

EMENDA ADITIVA 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 a seguinte redação à ementa da Medida Provisória nº 1085/2021 e inclua-se, onde couber, o seguinte artigo:

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, a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei nº 7.433, de 18/12/1985, e a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008.

.....
.....
Alteração da Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008.

Altere-se o caput do artigo 45 da Lei 11.795/2008, para que passe a ter a seguinte redação:

Art. 45. A averbação prevista no § 7º do art. 5º, será isenta de emolumentos e outras taxas.

JUSTIFICAÇÃO

Os negócios imobiliários formalizados por meio de grupos e administradoras de consórcios não diferem essencialmente dos demais sistemas (SFH, SFI, entre particulares, etc). Há uma peculiaridade, contudo. Consórcios compreendem uma coletividade que se autofinancia tendo em vista a aquisição de bens e serviços. Essa massa de direitos é gerida e representada por uma



CD/22404.47422-00



* C D 2 2 4 0 4 7 4 2 2 0 0 *

administradora de consórcios, pessoa jurídica de direito privado, fiscalizada pelo Banco Central do Brasil. A lei de regência - Lei n. 11.795/2008 - criou um blindagem patrimonial a fim de que os bens adquiridos pela administradora, em nome do grupo de consórcio, estejam sob regime de afetação legal, não se comunicando com o seu próprio patrimônio, de sorte que (a) não integram o ativo da administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; (c) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e (d) não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

Em se tratando de bem imóvel, objeto do consórcio, a lei prevê que tais restrições sejam averbadas na respectiva matrícula (art. 5º, § 7º). Nessa conformidade, tendo em vista desonerar o consorciado adquirente do bem imóvel, diante das despesas com o registro imobiliário de seu contrato, a mesma lei prevê que "O registro e a averbação referentes à aquisição de imóvel por meio do Sistema de Consórcios serão considerados, para efeito de cálculo de taxas, emolumentos e custas, como um único ato" (art. 45).

Os contratos e respectivos registros, nesse contexto, ordinariamente compreendem os seguintes atos: (2) compra e venda do imóvel pelo consorciado; (2) garantia do financiamento, mediante alienação fiduciária em favor da administradora; (3) a afetação legal, averbada na matrícula; e (4) futuramente, quando da quitação do consórcio, o cancelamento da garantia.

Quando a lei busca desonerar os custos do consorciado, pretende simplesmente que não lhe seja imputado o custo da averbação da afetação, dado o cunho de proteção social. A lei não pretendeu, seguramente, ir além disso, até para não gerar falta isonomia com os demais sistemas e situações. Daí que a correta interpretação do art. 45 seque no sentido de que o "ato único", para efeito de cobrança de emolumentos, abranque o registro da garantia e a averbação da afetação, visto que são umbilicalmente interligados (a garantia é um direito patrimonial em nome da administradora, que fica então subordinado ao regime de afetação previsto na lei). Enfim, incidem emolumentos sobre o registro da garantia, nos quais já se consideram incluídos os da averbação da afetação, sem prejuízo dos demais atos (compra e venda, futuro cancelamento, etc).

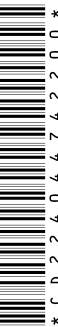
Contudo, as egrégias Corregedorias dos Tribunais de Justiça dos Estados, ao regulamentarem a matéria - que, a bem da verdade, não estaria a exigir qualquer regulamentação - têm ampliado distorcidamente o alcance da lei, ao estabelecerem em suas normativas que o "ato único" abranque todos os atos registrares decorrentes do contrato, isto é: a compra e venda; a garantia; a afetação; e - curiosamente - o futuro cancelamento da garantia (quitação do consórcio), que poderá ocorrer cinco, dez, talvez quinze ou vinte anos depois.

A par da desconexão com o espírito da lei, e com a própria sistemática dos registros públicos, criando inclusive benefícios anti-isonômicos, tais exeqües estaduais geram desequilíbrio econômico-financeiro às serventias, situação que há de ser urgentemente revertida sobretudo no âmbito da MP 1.085, que busca nacionalizar a informatização dos cartórios, interligando-os para bem atenderem a população, as empresas e os governos, certo que tal propósito jamais será alcançado sem os necessários investimentos.

Daí a sugestão de emenda no sentido de tornar claro o alcance do propósito legal: a não cobrança, ou isenção de emolumentos, sobre o ato de averbação da afetação legal no âmbito dos consórcios imobiliários



CD/22404.47422-00



Sala das Sessões, em 02 de fevereiro de 2022

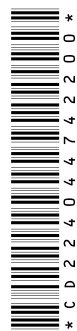
Deputado Sérgio Toledo PL-AL



CD/22404.47422-00



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Sergio Toledo
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD224044742200>



* C D 2 2 4 0 4 4 7 4 2 2 0 0 *