

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 redação abaixo e sumpriman-se os itens 34.1 e 34.2, do inciso II, no art. 167. da Lei nº 6.015, de 31/12/1973.:

Art. 11º

“Art. 1º

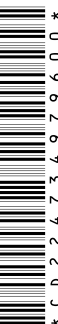
§ 5º As normas e a implementação dos sistemas eletrônicos compartilhados dos registros públicos observarão os princípios da segurança da informação, especialmente a disponibilidade, a integridade, a confidencialidade, a atomização das informações e a autenticidade, inclusive respeitando a descentralização dos dados e informações a cargo e sob responsabilidade de cada delegatário dos serviços notariais e registrares.”
(NR)

Art. 9º

“§1º Serão contados em dias e horas úteis os prazos estabelecidos para a vigência da prenotação, para os pagamentos de emolumentos e para a prática de atos pelos oficiais dos registros de imóveis, de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas, incluída a emissão de certidões, exceto aqueles contados em meses e anos.

....
§ 4º Faculta-se a prática de atos fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, exceto o ato de protocolo, observado o art. 209 desta Lei.”
(NR)

Art. 19.



“§ 1º A certidão de inteiro teor, será extraída por meio reprográfico ou eletrônico, proibida qualquer forma de supressão.

§ 5º As certidões extraídas dos 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, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Geral de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, facultada a materialização das certidões pelo oficial de registro.

§ 6º Após a implantação do registro eletrônico, o interessado poderá solicitar a qualquer serventia certidões eletrônicas relativas a atos registrados em outra serventia, por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

§ 7º A certidão materializada nos termos do disposto no § 5º e a certidão eletrônica lavrada nos termos do disposto no § 6º terão validade e fé pública.

§ 8º Após a implantação do registro eletrônico os registros públicos de que trata esta Lei disponibilizarão, por meio do SERP, a visualização eletrônica dos atos neles transcritos, praticados, registrados ou averbados, excetuados os atos manuscritos, na forma e nos prazos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, salvo os atos de registro civil das pessoas naturais.

§ 9º Após a inserção do novo ato no registro eletrônico, a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreenderá as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais.

§ 10. As certidões do registro de imóveis, inclusive aquelas de que trata o § 6º, serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados a partir do pagamento dos emolumentos:

I - quatro horas, para a certidão de inteiro teor da matrícula ou do livro auxiliar, expedida em meio eletrônico nato digital, requerida no horário de expediente, desde que fornecido pelo usuário o respectivo número;

II - cinco dias para a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; e

III - cinco dias, para a certidão de transcrições e para os demais casos.

§ 12. Na localidade em que haja dificuldade de comunicação eletrônica, atos manuscritos ou outras peculiaridades regionais, a Corregedoria Geral de Justiça Estadual autorizará, de modo excepcional e com expressa comunicação ao público, a aplicação de prazos maiores para emissão das certidões do registro de imóveis de que trata o § 10.” (NR)

“Art. 169.



II - para o imóvel situado em duas ou mais circunscrições será aberta matrícula na Serventia onde estiver localizada a sua maior porção.

IV - aberta matrícula na serventia da situação do imóvel, o oficial comunicará o fato à serventia de origem, para o encerramento, da matrícula anterior.

§ 1º O registro do parcelamento do solo que abranger imóvel localizado em mais de uma circunscrição imobiliária observará o disposto no inciso II do caput; as matrículas das unidades imobiliárias serão abertas no registro de imóveis onde situada a unidade imobiliária, averbando-se a abertura das matrículas na origem.

§ 2º. As informações relativas às alterações de denominação de logradouro e de numeração predial serão enviadas pelo Município à serventia do registro de imóveis da circunscrição onde estiver situado o imóvel, por meio do SERP, podendo as informações de alteração de numeração predial ser arquivadas para uso oportuno e a pedido do interessado.

§ 3º Na hipótese prevista no inciso II do caput:

I - quando se tratar de imóvel rural, a critério do interessado, poderão ser abertas matrículas para cada área do imóvel individualmente apurada em função da sua localização, nas respectivas circunscrições.

II - se a área for idêntica em ambas as circunscrições, caberá ao interessado a escolha da Serventia onde o imóvel será matriculado.

§ 4º. Desde que não aberta matrícula na serventia da situação do imóvel, fica autorizada a prática de atos de averbação na circunscrição de origem para cumprimento de ordens judiciais, ou constrições administrativas em que haja cominação legal ao registrador, bem como atos exclusivamente de ofício destinados ao saneamento do registro.” (NR)

“Art. 188.

§ 1º Não havendo exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados:

I - os documentos eletrônicos, em dados estruturados, apresentados por meio do SERP, em 5 dias;

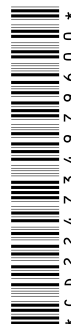
II - os cancelamentos de garantias, em 5 dias;

III - os atos relativos às garantias constantes das cédulas de crédito ou instrumento de financiamento rural, inclusive respectivos cancelamentos, em 3 dias.

§ 2º -Os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente, serão registrados em 10 dias.

§ 3º - A inobservância injustificada ao disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.” (NR)

“Art. 198.



§ 3º O procedimento de dúvida será cabível tanto para os atos de registro como de averbação.” (NR)

“Art. 202-A. O órgão julgador do recurso, reconhecendo a existência de recursos repetitivos sobre idêntica questão de direito, abrirá vista às entidades representativas de usuários, notários e registradores, que poderão intervir como amicus curie, e, junto com a decisão, proferirá um enunciado vinculante ao qual estarão submetidos os juízos correccionais e os registradores da respectiva unidade da Federação.

Parágrafo único. Em caso de divergência entre enunciados vinculantes dos Estados ou Distrito Federal sobre o mesmo dispositivo de lei federal, caberá recurso, no prazo de 15 (quinze) dias, à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça que proferirá o enunciado que deverá prevalecer.”

Art. 202-B. Comprovada a divergência de entendimentos entre os registradores do mesmo Estado ou Distrito Federal sobre idêntica questão de direito, as entidades de classe representativas de usuários, notários ou registradores, poderão fazer consulta com efeito vinculante à Corregedoria Geral da Justiça, cuja decisão terá os mesmos efeitos daquela que trata o art. 202-A.

Parágrafo único. Em havendo divergência entre resultados de consultas vinculantes de unidades federativas diversas sobre o mesmo dispositivo de lei federal, caberá a Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça decidir qual deverá prevalecer.” (NR)

“Art. 221.

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

§ 5º Para cumprimento do disposto neste artigo, ficam autorizados os oficiais de registro 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. 250.

Parágrafo único. É dispensada a anuência do credor para a averbação de cancelamento do registro de hipoteca em que o prazo de vigência de que trata o art. 1.485 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, tenha transcorrido sem a sua renovação junto ao Ofício de Registro de Imóveis.” (NR)

JUSTIFICAÇÃO



A inclusão do parágrafo quarto ao artigo 9º da Lei 6015/73 é medida salutar a fim de permitir que, mesmo fora dos horários de expediente, as serventias registrais possam trabalhar e produzir e, com isso, atender a população de forma mais célere. A redação ora proposta esclarece que a vedação da prática de atos fora das horas regulamentares deve recair tão somente sobre o protocolo de novos atos, o que romperia o princípio da prioridade registral.

As alterações no art. 19, §§ 5º, 6º, 7º e 8º buscam: a) deixar claro que a certidão de registro em inteiro teor não admite exceções. Logo, uma vez extraída desta maneira, nenhum elemento constante do registro pode ser suprimido ou ocultado. b) A materialização da certidão por oficial de registro deve ser uma opção. Muitos órgãos públicos e privados ainda demandam o substrato físico e a padronização em sua expedição, com requisitos legais, garante a segurança jurídica das relações. Complementar a redação do §5º do art. 19 retro alterado. c) Ao contrário das relações patrimoniais, o registro civil é guardião de relações pessoais que, por vezes, são protegidas pelas regras de sigilo. Logo, não podem ser alvo de visualizações integrais. Além disso, recusas de visualização poderiam, de forma indireta, infringir as regras de sigilo.

O objetivo do disposto no § 8º do art. 19 da Lei 6015/73 é facilitar a publicidade dos atos registrais através do SERP, permitindo-se a visualização dos registros. Ocorre que ainda há cartórios, principalmente em regiões mais remotas, cujas os atos registrais ainda se encontram nos antigos “livrões” e sob a forma manuscrita, não sendo possível a sua visualização eletrônica. Assim sendo, a norma deve excetuar estes casos, até que todos os atos ingressem no registro eletrônico.

No que tange ao § 10º que reduziu os prazos para a expedição de certidões, embora tal disposição deva ser aplaudida, trazendo as serventias registrais para a realidade dos tempos atuais, há alguns reparos a serem feitos. O prazo exíguo para a expedição das certidões fixado em 4 horas deve ser referente às certidões cuja suas matrizes permitam digitalização, documentos nato digitais, e desde que expedida em meio eletrônico. Por outro lado, a chamada certidão de situação jurídica do imóvel, será uma certidão que precisará ser “manufaturada”, demandando a análise criteriosa das condições da matrícula, e consequentemente exigirá prazo um maior, de 5 dias, isso até que todos os dados estejam na base de dados do SREI, momento em que o prazo de um dia, inicialmente previsto, se mostra apropriado.

A Lei nº 6.015, de 31/12/1973, somente entrou em vigor três anos após em 01/01/1976, a longa *vacatio legis* foi necessária para a adaptação das serventias às novas sistemáticas introduzidas. A implantação do registro eletrônico não é algo que possa ser feito de um dia para o outro, há necessidade de o CNJ antes normatizar a forma de escrituração dos livros eletrônicos bem como o estabelecimento de um cronograma para a sua implantação gradual dada a assimetria existentes entre as serventias das várias regiões do Brasil. A forma como as certidões podem ser emitidas dependem da forma como os registros se encontram realizados. Atualmente os livros de registro não estão redigidos nem organizados de forma a permitir certidões



CD/22473.49796-00



* C D 2 2 4 7 3 4 9 7 9 6 0 0 *



imediatas ou de um dia para outro para conter informações que precisam ser analisadas e depuradas para passar a conter a situação jurídica de um determinado imóvel, o Livro nº 2 do Registro de Imóveis é escriturado como um encadeamento de registros e nem sempre o último expressa a atual situação jurídica, essa somente é passível de obtenção a partir da verificação de todos os atos inseridos na matrícula e serem apontados apenas aqueles em que ainda estão vigentes. Assim, por mais desejável que fosse, não se mostra viável existir determinação na lei com prazo de um dia para a elaboração de uma certidão no sentido desejado. Somente com a implantação do registro eletrônico e após a primeira inserção de um ato novo é que poderão ser inseridas informações adicionais (metadados) que permitam a emissão pronta da certidão depurada.

Dessa forma, somente será factível a emissão de certidões eletrônicas contendo atos depurados após a implantação do registro eletrônico e da inserção de um novo ato nele. O parágrafo único do art. 173 da Lei nº 6.015/1973 dispôs sobre a possibilidade de adoção de fichas de matrículas no Registro de Imóveis. Desde a entrada em vigor da lei em 1976, nem todos as serventias adotaram o sistema de fichas, muitas continuaram a utilizar o Livro nº 2 de forma tradicional em que os atos são inscritos sequencialmente no livro à medida em que são realizados na forma prevista no art. 232 dessa lei, ou seja, cada lançamento de registro precedido pela letra “R” e o de averbação pelas letras “AV”, seguindo-se o número de ordem do lançamento e o número da matrícula, sem o uso de fichas não há como se emitir certidão de inteiro teor da matrícula por não existir a “ficha de matrícula”, teria que ser uma certidão que compreendesse o registro da abertura da matrícula e de todos os atos espalhados no tempo pelos vários livros, visto que a escrituração do Livro nº 2 é feita nos mesmos moldes do que era feita no antigo Livro nº 3, das transcrições. A certidão eletrônica de inteiro teor da matrícula do Registro de Imóveis nos casos dos registros feitos em meios físicos somente pode ser disponibilizada de forma quase imediata na hipótese em que o registrador passou a adotar o sistema de fichas de matrículas e estando as imagens digitalizadas.

A MP 1085/21 avançou na questão da competência territorial disposta no art 169 da Lei 6.015/73, no que tange a imóveis localizados em mais de uma circunscrição territorial, retirando a necessidade do “duplo registro”, ou seja, antes da MP era necessário que um imóvel localizado em mais de uma circunscrição, tivesse tantas matrículas quantas fossem as circunscrições de sua localização, devendo os atos registraes serem replicados em cada matrícula, burocratizando o sistema e onerando o proprietário. A MP manteve a necessidade de múltiplas matrículas,mas determinando o registro somente na área de maior porção, sendo que tal circunstância deveria ser objeto de averbação. Na sistemática acima, propõe-se a manutenção da matrícula somente na circunscrição em que o imóvel tenha sua de maior porção, evitando a duplicidade matricial.

Referente aos loteamentos a regra será a mesma, sendo o registro devido na área de maior porção, sendo que as matrículas “filhas” deverão ser abertas em sua respectiva circunscrição.



Finalmente, no que tange à proibição da “antiga” serventia praticar qualquer novo ato, mesmo que de averbação, uma vez criada uma nova competência territorial, esta regra deve comportar exceções para permitir que ordens judiciais e atos administrativos urgentes possam ser praticados ainda no cartório de origem.

A MP 1085/21, dinamizou o sistema registral, entre outros avanços foi estabelecida a redução dos prazos registrais tornando um dos sistemas mais céleres do mundo. Contudo alguns pequenos ajustes devem ser observados, considerando as diferenças entre a realidade das diversas serventias registrais em nosso país, bem como a premissa que a celeridade está intimamente vinculada a utilização dos meios eletrônicos. Assim, a proposta acima visa estabelecer que a regra geral dos prazos registrais é de 10 dias, excepcionando-se os documentos eletrônicos em dados estruturados, com prazo menor de 5 dias. Fica contemplado o ato de cancelamento de garantias, haja vista a sua importância para o sistema de crédito em geral, também com o prazo de 5 dias. Propõe-se, também, a redução para o prazo de 3 dias para o registro de garantias decorrentes do crédito rural, haja vista a celeridade que a atividade necessita.

O procedimento de dúvida (art. 198 da LRP) tem cabimento em razão da recusa do oficial em praticar o ato, não havendo justificativa para a diferenciação para os casos de registro ou averbação. O Código de Processo Civil disciplinou em seu art. 176 os casos de intervenção obrigatória do Ministério Público, que podem muito bem serem aplicados ao procedimento de dúvida. Ao procedimento de dúvida deveriam ser aplicáveis os novos institutos introduzidos pelo Código de Processo Civil, especialmente no que tange à resolução de recursos repetitivos. O enunciado vinculante, uma vez proferido, por vincular o registrador, evitaria, na origem, a necessidade de novos procedimentos de dúvida sobre a mesma questão de direito. Nem sempre os usuários recorrem ao procedimento de dúvida mesmo não estando de acordo com os motivos da recusa, muitas vezes preferem atender as exigências do registrador por motivo de celeridade. A divergência de entendimento, principalmente nos procedimentos eletrônicos, teria o condão de criar dificuldades adicionais ao SERP que teria que moldar a forma de encaminhamento dos títulos de acordo como o entendimento de cada registrador, muitas vezes contraditórios, o que poderia vir a causar grande dificuldade na administração do sistema. Nestes casos, a existência de um procedimento de consulta vinculante, cuja legitimidade estaria restrita às entidades de classe representativas das categorias de usuários, notários e registradores, traria um enorme benefício para a padronização dos entendimentos.

No que tange ao art. 221 inciso II da Lei de Registros Públicos, a exigência de testemunhas para a recepção de título particular no cartório registral parece ser burocracia desnecessária. Temos que lembrar que o próprio Código Civil, já em 2002, retirou a exigência de testemunhas para validade das obrigações contidas no instrumento, e passou a dispor que “o instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como



CD/22473.49796-00



os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público”.

Finalmente, a alteração proposta no art. 250 da LRP, busca deixar claro a possibilidade de cancelamento da chamada hipoteca perempta.

Sala das Sessões, em 02 de fevereiro de 2022

Parlamentar XXXXX PARTIDO/UF



CD/22473.49796-00



* C D 2 2 4 7 3 4 9 7 9 6 0 0 *