentação proposta se baseia no código civil alemão (BGB), que prestigia a fé pública registral, conforme parágrafo 893 daquele diploma. No citado parágrafo reside a fé pública registral do sistema alemão.¹ Aqui está a chave para entender se a suposta “presunção absoluta” de propriedade que existe nesse sistema.

Tal parágrafo regula que, caso ocorra a aquisição por um terceiro de boa-fé com base em um registro, o mesmo estará protegido no caso de nulidade que envolva algum direito anterior inscrito no livro imobiliário. Para a proteção dada à tal aquisição, a mesma deve ser de boa-fé e não poderá haver uma inscrição de contradita² à exatidão do registro no livro imobiliário.

Portanto, para o terceiro de boa-fé que adquira um direito confiando no conteúdo do livro o imobiliário, o conteúdo do mesmo será realidade jurídica, mesmo que exista nulidade que possa vir afetar algum dos direitos inscritos. A aparência jurídica para ele se torna realidade. Esses direitos inscritos anteriormente, relativamente à aquisição deste terceiro de boa-fé possuem presunção absoluta, ou seja, *Juri et de Juri*.³

É neste caso que incide a chamada presunção absoluta do sistema alemão. Isso não quer dizer que todo e qualquer registro esteja protegido pela presunção absoluta do conteúdo do livro imobiliário.

1 STAUDINGER, Julius Von. (2019) Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Sachen Recht: §§ 889-902. Berlin: De Gruyter, p 91.

2 Sobre anotação preventiva de contradita, Vide CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. (4ª ed). Rio de Janeiro, forense, 1997, pp. 164 e 165.

3 AZEVEDO, Philadelpho. *Registros públicos*. Rio de Janeiro: Almeida Marques e Cia, 1929, p. 101.



O terceiro que adquire o imóvel sem estar de boa-fé ou, ainda, existindo uma inscrição de contradita referente ao registro que serve de base para sua aquisição, não estará protegido por essa presunção. Em uma aquisição nestes moldes, o registro poderá ser anulado.

Assim, a partir do projeto de lei proposto, credor passa a ser, de forma definitiva, responsável por averbar seu direito de crédito junto à matrícula do imóvel, no caso de falências, simplificando e dando segurança jurídica a adquirentes.

Essas providências fazem com que se dispense a apresentação de inúmeras certidões de feitos ajuizados, economizando tempo e dinheiro em transações envolvendo imóveis, além de simplificar enormemente o procedimento.

Tudo isso resguardando o próprio credor, que deverá ser diligente para a conservação de seus direitos.

Com isso, consegue-se uma verdadeira “revolução” no sistema brasileiro de compra e venda de bens imóveis, que ficará muito mais ágil e desburocratizado, sem perder a segurança jurídica. Tudo isso levando em conta o direito dos credores, sejam estes particulares ou tributários.

Como conclusão, podemos perceber que o projeto, se aprovado na sua forma proposta, irá propiciar uma verdadeira “revolução” nos serviços notariais e de registro, chamados de “cartórios”, melhorando sobremaneira o atendimento à população, desburocratizando diversos procedimentos e regulamentando matérias que darão maior agilidade aos mesmos, além de dar impulso aos concursos para provimento de serventias.

Sala das Sessões, em 02 de fevereiro de 2022

DEP. RODRIGO DE CASTRO
(PSDB/MG)

