

EMENDA Nº
(à MPV nº 1.085, de 2021)

Dê-se aos artigos 203 e 205 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e ao art. 1.246 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, na forma, respectivamente, dos artigos 11 e 14 da Medida Provisória (MPV) nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, a seguinte redação:

“**Art. 11**.....

.....

‘Art. 203.

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo;

.....’ (NR)

‘Art. 205.

§ 1º Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos quarenta dias de seu lançamento no protocolo.

§ 2º A cessão dos efeitos da prenotação não implicarão o cancelamento da prenotação, mas apenas, e enquanto não houver a reapresentação do título com o saneamento dos vícios anteriormente apontados em nota devolutiva:

a) a perda do direito de preferência em relação a títulos contraditórios;

b) a retroatividade do registro ou da averbação à data da eventual reapresentação do título.’ (NR)

.....”

“**Art. 14**.....

.....

‘Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo, observadas as regras previstas em lei especial para a extrapolção do prazo de vigência da prenotação.’ (NR)

.....”

JUSTIFICAÇÃO

Sugerimos alterar a Lei de Registros Públicos, a fim de afastar o cancelamento da prenotação dos títulos como consequência do término do prazo de vigência da prioridade da prenotação no Cartório de Imóveis.

Atualmente, o cancelamento da prenotação serve apenas para causar transtornos e custos adicionais ao usuário, que, depois de perder parte dos emolumentos já pagos, terá de pagar novamente mais emolumentos para realizar uma nova prenotação.

Além disso, a prática de cancelar a prenotação pelo término da vigência do prazo da prioridade da prenotação ignora a realidade prática: para o cumprimento de exigências feitas em notas devolutivas, é comum os usuários ficarem reféns de órgãos públicos que demoraram algumas dezenas de dias para expedirem certidões.

A realidade é que o término do prazo de eficácia da prioridade da prenotação deveria acarretar, apenas, a perda do direito de preferência em relação a títulos contraditórios, até a reapresentação do título com as exigências cumpridas. Também deveria acarretar a perda do direito à eficácia retroativa do registro à data da prenotação. É o que o jurista Flauzilino Araújo dos Santos já defendia desde os idos de 1998¹.

Entendemos que, mesmo no caso de derrota no procedimento de dúvida, não convém o cancelamento da prenotação: basta a perda da eficácia retroativa e a perda do direito de preferência, enquanto não reapresentado o título com as exigências cumpridas. Sob esse entendimento, desburocratizaremos o procedimento registral e reduziremos gastos dos usuários, que não mais perderão parte do dinheiro com o pagamento de novas prenotações.

Sala das Sessões,

Senador ESPERIDIÃO AMIN

¹ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Algumas linhas sobre a prenotação**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/930/algumas-linhas-sobre-a-prenotacao/2>. Publicado em abril de 1998.

