

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, 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.



SF/22691.22158-04

EMENDA Nº -

(À Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

Supressiva

Suprimir o inciso I, alínea “b” do art. 20 da Medida Provisória nº 1.085, de 2021 que revoga o § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 1º Suprima-se o inciso I, alínea “b” do art. 20 da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021.

Justificação

Depreende-se que, para além de regulamentar um sistema eletrônico de registros públicos que propicie maior eficiência aos operadores e usuários de tais serviços essenciais ao cotidiano dos cidadãos e agentes estatais e econômicos, a Medida Provisória nº 1.085, de 2021 vai além e reformula a disciplina de alguns relevantes institutos jurídicos.

Ao se propor à revogação de institutos jurídicos da seara do direito civil e do direito processual civil – este, inclusive, com imperiosa análise de incidência de

cláusula de vedação à normatização por medida provisória (art. 62, § 1º, “c” da Constituição Federal) – a MPV nº 1.865, de 2021 disciplina interesses públicos e privados que ensejam um debate profícuo, amplo, não compatível com o rito da medida provisória, tanto mais, o rito excepcional que se instituiu no Congresso Nacional em razão da pandemia. São interesses que não apresentam instabilidade social, ou ausência de regramento jurídico, que configure urgência e relevância a justifique a excepcionalidade ao processo legislativo ordinário.

A previsão do art. 20, inciso I, alínea “b” da MPV 1.085, de 2021, além de ser matéria que não concerne à informatização ou virtualização do sistema de registros públicos, mas sim a direito real sobre imóvel - direito civil -, inovando a legislação para inserir restrição de direitos, ensejaria um debate legislativo amplo, que assegure a máxima participação da sociedade civil que se viabiliza no processo legislativo ordinário.

Referida norma revoga a irretratabilidade dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas de que trata a Lei nº 4.951, de 1964 (Lei de condomínios edifícios e incorporações imobiliárias) e a oponibilidade destes a terceiros a partir do registro.

A revogação instituída na MPV 1.085, de 2021 não toca no registro público. Ela dispõe sobre interesses jurídicos contratuais e em atributo de direito real.

A irretratabilidade compulsória tanto se dirigia ao adquirente como ao incorporador. Trata-se de um mecanismo indireto a compelir o incorporador à entrega do empreendimento e de coibir abusivas práticas especulativas, em detrimento do adquirente.

Por outro lado, também protege o incorporador, pois vincula com igual indução coercitiva o adquirente a cumprir suas obrigações negociais – preponderantemente, obrigações de pagamento. Ademias a própria Lei nº 4.591, de 1964 concede prazo de carência para desistência em favor do incorporador (art.34).

O sistema legal vigente antes do advento da MPV 1.085, de 2021, assegura equilíbrio e equidade entre as partes contratantes. A irretratabilidade é um potente mecanismo de proteção dos adquirentes, tanto mais em negócios imobiliários com destinação habitacional, que se apresentam vulneráveis em face do pujante poderio de imobiliária e instituições financeiras.

E a irretratabilidade não é impeditiva dos mecanismos de resolução antecipada de contratos e de direito de arrependimento, seja por imputação de multas, seja por medidas de tutelas de urgência de constrição patrimonial, além de meios de composição transacional. O ordenamento jurídico civil (Código e Legislação Extravagante), como o Código de Defesa do Consumidor e o Código de Processo Civil.

A seu turno, a oponibilidade a terceiros propicia segurança jurídica a prevenir posturas de má-fé, precavendo danos cuja reparabilidade é sempre mais dificultosa e onerosa a quem figure com menor poder econômico na relação negocial.

Os institutos da irretratabilidade compulsória e da oponibilidade em face de terceiros, pelo caráter de direito real, dos contratos em questão, são essenciais a um sistema de tutela de direitos fundamentais à moradia, a mesmo ao trabalho (porque há negócios imobiliários que são instrumentais ao exercício do trabalho) e atendem ao princípio constitucional da função social da propriedade. Afigura-se ilegítima, portanto, a revogação de tais institutos.

Por essas razões, solicito o apoio dos eminentes pares para a aprovação da presente proposta.

Sala das Comissões, em 3 de fevereiro de 2022.

Senador Paulo Rocha

PT/PA

LÍDER DA BANCADA



SF/22691.22158-04