

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 2021

EMENDA Nº (Do Sr. Hugo Motta)

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 a seguinte redação ao Art. 169 da Lei nº 6.015, de 1973, modificado pelo art. 11 da MPV nº 1.085/2021, e, em decorrência, modifique-se a redação da alínea 'h' do art. 20 da Medida Provisória:

“Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

(...)

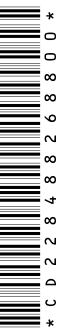
IV - aberta matrícula na serventia da situação do imóvel, o oficial comunicará o fato à serventia de origem para o encerramento da matrícula anterior.

§ 1º

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

(...)

Art. 20. Ficam revogados:



(...)

h) o inciso III do caput do art. 169; e

(...)

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo da MPV 1.085/2021, amplamente divulgado pelo governo, pelos integrantes do mercado imobiliário que a apoiam e pela mídia, é melhorar e desburocratizar o ambiente de negócios no país.

Melhorar e desburocratizar, na seara dos registros públicos, especialmente do registro de imóveis, implica em medidas que reduzam prazos e custos sem comprometer a segurança dos atos praticados.

Ocorre que a MP 1.085/2021 ao promover algumas alterações e revogações nos arts. 169 e 176 da Lei de Registros Públicos - LRP (Lei nº 6.015/1973) acabou por laborar exatamente no sentido contrário do seu espírito e objetivo geral, promovendo mais burocratização, aumentando prazos e custos de atos de averbação, naquelas situações em que tenha havido desmembramento dos serviços de imóveis.

Explica-se:

As alterações realizadas nos arts. 169 e 176 da LRP acabam com a competência residual temporária dos registros de imóveis originários (aqueles dos quais foi desmembrada parte da circunscrição) para atos de averbação.

Essa competência residual temporária encontra-se estabelecida na redação original do caput e do inciso I, do art. 169, da LRP, verbis (grifamos):

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

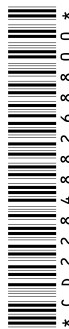
I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição; (Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)

A competência residual foi estabelecida pela LRP porque a sua inexistência traria maiores prazos e custos para a realização de simples atos de averbação, bem como traria maior insegurança jurídica.

Exemplifiquemos aqui, para maior clareza, a situação em que o usuário do serviço de registro de imóveis busque realizar a averbação do cancelamento da alienação fiduciária em garantia de seu imóvel que se encontra matriculado em registro de imóveis objeto de desmembramento (originário) e situado exatamente na porção



CD/22848.82688-00



* C D 2 2 8 4 8 2 6 8 8 0 0 *

territorial desmembrada (teve a competência para novos atos de registro atribuída a novo serviço de registro de imóveis).

O cancelamento da alienação fiduciária é realizado mediante ato de averbação. Deste modo, com a competência residual temporária do serviço de imóveis originário, deverá nele ser realizado. Isto significa que o usuário, para prática do ato, irá interagir com apenas um cartório de imóveis, o originário, não precisará obter certidão previamente nem abrir nova matrícula, evitando o aumento dos prazos e custos que teria acaso tivesse que praticar o ato no cartório da nova circunscrição.

No texto proposto na medida provisória, na situação acima de cancelamento de alienação fiduciária, o usuário teria que se dirigir ao cartório originário, solicitar uma certidão da matrícula ou do registro de transcrição do imóvel, e, arcando com a espera dos prazos e com os custos da referida certidão, após, iria então se dirigir ao cartório da nova circunscrição e solicitaria não só a averbação do cancelamento da alienação fiduciária mas, também, a abertura de nova matrícula naquela nova circunscrição. A abertura da nova matrícula, para além do tempo necessário para sua prática implicaria custos: a) para sua realização (nos estados em que tal abertura é cobrada) como também; b) custos para averbações na nova matrícula da comunicação do ônus existente da alienação fiduciária que se pretende cancelar, bem como; c) custos de outros ônus eventualmente existentes na matrícula original (hipotecas, penhoras, indisponibilidades etc).

Verifica-se que o aumento de prazos e custos se repetirá, não apenas nos casos de averbação de cancelamentos de alienação fiduciária, mas em todo e qualquer tipo de averbação que venha a ser necessário ocorrer enquanto não aberta, por ato de registro, a matrícula na nova circunscrição, cite-se exemplificativamente: averbação de correção de número de CPF, de alteração de estado civil, de alteração de nome de logradouro etc.

Um caso bastante recorrente e que envolve como usuário o **Poder Judiciário** é o da averbação das indisponibilidades oriundas da Central Nacional de Indisponibilidades de Bens- CNIB. Suponha-se uma determinação judicial advinda da CNIB, indisponibilizando todos os imóveis em nome de Fulano, CPF X. Suponha-se que Fulano possui imóveis situados na nova circunscrição, matriculados no cartório originário, sem matrículas abertas na nova circunscrição. Por força da competência residual temporária estas indisponibilidades seriam rápida e prontamente averbadas na matrícula dos imóveis existentes no cartório originário. Sem a competência residual temporária, como propõe neste tema a MP 1.085/2021, o novo cartório nada averbaria de imediato, porque sequer saberia da existência de imóveis de Fulano em sua circunscrição. O cumprimento da ordem de indisponibilidade pelo novo cartório ficaria no aguardo e na dependência de que o cartório originário o provocasse após a constatação da existência de imóveis em nome de Fulano situados na nova circunscrição e lhe encaminhasse as certidões das matrículas afetadas pela indisponibilidade para que aquele serviço pudesse fazer as buscas, a abertura da nova matrícula, com as averbações de comunicação de ônus eventualmente necessárias.



CD/22848.82688-00



* C D 2 2 8 4 8 2 6 8 8 0 0 *



Percebe-se claramente, nesta situação, que para além do aumento dos prazos e dos custos envolvidos, haverá uma diminuição significativa da segurança jurídica pela eventual demora ou falha na comunicação entre o cartório originário e o novo cartório.

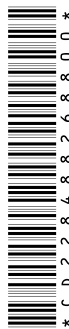
Todos os motivos expostos acima deixam claro as vantagens da permanência da competência residual temporária e o substancial aumento de prazos e custos e diminuição da segurança jurídica que a sua eliminação traz para prática dos atos registrares, razão pela qual propomos as alterações, acima indicadas, nos artigos 11 e 20 da MP 1.085/2021, nos pontos em que estes artigos tratam de modificações nos artigos 169 e 176 da LRP.

Sala das Sessões, em 02 de fevereiro 2022.

Deputado HUGO MOTTA (Republicanos/PB)



CD/22848.82688-00



* C D 2 2 8 4 8 8 2 6 8 8 0 0 *