

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 27 DE DEZEMBRO 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.



CD/22964.21000-00

EMENDA Nº____, DE 2022

(Do Sr. Vilson da Fetaemg)

Art. 1º Altera-se o art. 11 da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, para

Art. 11. A Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

(...)

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

§1º O registro previsto no item 3 do inciso I do caput e a averbação prevista no item 16 do inciso II do caput serão efetuados no registro de imóveis da circunscrição onde o imóvel estiver matriculado, mediante apresentação de uma via do contrato assinado pelas partes, admitida a forma eletrônica e bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

§2º Os financiamentos e créditos imobiliários, com ou sem garantia real, concedidos por instituições financeiras ou autorizadas poderão ser



* C D 2 2 9 6 4 2 1 0 0 0 0 *

disponibilizados ao interessado se formalizados por escritura pública lavrada na cidade do imóvel, sendo desnecessário comprovar o registro do título na matrícula do imóvel.

I- Nesta hipótese, os Tabeliães de Notas deverão assegurar:

a) que a escritura pública contenha expressa remissão à certidão de matrícula obtida no mesmo dia e declaração da parte de que está é sua única solicitação de financiamento para o imóvel objeto da escritura;

b) que a prenotação da escritura foi realizada no registro de imóveis competente no mesmo dia da lavratura;

II- O Tabelião de Notas deve disponibilizar para a parte interessada a certidão da escritura e a certidão da matrícula do registro de imóveis, constando o título prenotado, que serão suficientes para a disponibilização do crédito financiado e poderão ser enviadas às instituições financeiras, física ou eletronicamente.

JUSTIFICATIVA

A modificação trazida por esta emenda está no âmbito do Direito Constitucional de Propriedade. A delegação, uma espécie de regime jurídico muito parecido com as concessões, exceto pelo fato de não ser concedida às pessoas jurídicas e sim a pessoas físicas. Esse meio de prestar um serviço público de forma privada somente é concedido pelo Estado após a devida aprovação em concurso público de provas e títulos e tem sua compensação através do pagamento de taxas legalmente estabelecidas (não há participação do erário público), tudo nos exatos termos do artigo 236 da Constituição Federal e seus parágrafos correspondentes.

Pois bem, uma vez estabelecido esse regime de delegação pela Constituição Federal, quis o legislador que a garantia do Direito de Propriedade fosse efetivada por meio de dois desses delegados dos serviços extrajudiciais, quais sejam: i) o Tabelião de Notas e ii) o Oficial de Registro de Imóveis. Então, o Código Civil atual previu nos artigos 108 e 1.227, assim como nos códigos



civis anteriores, qual a forma necessária para contratar um negócio jurídico que envolva imóveis: a Escritura Pública; e, como são transmitidos os Direitos sobre eles, ou seja os denominados Direitos Reais, o que necessariamente se dá mediante o registro da Escritura Pública no Registro de Imóveis.

Entretanto, com a edição e publicação da Lei 9.514/97 ficou permitido ao Registros de Imóveis recepcionar os contratos particulares elaborados por instituições do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou do Sistema Financeiro Imobiliários (SFI), como se fossem escrituras públicas, excepcionando-se, portanto, a regra imposta pelo artigo 108 do Código Civil.

Dessa forma, atualmente, o Oficial de Registro de Imóveis não se limita a analisar Escrituras Públicas, mas também recepciona Instrumentos Particulares que são submetidos ao seu crivo para apurar se detêm todos os requisitos necessários para se efetivar o registro, é o que se chama de qualificação registral. Nota-se que esse exame feito pelo Oficial de Registro de Imóveis se preocupa exclusivamente com os elementos contidos no documento (público ou particular), ou seja, se estão presentes os atributos que garantam sua existência, validade e eficácia.

Por outro lado, o Tabelião de Notas é aquele que cria o título que será submetido ao Registro de Imóveis. A qualificação realizada pelo Tabelião de Notas se destina a verificar a capacidade e livre manifestação de vontade das partes, além de fiscalizar o recolhimento dos impostos de transmissão, dar forma legal e armazenar o ato e toda a documentação necessária referente aos negócios jurídicos que formaliza. Em resumo, sozinho, o Tabelião de Notas congrega segurança jurídica apta a garantir que o negócio jurídico esteja válido para produção de seus efeitos, respondendo pessoalmente caso não realize seu trabalho em conformidade com o tecido normativo.

Em suma, embora ambos (Tabelião de Notas e Registradores) detenham fé pública que lhes imputa responsabilidade pessoal pelos atos que praticam, diferenciam-se pelo objeto, sendo que o Tabelião de Notas detém competência para formalizar juridicamente a vontade das partes, enquanto que o Oficial de Registro de Imóveis é competente para analisar o título já pronto e submetido a ele para certificar que os requisitos legais foram cumpridos.

De forma alguma se afasta a importância do Registro de Imóveis, especialmente por garantir o encadeamento de negócios jurídicos sobre o bem



e assegurar a ordem de prioridade entre os títulos apresentados para registro, mas evidencia-se que toda a rotina de qualificação registral depende da higidez do título que foi apresentado ao Registrador de Imóveis.

E, exatamente em razão da relevância da qualidade do título submetido ao Registro de Imóveis que a inovação normativa tem pertinência, pois é evidente que o trânsito de uma escritura pública perante o registro de imóveis é mais célere do que o de um contrato particular.

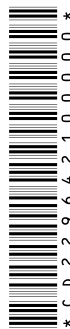
Explica-se: a prática diária demonstra que os contratos particulares são formalizados por uma grande diversidade de profissionais, o que faz não só com que os departamentos jurídicos dos bancos tenham que aprovar minutas e manter um contínuo fluxo documental interno, mas, principalmente, que os registradores imobiliários demorem muito mais na análise dos títulos, posto que estes não detêm fé pública e, via de regra, exijam retificações nos textos para que estejam habilitados ao ingresso no fólio real.

Adicione-se agora que a Lei que permitiu o ingresso de instrumentos particulares no Registro de Imóveis (9.514/94) foi aprovada sob a justificativa da necessária facilitação na liberação de crédito imobiliário, o que supostamente ocorreria com a utilização do instrumento particular de Alienação Fiduciária, levando as instituições financeiras a formalizar a maioria de seus atos por contratos particulares.

Sob outra perspectiva, o que ocorre é que as instituições financeiras estabelecem regras que pressupõem o registro da transmissão imobiliária para a liberação do crédito, o que obriga o mutuário a aguardar não só a elaboração do contrato pela instituição financeira, diga-se de passagem, gerando taxas maiores que os emolumentos notariais, além da qualificação registral que, como já dito, será significativamente mais demorada.

Assim, examinando as variáveis acima apontadas relativas à dificuldade e demora na qualificação registral do instrumento particular, mais, a maioria dos financiamentos bancários sendo realizados por instrumentos particulares, a conclusão é um compreensível gargalo para a liberação de crédito imobiliário aos mutuários, uma vez que o registro é pressuposto adotado pelas instituições financeiras para o referido procedimento.

Em outra extremidade está a Escritura Pública, que, em virtude de ser elaborada por um profissional cujo razão de sua existência é dar forma



legal e válida aos negócios jurídicos, ou seja, conhece todos os detalhes normativos que impactam na sua efetiva transmissão e consequentemente na admissibilidade dos títulos ao Registro de Imóveis, tem facilidade diametralmente oposta ao acima revelado em relação aos contratos particulares.

Logo, quando um oficial de registro de imóveis recebe uma escritura pública, raramente haverá a devolução do ato para complementação de alguma informação ou dado. E, outra variável importante, o Tabelião pode enviar a escritura pública por meio digital, graças a ambientes de segurança criados para interlocução entre os serviços extrajudiciais.

Nesse sentido, a redação proposta coaduna com as iniciativas de desburocratização, compatibilizadas com a manutenção da segurança jurídica, pois o texto normativo permitirá que as instituições bancárias liberarem o crédito imobiliário com base na escritura pública.

Garantindo ainda mais segurança, a análise da liquidez do imóvel para que sirva de garantia ao financiamento, nos termos da nova regra, utiliza o próprio sistema notário-registral, exigindo que o Tabelião de Notas faça o exame da certidão de matrícula do bem expedida na mesma data da lavratura da escritura pública e, caso pese sobre ele algum ônus, impedirá de imediato a continuidade do negócio, poupando inclusive os custos da formalização do negócio.

Finalmente, importa salientar que todas essas verificações não dispensam o registro imobiliário, mas apenas redefine a condição para liberação do crédito em circunstâncias que o negócio seja formalizado por escritura pública, ou seja, a nova norma prevê que o Tabelião de Notas submeterá a escritura para registro, também, no mesmo dia da lavratura, garantindo a prioridade por meio da prenotação.

Assim, com a lavratura do ato por escritura pública, mais a prenotação, tudo contido em uma certidão notarial, que formam um título executivo nos termos do artigo 783, inciso II Código de Processo Civil, fica totalmente assegurado eventuais riscos que circundam a concessão do crédito, abrindo-se um novo horizonte para dar celeridade aos financiamentos bancários.





CD/22964.21000-00

CD/22964.21000-00

*C D 2 2 9 6 4 2 1 0 0 0 0 0 *

