



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 10.375-A, DE 2018

(Do Sr. Julio Lopes)

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Finanças e Tributação, pela não implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária deste e das Emendas de nºs 1 a 6 apresentadas na Comissão de Finanças e Tributação e das Emendas de nºs 1 a 25 da apresentadas na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania; e, no mérito, pela aprovação deste e das Emendas de nºs 1 a 6, com substitutivo (relator: DEP. AUREO RIBEIRO).

DESPACHO:

Defiro o Requerimento n. 9.041/2018, nos termos do art. 141 do RICD. Revejo o despacho inicial apostado ao Projeto de Lei n. 10.375/2018, para incluir o exame de mérito pela Comissão de Finanças e Tributação. Publique-se. Oficie-se. [ATUALIZAÇÃO DO DESPACHO DO PL 10.375/2018: à CFT (mérito) e à CCJC (mérito e art. 54 do RICD). Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - art. 24, II, do RICD.

ÀS COMISSÕES DE:

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO); E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Emendas apresentadas (25)

III - Na Comissão de Finanças e Tributação:

- Emendas apresentadas (6)
- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos e adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade dos negócios jurídicos e das transações imobiliárias.

§ 1º Os livros, fichas, microfilmes e demais suportes de Registros Públicos, previstos na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e os de uso dos Registros de Interdições e Tutelas e de Distribuição, poderão ser substituídos por processos eletrônicos de arquivamento, a serem regulamentados em âmbito nacional, para garantia da segurança, inalterabilidade e acesso aos respectivos bancos de dados.

§ 2º Os documentos públicos e privados, quando apresentados em forma eletrônica nos Registros Públicos e aqueles por eles expedidos atenderão os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP.

Art. 2º Os negócios jurídicos celebrados com base nos assentos dos Registros Públicos estão protegidos pelo princípio da boa-fé.

Parágrafo único. Para alcançar a finalidade desta Lei, seus dispositivos devem ser interpretados de forma sistemática, harmônica e coerente com os princípios informativos do direito registral, em especial, os da legalidade, inscrição, fé pública, continuidade, territorialidade, concentração, especialidade e prioridade.

Art. 3º No prazo de 5 (cinco) anos da entrada em vigor desta Lei, todos os serviços de Registros Públicos adotarão o sistema de registro eletrônico, cuja implantação será de forma gradativa, conforme cronograma a ser estabelecido em regulamentação nacional, observadas as peculiaridades locais.

Art. 4º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 17.

Parágrafo único. Excetuam-se à regra do caput as certidões requeridas sobre registros facultativos ou para simples conservação de conteúdo e prova de data, hipóteses em que, havendo solicitação escrita do apresentante no momento do registro, o oficial somente poderá extrair certidão a requerimento expresso de qualquer das partes ou em cumprimento a decisão judicial específica, sob sigilo de justiça.”

(NR)

“Art. 19.

§ 1º A certidão dos atos e documentos registrados poderá ser extraída por meio digital ou eletrônico, obedecidos os critérios da ICP-Brasil, ou por meio datilográfico ou reprográfico.

.....

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas por escrito, em papel ou outro suporte, que permita sua reprodução.”(NR)

.....

“Art. 23. Todas as diligências judiciais e extrajudiciais que exigirem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento efetuar-se-ão no próprio serviço registral, em dia e hora previamente designados.”(NR)

.....

“Art. 25. Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados no serviço registral mediante utilização de processos racionais e de tecnologia que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem, digitalização, sistemas de informatização ou similares.”(NR)

“Art. 26. Os livros pertencentes ao serviço registral nele permanecerão indefinidamente.

Parágrafo único. Os documentos arquivados na serventia, após digitalizados, serão destruídos.”(NR)

“Art. 27. Quando a lei criar novo serviço registral, enquanto não instalado, os registros continuarão a ser feitos naquele que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no que foi criado.

Parágrafo único. O arquivo do antigo serviço registral continuará a pertencer-lhe.”(NR)

“Art. 115.

§1º Ocorrendo qualquer dos motivos previstos neste artigo, o oficial do registro, de ofício ou por provocação de qualquer autoridade, sobrestará no processo de registro e suscitará dúvida para o Juiz, que a decidirá.

§2º A partir da vigência desta lei, os registros previstos nos incisos I e II do art. 114 obedecerão ao sistema de matrícula.”

Art. 116-A. O Livro de Registro Geral será destinado à matrícula da constituição das pessoas jurídicas e ao registro ou averbação dos atos posteriores, obedecendo às seguintes normas:

I – cada pessoa jurídica terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II – a matrícula será composta com as indicações previstas nos itens I a VII do art. 120 desta Lei.”

“Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

VIII - das cláusulas padronizadas dos contratos de comercialização ou financiamento e garantia de imóveis parcelados ou fracionados por efeito de parcelamento do solo urbano, de incorporação imobiliária ou em outras hipóteses em que couber a padronização.

.....”(NR)

“Art. 129.

Parágrafo único. Quando o apresentante requerer, por escrito, o registro ou a custódia de documento, sob sigilo e para simples prova de existência e data, guarda e conservação, o registro não surtirá efeito perante terceiros de boa fé e somente dele poderá ser extraída certidão na forma prevista no parágrafo único do art. 17.”

(NR) “Art. 133.

V – Livro de Registros Facultativos – para traslados integrais de documentos apresentados na forma do parágrafo único do art. 129.”(NR)

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, será feito o registro de:

I – aquisição e transmissão de bem imóvel e direito real sobre imóvel;

II – promessa de transmissão do direito de propriedade de imóvel ou promessa de cessão de direitos reais;

III – alteração do regime jurídico da propriedade decorrente de parcelamento do solo, regularização fundiária, incorporação imobiliária, instituição de condomínio, divisão, atribuição nas incorporações e nos parcelamentos, do Registro Torrens, instituição de bem de família ou outras hipóteses e em lei;

IV – cláusulas padronizadas dos contratos de comercialização ou financiamento e garantia de imóveis parcelados ou fracionados por efeito de parcelamento de solo urbano, de incorporação imobiliária ou em outras hipóteses em que couber a padronização;

V – convenção antenupcial e contrato relativo a regime patrimonial em união estável;

VI – convenção de condomínio edilício;

VII – contrato de penhor rural, industrial ou comercial e de cédula de crédito;

VIII – imissão de posse em desapropriação, sua cessão ou promessa de cessão;

IX – concessão ou autorização de uso de imóvel público ou privado;

X – opção de compra nos contratos de locação ou arrendamento mercantil imobiliário ou residencial;

XI – a continuidade da vigência da locação ou do arrendamento perante o adquirente.

§ 1º Será objeto de averbação:

I – o cancelamento de registro ou de averbação;

II – a resolução das propriedades fiduciária e superficiária;

III – o ato que, de qualquer modo, altere condições do contrato de garantia, inclusive no caso de aumento do valor da dívida nas operações de financiamento imobiliário de unidades habitacionais em conformidade com os planos habitacionais;

IV – a cédula representativa de crédito com garantia real;

V – a inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade;

VI – a restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, ou sua disponibilidade, quando previstos em lei;

VII – a penhora, o arresto ou o sequestro;

VIII – a medida judicial acautelatória, o arrolamento fiscal, ou a medida administrativa acautelatória prevista em lei;

IX – a notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou de outro tipo de ação que verse sobre o imóvel indicado na matrícula, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos registrados, bem como do ajuizamento de ação de execução que atinja diretamente o imóvel indicado na matrícula, podendo o interessado requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução, e, sendo o caso, o reconhecimento de litigância de má-fé;

X – a preferência na aquisição nos contratos de locação ou arrendamento;

XI – o implemento ou não de condição resolutiva ou suspensiva, mediante assentamento do correspondente evento;

XII – o direito de preempção;

XIII – o tombamento, a decretação de utilidade, a necessidade pública e o interesse social e a desafetação do bem público;

XIV – a reserva legal;

XV – o termo de afetação e securitização;

XVI – a construção, a demolição, a abertura ou a alteração de denominação de via ou logradouro público, a inserção ou a alteração de numeração de unidade imobiliária;

XVII – a mudança de nome de pessoa natural ou a alteração de denominação de pessoa jurídica;

XVIII – a inserção ou alteração de estado civil, do regime de bens entre cônjuges ou conviventes, ou outras circunstâncias que tenham influência no registro ou nas pessoas nele referidas;

XIX – o acréscimo ou o decréscimo de potencial construtivo;

XX – as notificações relativas a parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

XXI – o contrato de execução de parcelamento do solo ou de regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária.

§ 2º Os atos de registro são somente aqueles especificados neste artigo e quando se referirem a direitos reais, somente aqueles definidos como tais pelas leis civis.

§ 3º A sub-rogação ou cessão de crédito imobiliário, salvo estipulação contratual diversa, implica a transmissão do direito real de garantia pactuado e de todos os direitos e obrigações correspondentes, legitimado o cessionário a praticar todos os atos a que o credor originário estaria autorizado, e assegurado ao devedor o exercício, perante o cessionário, de todos os direitos ou expectativas de direito decorrentes da relação contratual originária.

§ 4º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante ou seu sucessor a promover a unificação ou o desmembramento dos respectivos imóveis, bem como a incorporação, a instituição de condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária.

§ 5º A transmissão da propriedade ou da titularidade fiduciária confere ao fiduciante, ou a quem este indicar, direito real de aquisição, sob condição suspensiva, do bem ou do direito transmitido.

§ 6º Aplicam-se à propriedade residual do imóvel objeto de promessa de compra e venda as mesmas regras relativas aos direitos reais de garantia, legitimado o cessionário do crédito a apropriar-se do domínio do imóvel prometido em caso de desfazimento do contrato, sub-rogado que está nos direitos e obrigações do cedente.

§ 7º Para efeito de cobrança de emolumentos, são considerados sem conteúdo econômico os atos relativos a:

I – indisponibilidade, arrolamento fiscal, afetação e seu cancelamento, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária efetuada pelo poder público, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos;

II – distrato ou rescisão de contrato de promessa de compra e venda relativo a imóvel objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ou de incorporação imobiliária e celebrado com o loteador ou o incorporador;

III – notícia de ajuizamento de ações.

§ 8º A notificação, a interpelação e o protesto contra alienação de bens, de que tratam os arts. 726 a 729, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil, bem como quaisquer outros procedimentos judiciais que não admitam o contraditório, não poderão ser inferiores ao valor do imóvel que foi objeto dela.

§ 9º Nos casos em que for requerido o registro de incorporação ou instituição de condomínio ou parcelamento do solo sobre imóvel em cuja matrícula se encontre efetuada averbação premonitória, com respeito à existência de ações de que trata o inciso VII do § 1º, o requerente informará quais unidades ou futuras unidades serão afetadas pela averbação, cujos valores não poderão ser inferiores ao valor do imóvel que foi objeto dela.

§ 10. Na hipótese prevista no § 9º, feita a averbação das unidades afetadas, o empreendedor comunicará o fato ao interessado na averbação premonitória ou ao juiz da ação, um ao outro, ao seu exclusivo critério.

§ 11. A notícia de ajuizamento de ações, nas comarcas onde houver o Serviço de Registro de Distribuição, será realizada mediante certidão de feitos ajuizados expedida por este.”(NR)

“Art. 168-A. A qualificação dos atos como de registro ou de averbação será feita de acordo com sua natureza jurídica e de conformidade com o previsto nesta Lei.”(NR)

“Art. 169. Todos os atos enumerados no Art. 167 desta Lei são obrigatórios e efetuar-se-ão no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, salvo:

.....

III – a notícia de ajuizamento das ações previstas no inciso IX do § 1º do art. 167 desta Lei será averbada por diligência do interessado, mediante certidão de feitos ajuizados expedida pelo Registro de Distribuição ou Distribuidor Judicial.

Parágrafo único. Para registro de atos instrumentalizados por contrato, bastará a apresentação de qualquer das vias do instrumento, assinado pelas partes; e, em se tratando de locação ou arrendamento, considera-se haver continuidade desde que haja coincidência entre o nome de um dos proprietários como locador e o locatário ou arrendatário.”(NR)

.....

“Art. 172. No Registro de Imóveis, serão feitos os registros e averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa para constituição, transmissão ou extinção de direitos, para a sua disponibilidade ou sua validade em relação a terceiros.

§ 1º Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome se encontre registrado o título ou o ato.

§ 2º Não se opera a presunção a que se refere o § 1º quando o registro estiver cancelado.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo refere-se ao direito sobre o imóvel, não abrangendo seus elementos descritivos.

§ 4º Quando o contrato, nos termos do inciso II do art. 104 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, tratar de objeto determinável, o registro somente poderá ser efetuado após a sua determinação.

§ 5º Ressalvado o disposto nos arts. 120 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, 12 não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que tiver adquirido direitos reais sobre o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 6º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os incisos V e VI do § 1º do art. 167, para os fins previstos nos arts. 502 a 508 e 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa-fé.

§ 7º A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias que tenham como objeto direitos registrados torna absoluta, para os efeitos

do art. 240 da Lei nº 10.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil, a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa.

§ 8º A alienação de imóveis integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, devidamente registrado, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas seus efeitos ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrente de seu dolo ou culpa.

§ 9º Os direitos sobre imóvel decorrentes do regime matrimonial, união estável ou sociedade de fato somente poderão ser opostos a terceiros após a sua inclusão na matrícula respectiva. 13

§ 10. O disposto no § 5º deste artigo não se aplica aos imóveis do patrimônio da União, dos Estados e dos Municípios.

§ 11. Nas ações de cobrança ou execução de cotas condominiais, de imposto predial e de outras obrigações propter rem, nas quais o devedor não seja o titular do domínio sobre o imóvel ou do respectivo direito aquisitivo, serão cientificados aqueles em nome de quem estiver registrado o domínio ou o direito aquisitivo.

§ 12. Os atos referentes a direito de superfície, inclusive instituído por cisão, entre eles os de direitos reais ou constituição de direitos reais de gozo ou de garantia, bem como a indisponibilidade ou constrição, incidentes sobre o solo, domínio útil ou pleno, ou sobre a construção ou plantação, serão registrados separadamente na mesma matrícula, explicitado que o conjunto de direitos e obrigações relacionado aos negócios vinculados ao solo bem como aquele vinculado à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e incomunicáveis, que respondem somente pelas suas próprias dívidas e obrigações, não se lhes aplicando o art. 1.464 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2006 - Código Civil.”(NR)

.....

“Art. 174. O lançamento das prenotações de todos os títulos apresentados diariamente será feito no Livro de Protocolo, por meio eletrônico ou físico, ou fichas onde houver, até que esgotado o prazo de adequação previsto nesta Lei.”(NR)

.....

“Art. 176. O Livro de Registro Geral será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167.

§ 1º A escrituração do Livro de Registro Geral obedecerá às seguintes normas:

.....

III - são requisitos do registro no Livro de Registro Geral:

.....

§ 5º Havendo relação direta de garantia com imóvel registrado, sem prejuízo de seu prévio registro no Registro de Títulos e Documentos do domicílio das partes, serão averbados à matrícula:

I - a emissão de debêntures, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente suas emissões, firmando-se, pela ordem do registro, a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;

II – as cédulas de crédito rural, de crédito industrial e bancário, com garantia imobiliária, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio.

.....”(NR)

“Art. 179. O Livro do Indicador Real será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais Livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros Livros e anotações necessárias.

§ 1º O lançamento das informações será feito por meio eletrônico ou físico, ou fichas onde houver, até que seja esgotado o prazo de adequação previsto nesta Lei.

§ 2º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro do Indicador Real conterá, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos Livros da mesma espécie.

§ 3º Adotado o sistema previsto no § 2º, os oficiais deverão ter, para auxiliar a consulta, um livro-índice ou fichas pelas ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando rurais.

§ 4º Durante o prazo de adequação ao sistema eletrônico obrigatório, o oficial poderá utilizar livro digital e sistema informatizado de gerenciamento eletrônico de dados para o indicador real, facilitando as buscas para a prática dos atos e expedição de certidões, os quais serão obrigatórios findo aquele prazo.”(NR)

“Art. 180. O Livro do Indicador Pessoal - dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou

coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

§ 1º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro do Indicador Pessoal conterá, ainda, o número de ordem, LIP, seguido do numeral correspondente, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.

§ 2º Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice auxiliar ou fichas em ordem alfabética.

§ 3º É opcional, também para o oficial, utilizar livro digital e sistema informatizado de gerenciamento eletrônico de dados para o indicador pessoal, facilitando as buscas para a prática dos atos e expedição de certidão.

§ 4º Os livros e sistemas opcionais previstos neste artigo tornar-se-ão obrigatórios findo o prazo de adequação determinado nesta Lei.”(NR)

“Art. 181.

§ 1º Também poderão ser desdobrados, a critério do oficial, os Livros do Indicador Real e do Indicador Pessoal.

§ 2º A partir da vigência desta Lei, adotada a escrituração eletrônica, serão encerrados os livros em papel e unificada sua numeração, contínua, vedado o desdobramento dos livros eletrônicos.”(NR)

.....

“Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao exame no prazo de até 15 (quinze) dias.

§ 1º Havendo exigências impeditivas, o apresentante terá mais 15 (quinze) dias para atendê-las.

§ 2º Superados os impedimentos de que trata o § 1º, o oficial efetuará o registro no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da reapresentação.”(NR)

.....

“Art. 191. Aplica-se a prioridade de registro para títulos apresentados no mesmo dia, prevalecendo o prenotado com número de ordem mais baixo.”(NR)

.....

“Art. 194. O título de natureza particular, devidamente registrado nos serviços de Registros Públicos, poderá ser digitalizado e fornecida a certidão respectiva.

Parágrafo único. Os títulos anteriormente arquivados, após digitalizados, poderão ser destruídos pelo oficial de registro, aplicando-se esta disposição aos demais Serviços de Registros Públicos.”(NR)

“Art. 196. A abertura da matrícula será feita com os elementos constantes do registro do título e com os dados do título apresentado.”(NR)

“Art. 197. Quando o registro do título anterior estiver registrado em outro serviço registral, o título apresentado deverá estar acompanhado de certidão de ônus reais atualizada, expedida pelo oficial originário.”(NR)

.....

“Art. 206. A prenotação será cancelada se o título não puder ser registrado ou o apresentante desistir do registro, desde que antes de efetuado. Parágrafo único. A importância depositada para a prática do ato será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas.”(NR)

.....

“Art. 210. Todos os atos serão subscritos e encerrados pelo oficial ou por seus substitutos legais.”(NR)

.....

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração dependerá de autorização do juízo da falência, salvo nos casos de afetação patrimonial e de propriedade fiduciária a que se referem os arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e o § 3º do art. 49 e o inciso IX do art. 119 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005.”(NR)

“Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou cancelado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico.”(NR)

.....

“Art. 222. Em todas as escrituras, cartas de sentença, formais de partilha e cartas de adjudicação, o tabelião ou escrivão deve fazer referência ao número da matrícula e do registro anterior, mencionando o serviço registral.”(NR)

.....

“Art. 225. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel urbano poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, a circunscrição imobiliária a que pertence, seu endereço e, se rural, a localização e o nome da propriedade

.....”(NR)

“Art. 226. Tratando-se de usucapião de imóvel matriculado ou registrado, deverá constar do mandado a menção do número da matrícula ou registro do imóvel usucapido.”(NR)

.....

“Art. 228.

§ 1º Em relação aos negócios jurídicos objetivando imóveis decorrentes da segregação, a matrícula correspondente deverá ser aberta na circunscrição competente antes da alienação ou oneração do imóvel.

§ 2º Ocorrerá segregação quando parte do imóvel for destacada para integrar nova matrícula, permanecendo o remanescente na matrícula anterior.”(NR)

.....

“Art. 229. Se o imóvel se encontrar registrado em outra circunscrição, a matrícula será aberta na circunscrição competente com base nos elementos contidos na certidão daquele registro.”(NR)

“Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial abrirá a matrícula para o imóvel, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor e praticará o ato do título apresentado.

Parágrafo único. Todos os ônus reais registrados no próprio serviço registral, antes da vigência desta Lei, deverão ser averbados na matrícula aberta para o imóvel.”(NR)

.....

“Art. 237-A. No registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até o registro da carta de habite-se, inclusive, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das 20 matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e registros realizados com base no caput serão considerados como ato de

registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.”(NR)

“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os sequestros, os arrolamentos e as indisponibilidades de imóveis ou de direitos reais e outras determinações judiciais serão averbados independentemente do prévio pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos, ainda que decorrentes de ação trabalhista ou execução fiscal.

§ 1º As averbações serão feitas em cumprimento de mandado judicial ou determinação administrativa, ou nos termos de certidão do escrivão do feito, dos quais constem, além da identificação do imóvel, os nomes das partes, a natureza do processo e, quando for o caso, o valor do crédito.

§ 2º No caso de ocorrência de irregularidade formal do título ou se os nomes das pessoas que figurarem na matrícula como titulares do direito real não coincidirem com os nomes das partes integrantes da relação processual, o Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e informará ao juiz ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será automaticamente prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3º O prazo mencionado no § 2º deste artigo poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, quando for o caso, após ciência do titular do direito real que não figure como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da constrição.

§ 5º Não poderá ser registrada alienação judicial sem a comprovação da prévia ciência de todos aqueles que figurarem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.

§ 6º A indisponibilidade ou constrição anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da alienação.

§ 7º Os títulos judiciais poderão ser prenotados mediante apresentação dos próprios autos ao processo ao Oficial de Registro de Imóveis.

§ 8º O título de arrematação ou adjudicação, uma vez registrado, autoriza, a pedido do interessado, o cancelamento das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores quando comprovada a intimação dos respectivos credores nos autos do processo.”(NR)

“Art. 244.

Parágrafo único. Os contratos relativos a regime patrimonial em união estável serão averbados na matrícula dos imóveis de propriedade das partes, para ciência de terceiros.”(NR)

”Art. 247. As indisponibilidades de bens são averbadas na matrícula, e se o imóvel constar registrado em nome de terceiros, o oficial, antes de efetuar o ato, deve informar ao juiz que as determinou.”(NR)

“Art. 250. A averbação de cancelamento de registro de hipoteca pode ser feito:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil;

IV – por decurso do prazo contratado, desde que comprovado o pagamento da dívida.”(NR)

“Art. 263. Findo o prazo do nº II do art. 262, sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no Livro nº 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando o exemplar do jornal em que foi feita a publicação, ou por meio de arquivo eletrônico, e restituindo por instrumento ao apresentante com a nota da inscrição.”(NR)

.....

“Art. 289. No exercício de suas funções, os oficiais devem fiscalizar apenas se houve pagamento dos impostos devidos por força dos negócios jurídicos constantes do título apresentado.”(NR)

.....

“Art. 296-A. Todas as intimações e notificações relacionadas a direitos reais ou reais de garantia previstas em lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante de recebimento, e serão cumpridas exclusivamente pelo Serviço de Registro de Títulos e

Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.”

Art. 5º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32.

§ 1º Para os fins deste artigo, o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos do domicílio daquele a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data 24 do pagamento, além dos juros convencionados e das custas de intimação.
.....”(NR)

“Art. 33. Se o credor das prestações recusar-se a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação prévia do Oficial do Registro de Títulos e Documentos do local do domicílio do devedor, para receber as importâncias depositadas pelo devedor no Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.”(NR)

“Art. 35.

§ 1º O vendedor deverá efetuar o depósito a que se refere este artigo e notificar o interessado, por meio do serviço de Registro de Títulos e Documentos do domicílio deste, para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.
.....”(NR)

”Art. 38.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do registro de títulos e documentos competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação
.....”(NR)

“Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e serão promovidas exclusivamente por meio dos Serviços de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou

do domicílio de quem deva recebê-las, ainda quando necessário edital.
”(NR)

Art. 6º Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição tem por objetivo a promoção do uso do meio eletrônico nos Registros Públicos de natureza econômica, bem como pretende adotar providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade no registro das transações eletrônicas, em especial as imobiliárias.

Nessa perspectiva, o projeto vincula o sistema proposto à ICP-Brasil - Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – que é um conjunto de entidades, padrões técnicos e regulamentos, subordinado à Casa Civil da Presidência da República, e confere maior segurança às transações eletrônicas. A proposição faz referência à Lei nº 11.419/2006, que já disciplina a informatização do processo judicial, em relação às áreas cível, penal e trabalhista, e aos juizados especiais e que será subsidiária a interpretação da Lei.

Por outro lado, ao se observar a legislação que trata dos registros públicos pode-se perceber diversas disposições, bem como a utilização de termos e expressões ultrapassadas e que trazem confusão para o cidadão.

Com a atual evolução dos meios tecnológicos, principalmente com a computação de dados, que consegue, com segurança, eficiência e rapidez armazenar bilhões de informações, não é mais possível que o sistema registral permaneça aprisionado aos primórdios de nosso direito, quando ainda vigoravam as Ordenações Filipinas, Afonsinas e Manuelinas, trazidas pelo legislador português.

Nesse sentido, as normas como se encontram atualmente geram insegurança jurídica, razão pela qual se faz necessária estabelecer a concentração dos atos relativos à propriedade imobiliária especificamente nos registros de imóveis, e os relacionados aos demais bens e direitos especificamente no que diz respeito ao registro de títulos e documentos, obedecida a lógica sistemática do Sistema de Registros Públicos adotado no Brasil.

As alterações propostas tem por objeto que a administração pública e o cidadão saibam de forma precisa em que local deve se levar a registro, onde praticá-los com maior celeridade e, também, onde procurar os atos de seu interesse.

Outrossim, é importante especificar as atribuições de cada serviço extrajudicial, de modo a garantir a auto-suficiência de todos eles, especializando cada prática, e eliminando possíveis conflitos de atribuições.

Verifica-se ainda a necessidade de possibilitar outras formas de registros públicos ao permitir, inclusive, que sejam realizados registros sob sigilo, facultativos, para as hipóteses em que o detentor do documento deseje garantir sua conservação, prova de data e conteúdo, mas não queira ou não possa dar publicidade ao documento, como ocorre, por exemplo, com prontuários médicos e outros documentos que precisam ser conservados por longo prazo, mas não devem ter publicidade.

A publicidade dos registros visa permitir aos terceiros de boa fé o conhecimento do conteúdo dos documentos registrados. Há, porém, casos em que não há necessidade dessa publicidade, mas que pode haver interesse da sociedade em preservar documentos, com o mesmo valor do original (LRP art. 161), a fim de desfazer-se do meio material. Nesta hipótese, o registro seria sigiloso, somente podendo ser extraída certidão às próprias partes ou por determinação judicial específica.

Este parlamentar tem a firme convicção de que o país só irá avançar em direção às cidades sustentáveis quando for tão simples e seguro comprar uma residência quanto comprar um carro.

Existe um problema, pouco observado pelos especialistas em mobilidade e sustentabilidade, que deve merecer atenção. É a questão da segurança jurídica para obtenção de um imóvel para residência, além, é claro, o preço e as condições acessíveis.

Hoje no Brasil, qualquer pessoa adquire um carro, mesmo financiado, de maneira simples e rápida, desde que tenha situação de crédito regularizada. As garantias sobre a procedência do veículo são obtidas com rapidez, depois do advento do Renavam (Registro Nacional de Veículos Automotores), que concentra e unifica as informações sobre os veículos, e seus proprietários em todo o país.

Ao adquirir um imóvel para residência, entretanto, o cidadão não dispõe dessas mesmas garantias sobre os imóveis, e a compra poderá se tornar em considerável pesar, mesmo após muitos anos da aquisição, com a retomada do imóvel por conta de irregularidades na situação cadastral anterior, não anotadas nos registros públicos de imóveis.

A legislação que regula o registro de imóveis é ultrapassada, conforme já mencionado, e ninguém sabe ao certo quais as atribuições de cada espécie de cartório. E a confusão vai continuar enquanto não houver uma lei que determine a concentração dos atos relativos à propriedade imobiliária especificamente nos registros públicos de imóveis, conforme se pretende nesta proposta.

Alterações propostas na Lei de Registros Públicos e na Lei de Parcelamento do Solo criam condições para o efetivo registro eletrônico de imóveis e modernizam as relações do mercado imobiliário, ao concentrar as informações imobiliárias na sua matrícula em um único dispositivo eletrônico, à semelhança do que acontece com o Renavam.

Essa proposição dispõe, assim, sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos e adota providências para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias.

Ao ser sancionada essa proposta, dar-se-á fim ao labirinto burocrático que traz prejuízos aos cidadãos, hoje obrigados a percorrer um árduo caminho por diferentes cartórios, a fim de verificar se o imóvel que querem comprar está ou não em condições legais de ser vendido. Acabará também a incerteza jurídica que sempre atrapalhou o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro.

Do exposto, a proposta moderniza, especializa e dar maior transparência e agilidade aos registros públicos, na medida em que corrige distorções atuais e que prejudicam o cidadão na obtenção de dados e na preservação de seus direitos, razão pela qual se roga o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação deste projeto de Lei.

Sala das Sessões, 07 de junho de 2018.

DEPUTADO JULIO LOPES

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CAPÍTULO IV
DA PUBLICIDADE**

Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

- 1º) a lavrar certidão do que lhes for requerido;
- 2º) a fornecer às partes as informações solicitadas.

Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Parágrafo único. O acesso ou envio de informações aos registros públicos, quando forem realizados por meio da rede mundial de computadores (*internet*) deverão ser assinados com uso de certificado digital, que atenderá os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ([Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#))

Art. 18. Ressalvado o disposto nos arts. 45, 57, § 7º, e 95, parágrafo único, a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro de registro ou o documento arquivado no cartório. ([Artigo com redação dada pela Lei nº 9.807, de 13/7/1999](#))

Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de cinco dias.

§ 1º A certidão, de inteiro teor, poderá ser extraída por meio datilográfico ou reprográfico.

§ 2º As certidões de Registro Civil de Pessoas Naturais mencionarão sempre, a data em que foi lavrado o assento e serão manuscritas ou datilografadas e, no caso de adoção de papéis impressos, os claros serão preenchidos também em manuscrito ou datilografados.

§ 3º Nas certidões de registro civil, não se mencionará a circunstância de ser legítima, ou não, a filiação, salvo a requerimento do próprio interessado, ou em virtude de determinação judicial.

§ 4º As certidões de nascimento mencionarão a data em que foi feito o assento, a data, por extenso, do nascimento e, ainda, expressamente, a naturalidade. ([Parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 776, de 26/4/2017, convertida na Lei nº 13.484, de 26/9/2017](#))

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia, ou outro processo equivalente.

Art. 20. No caso de recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado poderá reclamar à autoridade competente, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível.

Parágrafo único. Para a verificação do retardamento, o oficial, logo que receber alguma petição, fornecerá à parte uma nota de entrega devidamente autenticada.

Art. 21. Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o Oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal, ressalvado o disposto nos arts. 45 e 95. ([Retificado no DOU de 30/10/1975](#))

Parágrafo único. A alteração a que se refere este artigo deverá ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição de que "a presente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo".

CAPÍTULO V DA CONSERVAÇÃO

Art. 22. Os livros de registro, bem como as fichas que os substituam, somente sairão do respectivo cartório mediante autorização judicial.

Art. 23. Todas as diligências judiciais e extrajudiciais que exigirem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento, efetuar-se-ão no próprio cartório.

Art. 24. Os oficiais devem manter, em segurança, permanentemente, os livros e documentos e respondem pela sua ordem e conservação.

Art. 25. Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados em cartório mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem e de outros meios de reprodução autorizados em lei.

Art. 26. Os livros e papéis pertencentes ao arquivo do cartório ali permanecerão indefinidamente.

Art. 27. Quando a lei criar novo cartório, e enquanto este não for instalado, os registros continuarão a ser feitos no cartório que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no novo ofício.

Parágrafo único. O arquivo do antigo cartório continuará a pertencer-lhe.

CAPÍTULO VI DA RESPONSABILIDADE

Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro.

Parágrafo único. A responsabilidade civil independe da criminal pelos delitos que cometerem.

.....

TÍTULO III DO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I DA ESCRITURAÇÃO

Art. 114. No Registro Civil de Pessoas Jurídicas serão inscritos:

I - os contratos, os atos constitutivos, o estatuto ou compromissos das sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública;

II - as sociedades civis que revestirem as formas estabelecidas nas leis comerciais, salvo as anônimas;

III - os atos constitutivos e os estatutos dos partidos políticos. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.096, de 19/9/1995\)*](#)

Parágrafo único. No mesmo cartório será feito o registro dos jornais, periódicos, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias a que se refere o art. 8º da Lei 5.250, de 9-2-1967.

Art. 115. Não poderão ser registrados os atos constitutivos de pessoas jurídicas, quando o seu objeto ou circunstâncias relevantes indiquem destino ou atividades ilícitos ou contrários, nocivos ou perigosos ao bem público, à segurança do Estado e da coletividade, à ordem pública ou social, à moral e aos bons costumes.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer dos motivos previstos neste artigo, o oficial do registro, de ofício ou por provocação de qualquer autoridade, sobrestará no processo de registro e suscitará dúvida para o juiz, que a decidirá.

Art. 116. Haverá, para o fim previsto nos artigos anteriores, os seguintes livros:

I - Livro A, para os fins indicados nos números I e II, do art. 114, com 300 folhas;

II - Livro B, para matrícula das oficinas impressoras, jornais, periódicos, empresas de radiodifusão e agências de notícias, com 150 folhas.

Art. 117. Todos os exemplares de contratos, de atos, de estatuto e de publicações, registrados e arquivados, serão encadernados por períodos certos, acompanhados de índice que facilite a busca e o exame.

Art. 118. Os oficiais farão índices, pela ordem cronológica e alfabética, de todos os registros e arquivamentos, podendo adotar o sistema de fichas, mas ficando sempre responsáveis por qualquer erro ou omissão.

Art. 119. A existência legal das pessoas jurídicas só começa com o registro de seus atos constitutivos.

Parágrafo único. Quando o funcionamento da sociedade depender de aprovação da autoridade, sem esta não poderá ser feito o registro.

CAPÍTULO II DA PESSOA JURÍDICA

Art. 120. O registro das sociedades, fundações e partidos políticos consistirá na declaração, feita em livro, pelo oficial, do número de ordem, da data da apresentação e da espécie do ato constitutivo, com as seguintes indicações: ([*“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.096, de 19/9/1995*](#))

I - a denominação, o fundo social, quando houver, os fins e a sede da associação ou fundação, bem como o tempo de sua duração;

II - o modo por que se administra e representa a sociedade, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

III - se o estatuto, o contrato ou o compromisso é reformável, no tocante à administração, e de que modo;

IV - se os membros respondem ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;

V - as condições de extinção da pessoa jurídica e nesse caso o destino do seu patrimônio;

VI - os nomes dos fundadores ou instituidores e dos membros da diretoria, provisória ou definitiva, com indicação da nacionalidade, estado civil e profissão de cada um, bem como o nome e residência do apresentante dos exemplares.

Parágrafo único. Para o registro dos partidos políticos, serão obedecidos, além dos requisitos deste artigo, os estabelecidos em lei específica. ([*Parágrafo único acrescido pela Lei nº 9.096, de 19/9/1995*](#))

Art. 121. Para o registro serão apresentadas duas vias do estatuto, compromisso ou contrato, pelas quais far-se-á o registro mediante petição do representante legal da sociedade, lançando o oficial, nas duas vias, a competente certidão do registro, com o respectivo número de ordem, livro e folha. Uma das vias será entregue ao representante e a outra arquivada em cartório, rubricando o oficial as folhas em que estiver impresso o contrato, compromisso ou estatuto. ([*Artigo com redação dada pela Lei nº 9.042, de 9/5/1995*](#))

CAPÍTULO III

DO REGISTRO DE JORNAIS, OFICINAS IMPRESSORAS, EMPRESAS DE
RADIODIFUSÃO E AGÊNCIAS DE NOTÍCIAS

Art. 122. No registro civil das pessoas jurídicas serão matriculados:

- I - os jornais e demais publicações periódicas;
- II - as oficinas impressoras de qualquer natureza pertencentes a pessoas naturais ou jurídicas;
- III - as empresas de radiodifusão que mantenham serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas;
- IV - as empresas que tenham por objeto o agenciamento de notícias.

Art. 123. O pedido de matrícula conterá as informações e será instruído com os documentos seguintes:

- I - no caso de jornais ou outras publicações periódicas:
 - a) título do jornal ou periódico, sede da redação, administração e oficinas impressoras, esclarecendo, quanto a estas, se são próprias ou de terceiros, e indicando, neste caso, os respectivos proprietários;
 - b) nome, idade, residência e prova da nacionalidade do diretor ou redator-chefe;
 - c) nome, idade, residência e prova da nacionalidade do proprietário;
 - d) se propriedade de pessoa jurídica, exemplar do respectivo estatuto ou contrato social e nome, idade, residência e prova de nacionalidade dos diretores, gerentes e sócios da pessoa jurídica proprietária.
 - II - nos casos de oficinas impressoras:
 - a) nome, nacionalidade, idade e residência do gerente e do proprietário, se pessoa natural;
 - b) sede da administração, lugar, rua e número onde funcionam as oficinas e denominação destas;
 - c) exemplar do contrato ou estatuto social, se pertencentes à pessoa jurídica.
 - III - no caso de empresas de radiodifusão:
 - a) designação da emissora, sede de sua administração e local das instalações do estúdio;
 - b) nome, idade, residência e prova de nacionalidade do diretor ou redator-chefe responsável pelos serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas.
 - IV - no caso de empresas noticiosas:
 - a) nome, nacionalidade, idade e residência do gerente e do proprietário, se pessoa natural;
 - b) sede da administração;
 - c) exemplar do contrato ou estatuto social, se pessoa jurídica.
- § 1º As alterações em qualquer dessas declarações ou documentos deverão ser averbadas na matrícula, no prazo de oito dias.
- § 2º A cada declaração a ser averbada deverá corresponder um requerimento.

Art. 124. A falta de matrícula das declarações, exigidas no artigo anterior, ou da averbação da alteração, será punida com multa que terá o valor de meio a dois salários mínimos da região.

§ 1º A sentença que impuser a multa fixará prazo, não inferior a vinte dias, para matrícula ou alteração das declarações.

§ 2º A multa será aplicada pela autoridade judiciária em representação feita pelo oficial, e cobrada por processo executivo, mediante ação do órgão competente.

§ 3º Se a matrícula ou alteração não for efetivada no prazo referido no § 1º deste artigo, o juiz poderá impor nova multa, agravando-a de 50% (cinquenta por cento) toda vez que seja ultrapassado de dez dias o prazo assinalado na sentença.

Art. 125. Considera-se clandestino o jornal, ou outra publicação periódica, não matriculado nos termos do art. 122 ou de cuja matrícula não constem os nomes e as qualificações do diretor ou redator e do proprietário.

Art. 126. O processo de matrícula será o mesmo do registro prescrito no art. 121.

TÍTULO IV DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

CAPÍTULO I DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

- I - dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;
 - II - do penhor comum sobre coisas móveis;
 - III - da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador;
 - IV - do contrato de penhor de animais, não compreendido nas disposições do art. 10 da Lei nº 492, de 30-8-1934;
 - V - do contrato de parceria agrícola ou pecuária;
 - VI - do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros (art. 19, § 2º do Decreto nº 24.150, de 20-4-1934);
 - VII - facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação.
- Parágrafo único. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro órgão.

Art. 128. À margem dos respectivos registros, serão averbadas quaisquer ocorrências que os alterem, quer em relação às obrigações, quer em atinência às pessoas que nos atos figurem, inclusive quanto à prorrogação dos prazos.

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

- 1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do art. 167, I, nº 3;
- 2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;
- 3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;
- 4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;
- 5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;
- 6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;

7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;

8º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior.

9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas.

Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

§ 1º [VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015](#)

§ 2º [VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015](#)

Art. 131. Os registros referidos nos artigos anteriores serão feitos independentemente de prévia distribuição.

§ 1º [VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015](#)

§ 2º [VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015](#)

CAPÍTULO II DA ESCRITURAÇÃO

Art. 132. No Registro de Títulos e Documentos haverá os seguintes livros, todos com 300 folhas:

I - Livro A - protocolo para apontamentos de todos os títulos, documentos e papéis apresentados, diariamente, para serem registrados, ou averbados;

II - Livro B - para trasladação integral de títulos e documentos, sua conservação e validade contra terceiros, ainda que registrados por extratos em outros livros;

III - Livro C - para inscrição, por extração, de títulos e documentos, a fim de surtirem efeitos em relação a terceiros e autenticação de data;

IV - Livro D - indicador pessoal, substituível pelo sistema de fichas, a critério e sob a responsabilidade do oficial, o qual é obrigado a fornecer, com presteza, as certidões pedidas pelos nomes das partes que figurarem, por qualquer modo, nos livros de registros.

Art. 133. Na parte superior de cada página do livro se escreverá o título, a letra com o número e o ano em que começar.

Art. 134. O juiz, em caso de afluência de serviço, poderá autorizar o desdobramento dos livros de registro para escrituração das várias espécie de atos, sem prejuízo da unidade do protocolo e de sua numeração em ordem rigorosa.

Parágrafo único. Esses livros desdobrados terão as indicações de E, F, G, H, etc.

.....

CAPÍTULO IV DA ORDEM DO SERVIÇO

.....

Art. 161. As certidões do registro integral de títulos terão o mesmo valor probante dos originais, ressalvado o incidente de falsidade destes, oportunamente levantado em juízo.

§ 1º O apresentante do título para registro integral poderá também deixá-lo arquivado em cartório ou a sua fotocópia, autenticada pelo oficial, circunstâncias que serão declaradas no registro e nas certidões.

§ 2º Quando houver acúmulo de trabalho, um dos suboficiais poderá ser autorizado pelo juiz, a pedido do oficial e sob sua responsabilidade, a lavrar e subscrever certidão.

Art. 162. O fato da apresentação de um título, documento ou papel, para registro ou averbação, não constituirá, para o apresentante, direito sobre o mesmo, desde que não seja o próprio interessado.

Art. 163. Os tabeliães e escrivães, nos atos que praticarem, farão sempre referência ao livro e à folha do Registro de Títulos e Documentos em que tenham sido trasladados os mandatos de origem estrangeira, a que tenham de reportar-se.

CAPÍTULO V DO CANCELAMENTO

Art. 164. O cancelamento poderá ser feito em virtude de sentença ou de documento autêntico de quitação ou de exoneração do título registrado.

Art. 165. Apresentado qualquer dos documentos referidos no artigo anterior, o oficial certificará, na coluna das averbações do livro respectivo, o cancelamento e a razão dele, mencionando-se o documento que o autorizou, datando e assinando a certidão, de tudo fazendo referência nas anotações do protocolo.

Parágrafo único. Quando não for suficiente o espaço da coluna das averbações, será feito novo registro, com referências recíprocas, na coluna própria.

Art. 166. Os requerimentos de cancelamento serão arquivados com os documentos que os instruírem.

TÍTULO V DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I DAS ATRIBUIÇÕES

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

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;

8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;

9) dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrendimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;

10) da enfiteuse;

11) da anticrese;

12) das convenções antenupciais;

13) das cédulas de crédito rural;

14) das cédulas de crédito industrial;

15) dos contratos de penhor rural;

16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

19) dos loteamentos urbanos e rurais;

20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

22) [*\(Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980\)*](#)

23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;

24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;

26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;

27) do dote;

28) das sentenças declaratórias de usucapião; [*\(Item com redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001\)*](#)

29) da compra e venda pura e da condicional;

30) da permuta;

31) da dação em pagamento;

32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;

33) da doação entre vivos;

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. [*\(Item acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997\)*](#)

36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; [*\(Item com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; [*\(Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001 e com nova redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001\)*](#)

38) [*\(VETADO na Lei nº 10.257, de 10/7/2001\)*](#)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; [Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação](#)

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. [Item acrescido pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001](#)

41) da legitimação de posse; [Item acrescido pela Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#)

42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; [Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#)

43. da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); [Item acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017](#)

44. da legitimação fundiária. [Item acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017](#)

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público.

14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. [Item acrescido pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980](#)

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistir outra hipoteca registrada em favor de terceiros. [Item acrescido pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981](#)

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência. [Item acrescido pela Lei nº 8.245, de 18/10/1991](#)

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. [Item acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997](#)

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; [Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação](#)

- 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; [*\(Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação\)*](#)
- 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano. [*\(Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação\)*](#)
- 21) da cessão de crédito imobiliário. [*\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 2.223, de 4/9/2001 e com nova redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)
- 22) da reserva legal; [*\(Item acrescido pela Lei nº 11.284, de 2/3/2006\)*](#)
- 23) da servidão ambiental. [*\(Item acrescido pela Lei nº 11.284, de 2/3/2006\)*](#)
- 24) do destaque de imóvel de gleba pública originária. [*\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 7/7/2009\)*](#)
- 25) [*\(Vide Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009\)*](#)
- 26) do auto de demarcação urbanística [*\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009\)*](#)
- 27) da extinção da legitimação de posse; [*\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)
- 28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; [*\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)
- 29) da extinção da concessão de direito real de uso; [*\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)
30. da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário; [*\(Item acrescido pela Lei nº 12.703, de 7/8/2012, com redação dada pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)*](#)
31. da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários; [*\(Item acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)*](#)
32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização. [*\(Item acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)*](#)

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

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;

II - os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001\)*](#)

III - o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por

duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador. [\(Item acrescido pela Lei nº 8.245, de 18/10/1991\)](#)

Art. 170. O desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.

Art. 171. Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

Parágrafo único. A requerimento do interessado, o oficial do cartório do registro de imóveis da circunscrição a que se refere o *caput* deste artigo abrirá a matrícula da área correspondente, com base em planta, memorial descritivo e certidão atualizada da matrícula ou da transcrição do imóvel, caso exista, podendo a apuração do remanescente ocorrer em momento posterior. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

CAPÍTULO II DA ESCRITURAÇÃO

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "*inter vivos*" ou "*mortis causa*" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Art. 173. Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

- I - Livro nº 1 - Protocolo;
- II - Livro nº 2 - Registro Geral;
- III - Livro nº 3 - Registro Auxiliar;
- IV - Livro nº 4 - Indicador Real;
- V - Livro nº 5 - Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º, desta lei, os livros nºs 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

Art. 174. O livro nº 1 - Protocolo - servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 desta Lei.

Art. 175. São requisitos da escrituração do Livro nº 1 - Protocolo:

- I - o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie;
- II - a data da apresentação;
- III - o nome do apresentante;
- IV - a natureza formal do título;
- V - os atos que formalizar, resumidamente mencionados.

Art. 176. O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (“Caput” do item com redação dada pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001)

a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Alínea acrescida pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001)

b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Alínea acrescida pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001)

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior,

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver. (Parágrafo único transformado em § 1º pela Lei nº 6.688, de 17/9/1979)

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 6.688, de 17/9/1979)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001)

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 25/6/2009)

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário. (Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 25/6/2009)

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 25/6/2009\)](#)

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

Art. 177. O Livro nº 3 - Registro Auxiliar - será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Art. 178. Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:

I - a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade;

II - as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio;

IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

V - as convenções antenupciais;

VI - os contratos de penhor rural;

VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2.

Art. 179. O Livro nº 4 - Indicador Real - será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

§ 1º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 4 conterá, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.

§ 2º Adotado o sistema previsto no parágrafo precedente, os oficiais deverão ter, para auxiliar a consulta, um livro-índice ou fichas pelas ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando rurais.

Art. 180. O Livro nº 5 - Indicador Pessoal - dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

Parágrafo único. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 5 conterá, ainda, o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma

espécie. Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice ou fichas em ordem alfabética.

Art. 181. Poderão ser abertos e escriturados, concomitantemente, até dez livros de "Registro Geral", obedecendo, neste caso, a sua escrituração ao algarismo final da matrícula, sendo as matrículas de número final um feitas no Livro 2-1, as de final dois no Livro 2-2 e as de final três no Livro 2-3, e assim, sucessivamente.

Parágrafo único. Também poderão ser desdobrados, a critério do oficial, os Livros n.ºs. 3 "Registro Auxiliar", 4 "Indicador Real" e 5 "Indicador Pessoal".

CAPÍTULO III DO PROCESSO DE REGISTRO

Art. 182. Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

Art. 183. Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação.

Art. 184. O Protocolo será encerrado diariamente.

Art. 185. A escrituração do protocolo incumbirá tanto ao oficial titular como ao seu substituto legal, podendo, ser feita, ainda, por escrevente auxiliar expressamente designado pelo oficial titular ou pelo seu substituto legal mediante autorização do juiz competente, ainda que os primeiros não estejam nem afastados nem impedidos.

Art. 186. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

Art. 187. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo.

Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de trinta dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

Art. 189. Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante trinta dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele.

Art. 190. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Art. 191. Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

Art. 192. O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

Art. 193. O registro será feito pela simples exibição do título, sem dependência de extratos.

Art. 194. O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo.

Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos: *(“Caput” do artigo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

I - planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites; *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

II - comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso; *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

III - as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

IV - planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado. *(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

§ 1º Apresentados pelo Município os documentos relacionados no *caput*, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento. *(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 2º Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros. *(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 3º Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. *(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)*

§ 4º Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 5º A abertura de matrícula de que trata o *caput* independe do regime jurídico do bem público. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 6º Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 7º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 8º O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

Art. 195-B. A União, os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhes tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do *caput* do art. 195-A, inclusive para as terras devolutas, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial. [\(“Caput” do artigo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no *caput* deste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 195-A. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011, com redação dada pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º O procedimento de que trata este artigo poderá ser adotado pela União para o registro de imóveis rurais de sua propriedade, observado o disposto nos §§ 3º, 4º, 5º, 6º e 7º do art. 176 desta Lei. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016\) convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 4º Para a abertura de matrícula em nome da União com base neste artigo, a comprovação de que trata o inciso II do *caput* do art. 195-A será realizada, no que couber, mediante o procedimento de notificação previsto nos arts. 12-A e 12-B do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, com ressalva quanto ao prazo para apresentação de eventuais impugnações, que será de quinze dias, na hipótese de notificação pessoal, e de trinta dias, na hipótese de notificação por edital. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida na Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

Art. 196. A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório.

Art. 197. Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus.

Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de quinze dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Art. 199. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

Art. 200. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias.

Art. 201. Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos.

Art. 202. Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Art. 203. Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

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 e cancele a prenotação;

II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Art. 204. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo. [\(Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

Art. 206. Se o documento, uma vez prenotado, não puder ser registrado, ou o apresentante desistir de seu registro, a importância relativa às despesas previstas no art. 14 será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas e à prenotação.

Art. 207. No processo de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente.

Art. 208. O registro começado dentro das horas fixadas não será interrompido, salvo motivo de força maior declarado, prorrogando-se o expediente até ser concluído.

Art. 209. Durante a prorrogação nenhuma nova apresentação será admitida, lavrando o termo de encerramento no Protocolo.

Art. 210. Todos os atos serão assinados e encerrados pelo oficial, por seu substituto legal, ou por escrevente expressamente designado pelo oficial ou por seu substituto legal e autorizado pelo juiz competente ainda que os primeiros não estejam nem afastados nem impedidos.

Art. 211. Nas vias dos títulos restituídas aos apresentantes, serão declarados resumidamente, por carimbo, os atos praticados.

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. ([*“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*](#))

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. ([*Parágrafo único acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*](#))

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: ([*“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*](#))

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; ([*Inciso acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*](#))

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. ([*Inciso acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*](#))

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225, o oficial averbará a retificação. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 11. Independe de retificação: [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 (dez) anos; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

III - a adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais; [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

IV - a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; e [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

V - o registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979, que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do *caput*, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais. [*\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

Art. 215. São nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.

Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: *(“Caput” do artigo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação)*

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); *(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; *(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; *(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação)*

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. *(Inciso acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação)*

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação)*

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação)*

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação)*

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação)*

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)*

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. *(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação)*

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.105, de 16/3/2015, publicada no DOU de 17/3/2015, em vigor 1 ano após a publicação\)](#)

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil). [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

CAPÍTULO IV DAS PESSOAS

Art. 217. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.

Art. 218. Nos atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, acompanhado da prova de aceitação do beneficiado.

Art. 219. O registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário.

Art. 220. São considerados, para fins de escrituração, credores e devedores, respectivamente:

- I - nas servidões, o dono do prédio dominante e dono do prédio serviente;
- II - no uso, o usuário e o proprietário;
- III - na habitação, o habitante e proprietário;
- IV - na anticrese, o mutuante e o mutuário;
- V - no usufruto, o usufrutuário e nu-proprietário;
- VI - na enfiteuse, o senhorio e o enfiteuta;
- VII - na constituição de renda, o beneficiário e o rendeiro censuário;
- VIII - na locação, o locatário e o locador;
- IX - nas promessas de compra e venda, o promitente comprador e o promitente vendedor;
- X - nas penhoras e ações, o autor e o réu;
- XI - nas cessões de direitos, o cessionário e o cedente;
- XII - nas promessas de cessão de direitos, o promitente cessionário e o promitente cedente.

CAPÍTULO V DOS TÍTULOS

Art. 221. Somente são admitidos a registro:

- I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;
- II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;
- III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;
- IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.
- V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do *caput* assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas. [*\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do *caput* poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis. [*\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

§ 3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos I a V do *caput* deste artigo quando se tratar de registro do projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica. [*\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)*](#)

Art. 222. Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

Art. 223. Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior, as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.

Art. 224. Nas escrituras, lavradas em decorrência de autorização judicial, serão mencionadas, por certidão, em breve relatório, com todas as minúcias que permitam identificá-los, os respectivos alvarás.

Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/22001\)](#)

Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.

CAPÍTULO VI DA MATRÍCULA

Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

Art. 231. No preenchimento dos livros, observar-se-ão as seguintes normas:

I - no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do art. 176, e no espaço restante e no verso, serão lançados por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado;

II - preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas.

Art. 232. Cada lançamento de registro será precedido pela letra "R" e o da averbação pelas letras " AV ", seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex: R-1-1, R-2-1, AV-3-1, R-4-1, AV-5-1, etc.).

Art. 233. A matrícula será cancelada:

I - por decisão judicial;

II - quando em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;

III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte.

Art. 234. Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

Art. 235. Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, e as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior;

III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal. [*\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

§ 1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233. [*\(Parágrafo único transformado em § 1º pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

§ 2º A hipótese de que trata o inciso III somente poderá ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária, o que deverá ser informado no requerimento de unificação. [*\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse. [*\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)*](#)

Art. 235-A. Fica instituído o Código Nacional de Matrícula (CNM) que corresponde à numeração única de matrículas imobiliárias em âmbito nacional.

§ 1º O CNM referente a matrícula encerrada ou cancelada não poderá ser reutilizado.

§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça regulamentará as características e a forma de implementação do CNM. ([Artigo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017](#))

CAPÍTULO VII DO REGISTRO

Art. 236. Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Art. 237-A Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas. ([“Caput” do artigo acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#))

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no *caput* serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. ([Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009, e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação. ([Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#))

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 238. O registro de hipoteca convencional valerá pelo prazo de trinta anos, findo o qual só será mantido o número anterior se reconstituída por novo título e novo registro.

Art. 239. As penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis serão registrados depois de pagas as custas do registro pela parte interessada, em cumprimento de mandado ou à vista de certidão do escrivão, de que constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo.

Parágrafo único. A certidão será lavrada pelo escrivão do feito, com a declaração do fim especial a que se destina, após a entrega, em cartório, do mandado devidamente cumprido.

Art. 240. O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.

Art. 241. O registro da anticrese no Livro nº 2 declarará, também, o prazo, a época do pagamento e a forma de administração.

Art. 242. O contrato de locação, com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel, registrado no Livro nº 2, consignará também, o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como pena convencional.

Art. 243. A matrícula do imóvel promovida pelo titular do domínio direto aproveita ao titular do domínio útil, e vice-versa.

Art. 244. As escrituras antenupciais serão registradas no Livro nº 3 do cartório do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

Art. 245. Quando o regime de separação de bens for determinado por lei, far-se-á a respectiva averbação nos termos do artigo anterior, incumbindo ao Ministério Público zelar pela fiscalização e observância dessa providência.

CAPÍTULO VIII DA AVERBAÇÃO E DO CANCELAMENTO

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

§ 1º As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil. [*\(Parágrafo único transformado em § 1º e com nova redação dada pela Lei nº 10.267, de 28/8/22001\)*](#)

§ 2º Tratando-se de terra indígena com demarcação homologada, a União promoverá o registro da área em seu nome. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/22001\)*](#)

§ 3º Constatada, durante o processo demarcatório, a existência de domínio privado nos limites da terra indígena, a União requererá ao Oficial de Registro a averbação, na respectiva matrícula, dessa circunstância. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/22001\)*](#)

§ 4º As providências a que se referem os §§ 2º e 3º deste artigo deverão ser efetivadas pelo cartório, no prazo de trinta dias, contado a partir do recebimento da solicitação de registro e averbação, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do Oficial de Registro. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/22001\)*](#)

Art. 247. Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei.

Art. 248. O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito.

Art. 249. O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.

Art. 250. Far-se-á o cancelamento:

- I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
- II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;
- III - a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.
- IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público. ([Inciso acrescido pela Lei nº 11.952, de 25/6/2009](#))

Art. 251. O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:

- I - à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;
- II - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil);
- III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.

Art. 252. O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Art. 253. Ao terceiro prejudicado é lícito, em juízo, fazer prova da extinção dos ônus reais, e promover o cancelamento do seu registro.

Art. 254. Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data.

Art. 255. Além dos casos previstos nesta Lei, a inscrição de incorporação ou loteamento só será cancelada a requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários.

Art. 256. O cancelamento da servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só poderá ser feito com aquiescência do credor, expressamente manifestada.

Art. 257. O dono do prédio serviente terá, nos termos da lei, direito a cancelar a servidão.

Art. 258. O foreiro poderá, nos termos da lei, averbar a renúncia de seu direito, sem dependência do consentimento do senhorio direto.

Art. 259. O cancelamento não pode ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso.

CAPÍTULO IX DO BEM DE FAMÍLIA

Art. 260. A instituição do bem de família far-se-á por escritura pública, declarando o instituidor que determinado prédio se destina a domicílio de sua família e ficará isento de execução por dívida.

Art. 261. Para a inscrição do bem de família, o instituidor apresentará ao oficial do registro a escritura pública de instituição, para que mande publicá-la na imprensa local e, à falta, na da Capital do Estado ou do Território.

Art. 262. Se não ocorrer razão para dúvida, o oficial fará a publicação, em forma de edital, do qual constará:

I - o resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião que o fez, situação e característicos do prédio;

II - o aviso de que, se alguém se julgar prejudicado, deverá, dentro em trinta (30) dias, contados da data da publicação, reclamar contra a instituição, por escrito e perante o oficial.

Art. 263. Findo o prazo do nº II do artigo anterior sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no Livro nº 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita e restituindo o instrumento ao apresentante, com a nota da inscrição.

Art. 264. Se for apresentada reclamação, dela fornecerá o oficial ao instituidor, cópia autêntica e lhe restituirá a escritura, com a declaração de haver sido suspenso o registro, cancelando a prenotação.

§ 1º O instituidor poderá requerer ao juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação.

§ 2º Se o juiz determinar que proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução se tornou inexecutável em virtude do ato da instituição.

§ 3º O despacho do juiz será irrecorrível e, se deferir o pedido será transcrito integralmente, juntamente com o instrumento.

Art. 265. Quando o bem de família for instituído juntamente com a transmissão da propriedade (Decreto-Lei nº 3.200, de 14 de abril de 1941, artigo 8º, § 5º), a inscrição far-se-á imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com a matrícula.

CAPÍTULO X DA REMIÇÃO DO IMÓVEL HIPOTECADO

Art. 266. Para remir o imóvel hipotecado, o adquirente requererá, no prazo legal, a citação dos credores hipotecários propondo, para a remição, no mínimo, o preço por que adquiriu o imóvel.

Art. 267. Se o credor, citado, não se opuser à remição, ou não comparecer, lavrar-se-á termo de pagamento e quitação e o juiz ordenará, por sentença, o cancelamento de hipoteca.

Parágrafo único. No caso de revelia, consignar-se-á o preço à custa do credor.

Art. 268. Se o credor, citado, comparecer e impugnar o preço oferecido, o juiz mandará promover a licitação entre os credores hipotecários, os fiadores e o próprio adquirente, autorizando a venda judicial a quem oferecer maior preço.

§ 1º Na licitação, será preferido, em igualdade de condições, o lance do adquirente.

§ 2º Na falta de arrematante, o valor será o proposto pelo adquirente.

Art. 269. Arrematado o imóvel e depositado, dentro de quarenta e oito (48) horas, o respectivo preço, o juiz mandará cancelar a hipoteca, sub-rogando-se no produto da venda os direitos do credor hipotecário.

Art. 270. Se o credor de segunda hipoteca, embora não vencida a dívida, requerer a remissão, juntará o título e certidão da inscrição da anterior e depositará a importância devida ao primeiro credor, pedindo a citação deste para levantar o depósito e a do devedor para dentro do prazo de cinco dias remir a hipoteca, sob pena de ficar o requerente sub-rogado nos direitos creditórios, sem prejuízo dos que lhe couberem em virtude da segunda hipoteca.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 296. Aplicam-se aos registros referidos no art. 1º, § 1º, incisos I, II e III, desta Lei, as disposições relativas ao processo de dúvida no registro de imóveis. [\(Primitivo art. 293 renumerado pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)](#)

Art. 297. Os oficiais, na data de vigência desta Lei, lavrarão termo de encerramento nos livros, e dele remeterão cópia ao juiz a que estiverem subordinados.

Parágrafo único. Sem prejuízo do cumprimento integral das disposições desta Lei, os livros antigos poderão ser aproveitados, até o seu esgotamento, mediante autorização judicial e adaptação aos novos modelos, iniciando-se nova numeração. [\(Primitivo art. 294 renumerado pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981\)](#)

LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015

Código de Processo Civil.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE GERAL

LIVRO IV DOS ATOS PROCESSUAIS

TÍTULO II DA COMUNICAÇÃO DOS ATOS PROCESSUAIS

CAPÍTULO II DA CITAÇÃO

Art. 240. A citação válida, ainda quando ordenada por juízo incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constitui em mora o devedor, ressalvado o disposto nos arts. 397 e 398 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 1º A interrupção da prescrição, operada pelo despacho que ordena a citação, ainda que proferido por juízo incompetente, retroagirá à data de propositura da ação.

§ 2º Incumbe ao autor adotar, no prazo de 10 (dez) dias, as providências necessárias para viabilizar a citação, sob pena de não se aplicar o disposto no § 1º.

§ 3º A parte não será prejudicada pela demora imputável exclusivamente ao serviço judiciário.

§ 4º O efeito retroativo a que se refere o § 1º aplica-se à decadência e aos demais prazos extintivos previstos em lei.

Art. 241. Transitada em julgado a sentença de mérito proferida em favor do réu antes da citação, incumbe ao escrivão ou ao chefe de secretaria comunicar-lhe o resultado do julgamento.

PARTE ESPECIAL

LIVRO I

DO PROCESSO DE CONHECIMENTO E DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

TÍTULO I

DO PROCEDIMENTO COMUM

CAPÍTULO XIII

DA SENTENÇA E DA COISA JULGADA

Seção V

Da Coisa Julgada

Art. 502. Denomina-se coisa julgada material a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso.

Art. 503. A decisão que julgar total ou parcialmente o mérito tem força de lei nos limites da questão principal expressamente decidida.

§ 1º O disposto no *caput* aplica-se à resolução de questão prejudicial, decidida expressa e incidentemente no processo, se:

I - dessa resolução depender o julgamento do mérito;

II - a seu respeito tiver havido contraditório prévio e efetivo, não se aplicando no caso de revelia;

III - o juízo tiver competência em razão da matéria e da pessoa para resolvê-la como questão principal.

§ 2º A hipótese do § 1º não se aplica se no processo houver restrições probatórias ou limitações à cognição que impeçam o aprofundamento da análise da questão prejudicial.

Art. 504. Não fazem coisa julgada:

I - os motivos, ainda que importantes para determinar o alcance da parte dispositiva da sentença;

II - a verdade dos fatos, estabelecida como fundamento da sentença.

Art. 505. Nenhum juiz decidirá novamente as questões já decididas relativas à mesma lide, salvo:

I - se, tratando-se de relação jurídica de trato continuado, sobreveio modificação no estado de fato ou de direito, caso em que poderá a parte pedir a revisão do que foi estatuído na sentença;

II - nos demais casos prescritos em lei.

Art. 506. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros.

Art. 507. É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão.

Art. 508. Transitada em julgado a decisão de mérito, considerar-se-ão deduzidas e repelidas todas as alegações e as defesas que a parte poderia opor tanto ao acolhimento quanto à rejeição do pedido.

CAPÍTULO XIV DA LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA

Art. 509. Quando a sentença condenar ao pagamento de quantia ilíquida, proceder-se-á à sua liquidação, a requerimento do credor ou do devedor:

I - por arbitramento, quando determinado pela sentença, convencionado pelas partes ou exigido pela natureza do objeto da liquidação;

II - pelo procedimento comum, quando houver necessidade de alegar e provar fato novo.

§ 1º Quando na sentença houver uma parte líquida e outra ilíquida, ao credor é lícito promover simultaneamente a execução daquela e, em autos apartados, a liquidação desta.

§ 2º Quando a apuração do valor depender apenas de cálculo aritmético, o credor poderá promover, desde logo, o cumprimento da sentença.

§ 3º O Conselho Nacional de Justiça desenvolverá e colocará à disposição dos interessados programa de atualização financeira.

§ 4º Na liquidação é vedado discutir de novo a lide ou modificar a sentença que a julgou.

TÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

CAPÍTULO XV DOS PROCEDIMENTOS DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA

Seção II

Da Notificação e da Interpelação

Art. 726. Quem tiver interesse em manifestar formalmente sua vontade a outrem sobre assunto juridicamente relevante poderá notificar pessoas participantes da mesma relação jurídica para dar-lhes ciência de seu propósito.

§ 1º Se a pretensão for a de dar conhecimento geral ao público, mediante edital, o juiz só a deferirá se a tiver por fundada e necessária ao resguardo de direito.

§ 2º Aplica-se o disposto nesta Seção, no que couber, ao protesto judicial.

Art. 727. Também poderá o interessado interpelar o requerido, no caso do art. 726, para que faça ou deixe de fazer o que o requerente entenda ser de seu direito.

Art. 728. O requerido será previamente ouvido antes do deferimento da notificação ou do respectivo edital:

I - se houver suspeita de que o requerente, por meio da notificação ou do edital, pretende alcançar fim ilícito;

II - se tiver sido requerida a averbação da notificação em registro público.

Art. 729. Deferida e realizada a notificação ou interpelação, os autos serão entregues ao requerente.

Seção III Da Alienação Judicial

Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903.

.....

LIVRO II DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

TÍTULO I DA EXECUÇÃO EM GERAL

.....

CAPÍTULO V DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL

.....

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

§ 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.

§ 3º Nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, a fraude à execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende desconsiderar.

§ 4º Antes de declarar a fraude à execução, o juiz deverá intimar o terceiro adquirente, que, se quiser, poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 793. O exequente que estiver, por direito de retenção, na posse de coisa pertencente ao devedor não poderá promover a execução sobre outros bens senão depois de excutida a coisa que se achar em seu poder.

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE GERAL

.....

LIVRO III DOS FATOS JURÍDICOS

TÍTULO I DO NEGÓCIO JURÍDICO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Art. 105. A incapacidade relativa de uma das partes não pode ser invocada pela outra em benefício próprio, nem aproveita aos co-interessados capazes, salvo se, neste caso, for indivisível o objeto do direito ou da obrigação comum.

.....

PARTE ESPECIAL

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS

TÍTULO X
DO PENHOR, DA HIPOTECA E DA ANTICRESE

Seção VIII
Do Penhor de Veículos

Art. 1.464. Tem o credor direito a verificar o estado do veículo empenhado, inspecionando-o onde se achar, por si ou por pessoa que credenciar.

Art. 1.465. A alienação, ou a mudança, do veículo empenhado sem prévia comunicação ao credor importa no vencimento antecipado do crédito pignoratício.

LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005

Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO III
DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Seção I
Disposições Gerais

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

§ 1º Os credores do devedor em recuperação judicial conservam seus direitos e privilégios contra os coobrigados, fiadores e obrigados de regresso.

§ 2º As obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, inclusive no que diz respeito aos encargos, salvo se de modo diverso ficar estabelecido no plano de recuperação judicial.

§ 3º Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade,

inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.

§ 4º Não se sujeitará aos efeitos da recuperação judicial a importância a que se refere o inciso II do art. 86 desta Lei.

§ 5º Tratando-se de crédito garantido por penhor sobre títulos de crédito, direitos creditórios, aplicações financeiras ou valores mobiliários, poderão ser substituídas ou renovadas as garantias liquidadas ou vencidas durante a recuperação judicial e, enquanto não renovadas ou substituídas, o valor eventualmente recebido em pagamento das garantias permanecerá em conta vinculada durante o período de suspensão de que trata o § 4º do art. 6º desta Lei.

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

I - concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;

II - cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;

III - alteração do controle societário;

IV - substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos;

V - concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar;

VI - aumento de capital social;

VII - trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;

VIII - redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;

IX - dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;

X - constituição de sociedade de credores;

XI - venda parcial dos bens;

XII - equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;

XIII - usufruto da empresa;

XIV - administração compartilhada;

XV - emissão de valores mobiliários;

XVI - constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.

§ 1º Na alienação de bem objeto de garantia real, a supressão da garantia ou sua substituição somente serão admitidas mediante aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia.

§ 2º Nos créditos em moeda estrangeira, a variação cambial será conservada como parâmetro de indexação da correspondente obrigação e só poderá ser afastada se o credor titular do respectivo crédito aprovar expressamente previsão diversa no plano de recuperação judicial.

CAPÍTULO V DA FALÊNCIA

Seção VIII Dos Efeitos da Decretação da Falência sobre as Obrigações do Devedor

Art. 119. Nas relações contratuais a seguir mencionadas prevalecerão as seguintes regras:

I - o vendedor não pode obstar a entrega das coisas expedidas ao devedor e ainda em trânsito, se o comprador, antes do requerimento da falência, as tiver revendido, sem fraude, à vista das faturas e conhecimentos de transporte, entregues ou remetidos pelo vendedor;

II - se o devedor vendeu coisas compostas e o administrador judicial resolver não continuar a execução do contrato, poderá o comprador pôr à disposição da massa falida as coisas já recebidas, pedindo perdas e danos;

III - não tendo o devedor entregue coisa móvel ou prestado serviço que vendera ou contratara a prestações, e resolvendo o administrador judicial não executar o contrato, o crédito relativo ao valor pago será habilitado na classe própria;

IV - o administrador judicial, ouvido o Comitê, restituirá a coisa móvel comprada pelo devedor com reserva de domínio do vendedor se resolver não continuar a execução do contrato, exigindo a devolução, nos termos do contrato, dos valores pagos;

V - tratando-se de coisas vendidas a termo, que tenham cotação em bolsa ou mercado, e não se executando o contrato pela efetiva entrega daquelas e pagamento do preço, prestar-se-á a diferença entre a cotação do dia do contrato e a da época da liquidação em bolsa ou mercado;

VI - na promessa de compra e venda de imóveis, aplicar-se-á a legislação respectiva;

VII - a falência do locador não resolve o contrato de locação e, na falência do locatário, o administrador judicial pode, a qualquer tempo, denunciar o contrato;

VIII - caso haja acordo para compensação e liquidação de obrigações no âmbito do sistema financeiro nacional, nos termos da legislação vigente, a parte não falida poderá considerar o contrato vencido antecipadamente, hipótese em que será liquidado na forma estabelecida em regulamento, admitindo-se a compensação de eventual crédito que venha a ser apurado em favor do falido com créditos detidos pelo contratante;

IX - os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer.

Art. 120. O mandato conferido pelo devedor, antes da falência, para a realização de negócios, cessará seus efeitos com a decretação da falência, cabendo ao mandatário prestar contas de sua gestão.

§ 1º O mandato conferido para representação judicial do devedor continua em vigor até que seja expressamente revogado pelo administrador judicial.

§ 2º Para o falido, cessa o mandato ou comissão que houver recebido antes da falência, salvo os que versem sobre matéria estranha à atividade empresarial.

.....

Seção IX
Da Ineficácia e da Revogação de Atos Praticados antes da Falência

.....

Art. 130. São revogáveis os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida.

Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

.....

.....

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

TÍTULO II
DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea *a* do art. 32;

b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. [\(Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º No caso da alínea *b*, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO I-A
DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO
(Capítulo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea a); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea b).

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o *caput* não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o *caput* deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação. [*\(Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)*](#)

CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída; [\(Retificado no DOU de 1/2/1965\)](#)

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. [\(Alínea acrescida pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”.

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada. [\(Retificado no DOU de 1/2/1965\)](#)

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... VETADO ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 9º Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 11. Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 12. O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas a, b, c, f e o deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO VII DOS CONTRATOS

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único. Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do *caput* deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos ([Artigo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017](#))

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do *caput* deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no *caput* deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

.....

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES PENAIIS

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)*](#)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

.....
.....

LEI Nº 11.419, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2006

Dispõe sobre a informatização do processo judicial; altera a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DA INFORMATIZAÇÃO DO PROCESSO JUDICIAL

Art. 1º O uso de meio eletrônico na tramitação de processos judiciais, comunicação de atos e transmissão de peças processuais será admitido nos termos desta Lei.

§ 1º Aplica-se o disposto nesta Lei, indistintamente, aos processos civil, penal e trabalhista, bem como aos juizados especiais, em qualquer grau de jurisdição.

§ 2º Para o disposto nesta Lei, considera-se:

I - meio eletrônico qualquer forma de armazenamento ou tráfego de documentos e arquivos digitais;

II - transmissão eletrônica toda forma de comunicação a distância com a utilização de redes de comunicação, preferencialmente a rede mundial de computadores;

III - assinatura eletrônica as seguintes formas de identificação inequívoca do signatário:

a) assinatura digital baseada em certificado digital emitido por Autoridade Certificadora credenciada, na forma de lei específica;

b) mediante cadastro de usuário no Poder Judiciário, conforme disciplinado pelos órgãos respectivos.

Art. 2º O envio de petições, de recursos e a prática de atos processuais em geral por meio eletrônico serão admitidos mediante uso de assinatura eletrônica, na forma do art. 1º desta Lei, sendo obrigatório o credenciamento prévio no Poder Judiciário, conforme disciplinado pelos órgãos respectivos.

§ 1º O credenciamento no Poder Judiciário será realizado mediante procedimento no qual esteja assegurada a adequada identificação presencial do interessado.

§ 2º Ao credenciado será atribuído registro e meio de acesso ao sistema, de modo a preservar o sigilo, a identificação e a autenticidade de suas comunicações.

§ 3º Os órgãos do Poder Judiciário poderão criar um cadastro único para o credenciamento previsto neste artigo.

.....
.....

Emenda Nº

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

Dê-se ao texto proposto, pelo art. 4º do projeto, para constituir o § 11 do art. 167 da Lei nº 6.015/73 a seguinte redação:

Art. 167.

§ 11. A notícia da existência de ações será realizada mediante certidão de feitos ajuizados expedida pelo Distribuidor Judicial ou pelo Ofício de Registro de Distribuição

JUSTIFICATIVA

O registro da existência de ações pode tanto ser certificado pelo Distribuidor Judicial, órgão do Poder Judiciário, quanto pelo Ofício de Registro de Distribuição, de caráter privado. Depende da Lei de Organização Judiciária de cada unidade da federação.

Pelo texto original do projeto, os Distribuidores Judiciais estariam impedidos de fornecer certidão sobre a existência de ações.

Sala das Sessões, de de 2018

Deputado Alex Canziani
PTB/PR

Emenda Nº

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

Suprima-se o texto proposto, pelo art. 4º do projeto, para constituir o inciso III do caput do art. 169 da Lei nº 6.015/73.

JUSTIFICATIVA

A recente Lei nº 13.097/2015, em seu art. 56, deixa meridianamente claro que a pretendida notícia da existência de ações é de competência exclusiva do Juiz. Assim deve permanecer, a fim de resguardar o legítimo interesse das partes litigantes.

Sala das Sessões, de de 2018

Deputado Alex Canziani
PTB/PR

Emenda Nº

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

Dê-se ao texto proposto, pelo art. 4º do projeto, para constituir o inciso III do § 7º do art. 167 da Lei nº 6.015/73 a seguinte redação:

Art. 167.

§ 7º... ..

III – notícia da existência de ação, mediante determinação judicial prevista no art. 56 da Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda faz a necessária adequação do texto do projeto ao que já consta do art. 56 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015:

- substitui "ajuizamento de ações" por "existência de ações", melhorando a técnica legislativa e harmonizando-a com o texto do art. 56 da referida Lei;

- explicita que somente decisão judicial poderá determinar a averbação da existência de ações na matrícula imobiliária. Assim, evita-se que qualquer pessoa possa promover a averbação. O que, em tese, poderia vir a e constituir em ofensa ao direito de propriedade. Sobretudo, se essa pessoa não for parte na relação processual.

Sala das Sessões, de de 2018

Deputado Alex Canziani
PTB/PR

CONSTITUIÇÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Emenda Nº

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

Dê-se ao parágrafo único do art. 2º esta redação:

Art. 2º.

Parágrafo único. Para alcançar a finalidade desta Lei, seus dispositivos devem ser interpretados de forma sistemática, harmônica e coerente com os princípios informativos do direito registral, em especial os da legalidade, inscrição, fé pública, continuidade, territorialidade, especialidade e prioridade.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda suprime o conceito de "concentração", dentre os que devem ser interpretados. É que não se trata de unanimidade entre os estudiosos e pode levar a interpretações equivocadas e, até mesmo, a prejudicar terceiros de boa fé, adquirentes de imóvel.

Ao concentrar na matrícula imobiliária, e apenas nela, a notícia da existência de feitos que podem afetar o patrimônio do alienante do bem, esse princípio afasta toda a sistemática dos registros públicos, desprezando as certidões de protesto e as de feito ajuizados civis, criminais, fiscais, trabalhistas etc.

Nem sempre o credor, ainda durante o curso de ação judicial, (sem ter certeza de que sairá vencedor no pleito) averba a existência dessa ação na matrícula. E o devedor, de modo ardiloso, pode se aproveitar dessa brecha legislativa para alienar seu patrimônio e tornar praticamente impossível satisfazer a dívida.

Sala das Sessões, 26 de junho de 2018

Deputado **Gonzaga Patriota**
PSB/PE

CONSTITUIÇÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Emenda Nº

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e dá outras providências.

1º Acrescente-se art. 6º ao projeto, renumerando-se o atual art. 6º como art. 7º:

Art. 6º. O art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que “dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas e dá outras providências”, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ Art. 1º Na lavratura de atos notariais relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados por esta Lei.

§ 1º Nos atos notariais referentes a bens imóveis é obrigatória a apresentação de certidões do registro de distribuição de feitos ajuizados cíveis, criminais, fiscais, trabalhistas, as de protesto de títulos, as de interdições e tutelas, as de ônus reais e a comprovação do pagamento de impostos federais, estaduais e municipais definidos em Lei.

§ 2º As certidões e os documentos constantes do § 1º deste artigo serão apresentadas pelo alienante relativas a seu domicílio e ao local do imóvel.

§ 3º Sendo alienante empresa prevista no art. 142 da Lei nº 3.807, de 26 de agosto de 1960, será exigida a certidão negativa de débito para com a Previdência Social.

§ 4º O Tabelião fará constar no ato notarial a apresentação dos documentos e das certidões descritas nos §§ 1º e 3º deste artigo, ficando dispensada a sua transcrição.

§ 5º A existência de distribuição de qualquer feito ajuizado em face do alienante não impede que se lavre a escritura pública, cabendo ao Tabelião prevenir o adquirente para os riscos que eventualmente corre, consignando o fato no texto do ato notarial.” (AC)

2º Em consequência, dê-se a seguinte redação à ementa do projeto:

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, nº 6.766, de 19 de dezembro de

1979, nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, e dá outras providências.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda busca deixar claro que, ao ser lavrado um ato notarial relacionado com bem imóvel, o Tabelião de Notas deve exigir, além das certidões fiscais e das certidões de propriedade e de ônus reais, também as do registro de distribuição de feitos ajuizados cíveis, criminais, fiscais e trabalhistas, bem como as de interdições e tutelas e as de protesto de títulos.

Importante salientar que, conforme o projetado § 5º do novo art. 1º da Lei 7.433/85, “a existência de distribuição de qualquer feito ajuizado em face do alienante não impede que se lave a escritura pública, cabendo ao Tabelião prevenir o adquirente para os riscos que eventualmente corre, consignando o fato no texto do ato notarial”. A documentação a ser apresentada pelo alienante deve ser relativa a seu domicílio e ao local do imóvel

O objetivo é resguardar o **comprador de boa fé.**

O art. 159 do Código Civil declara que são “anuláveis os contratos onerosos do devedor insolvente, quando a insolvência for notória ou houver motivo para ser conhecida do outro contratante.”

A apresentação das certidões, constantes da modificação introduzida por esta Emenda, constituem uma baliza, um elemento, um indício robusto da ausência de solvabilidade do contratante, razão pela qual deve ser exigida para a segurança jurídica do negócio a ser celebrado. Se o adquirente estiver de boa fé no momento da decisão ou recebimento da garantia imobiliária, não poderão ser opostas situações futuras decorrentes de processos contra o vendedor. A apresentação dessas certidões é de natureza eminentemente prudencial e cautelosa.

A simples verificação da existência de demanda envolvendo o vendedor, averbada no Registro de Imóveis, não é medida plena para garantir a total segurança jurídica do adquirente. É preciso ir além: as certidões de registro de distribuição e de protesto de títulos revelarão a real situação da saúde financeira ou de inadimplência do contratante-devedor. São meios eficazes para se aferir o eventual comprometimento financeiro de um alienante de imóvel e resguardar os direitos do adquirente. Se mesmo assim o comprador decidir efetuar a transação imobiliária, perde a condição de comprador de boa fé.

Em conclusão: mostra-se necessário que passe a constar expressamente na Lei nº 7.433/85 que, no caso de bem imóvel, tanto na escritura definitiva quanto naquela referente à promessa, bem como no registro de contratos particular (com força de escritura pública), a exigência da apresentação das certidões dos Registros de Distribuição e dos Tabelionatos de Protesto.

Sala das Sessões, 26 de junho de 2018

Deputado **Gonzaga Patriota**
PSB/PE

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 10.375, de 2018, PARA A INCLUSÃO DO ART. 6º, QUE ALTERA A LEI 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1985

Art. 6º. O art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que “dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas e dá outras providências”, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Na lavratura de atos notariais relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados por esta Lei.

§ 1º Nos atos notariais referentes a bens imóveis é obrigatória a apresentação de certidões do registro de distribuição de feitos ajuizados cíveis, criminais, fiscais, trabalhistas, as de protesto de títulos, interdições e tutelas, as de ônus reais e as relativas à comprovação do pagamento de impostos federais, estaduais e municipais definidos em Lei.

§ 2º As certidões e os documentos constantes do § 1º deste artigo serão apresentadas pelo alienante relativas a seu domicílio e ao local do imóvel.

§ 3º Sendo alienante empresa prevista no art. 142 da Lei nº 3.807, de 26 de agosto de 1960, será exigida a certidão negativa de débito para com a Previdência Social.

§ 4º O Tabelião fará constar no ato notarial a apresentação dos documentos e das certidões descritas no §1º do caput deste artigo, ficando dispensada a sua transcrição.

§ 5º A existência de distribuição de qualquer feito ajuizado em face do alienante não impede que se lave a escritura pública, cabendo ao Tabelião prevenir o adquirente para os riscos que eventualmente corre, consignando o fato no texto do ato notarial.

§ 6º O disposto neste artigo aplica-se no que couber, ao instrumento particular a que alude o art. 61 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 7º O Oficial do Registro de Imóveis não poderá proceder ao registro do contrato sem a comprovação do cumprimento do que dispõe o parágrafo anterior”.

§ 8º O disposto no *caput* 1º não se aplica à aquisição de imóveis do programa “Minha Casa, Minha Vida”, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

JUSTIFICAÇÃO

A Emenda traz mecanismos de proteção da sociedade e da Administração Pública, garantindo-se segurança jurídica apta à prevenção de litígios e ao bom desenvolvimento dos negócios.

Restabelece-se padrão mínimo de segurança, com base na legislação civil já existente para os negócios jurídicos a que se refere. Tal padrão justifica-se uma vez que a averbação de possíveis ônus na matrícula dos imóveis, instituída através da Medida Provisória 656/2014, transformada na Lei 13.097/2015, não se concretizou.

É do conhecimento público que as diversas centrais de serviços extrajudiciais passaram a fornecer documentos através da internet e dos cartórios mais próximos. Com isso, observa-se que o alcance documental é capaz de fortalecer o sistema de garantias, trazendo maior segurança para a aquisição da casa própria. E vai além, pois permite ao tabelião obter diretamente os documentos que precisa, inclusive eletronicamente, facilitando ainda mais a vida das pessoas.

Dispensar essa proteção aos negócios que, muitas vezes, decorrem de aplicações da economia de uma vida inteira da família brasileira não é algo razoável. Não se pode brincar com aquele que é o maior sonho de um brasileiro, **adquirir a casa própria**. Além disso, é notório que os negócios imobiliários são utilizados como alternativas para a lavagem de dinheiro, a sonegação fiscal, a fraude aos credores, inclusive em matéria fiscal, bem como para a prática de estelionato e de outros crimes.

Negar ao tabelião o acesso às informações capazes de identificar essas operações não atende o mínimo do interesse público e da segurança jurídica necessária. Quanto à prevenção da fraude contra credores, torna-se imprescindível a apresentação de certidões negativas de protesto. Este é um ato formal e solene que comprova o inadimplemento do devedor, indispensável ao processo de execução ou falimentar. Os criminosos e fraudadores se utilizam exatamente das brechas legais para o cometimento de ilícitos, não sendo razoável impedir que o tabelião possa produzir tantas provas quantas sejam necessárias para a segurança do ato sobre os mesmos fatos.

Por todo o exposto, tendo em vista as constatações supramencionadas, dando conta:

1. da necessidade de prudência e cautela dos tabeliães de notas na lavratura de atos translativos de domínio, bem como, por absoluta simetria, dos Oficiais do Registro de Imóveis quando do registro dos contratos particulares, com força de escritura pública, que exige destes diligência e proatividade, buscando elementos outros que não somente o que consta da matrícula do imóvel;

2. da presunção absoluta de boa-fé daquele adquirente que toma o cuidado de requerer a certidão de protesto, com vistas a afastar a incidência do art. 159 do Código Civil (anulação do ato jurídico por “insolvência notória”), evitando ser réu de ações reivindicatórias de imóvel onde uma eventual fraude seja invocada;

3. do protesto de CDA, instrumento hoje amplamente utilizado pelas mais diversas esferas de Poder, aumentando em muito o âmbito de atuação dos tabelionatos de protesto, protesto este que substitui a execução fiscal, dando enorme importância à certidão emitida pelos tabelionatos de protesto;

4. do papel hoje desempenhado pelo instituto “Protesto” no mercado de crédito e cobrança, representando sua certidão um retrato fiel da saúde financeira do alienante, dando segurança jurídica ao negócio celebrado;

Mostra-se necessário que passe a constar expressamente na Lei nº 7.433/1985 que, no caso de imóvel, tanto na escritura definitiva quanto naquela referente à promessa, bem

como no registro dos contratos particulares, com força de escritura pública, seja exigida, pelo tabelião de notas ou pelo Oficial do Registro de Imóveis, a apresentação das certidões do registro de distribuição de feitos ajuizados cíveis, criminais, fiscais, trabalhistas, as de protesto de títulos, interdições e tutelas, as de ônus reais e as relativas à comprovação do pagamento de impostos federais, estaduais e municipais definidos em Lei

Sala da Comissão, em de de 2018.

Deputado THIAGO PEIXOTO
PSD/GO

PROJETO DE LEI Nº. 10.375, DE 2018

EMENDA nº

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade nas transações imobiliárias, altera as Leis nºs. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

Suprima-se o texto, proposto pelo art. 4º do projeto, para constituir o inciso IX do § 1º. do art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

JUSTIFICATIVA

Este dispositivo, que se pretende suprimir, institui a “concentração na matrícula” imobiliária de todas as anotações referentes ao citado bem imóvel. Atualmente, são averbadas situações jurídicas como arrestos, sequestros, penhoras, indisponibilidade e bloqueio, dentre outras.

A pretendida averbação da existência de uma ação judicial, que pode comprometer ou afetar a situação patrimonial do devedor, age em prejuízo do comprador de boa fé. Nem sempre o credor terá a oportunidade de promover, às suas expensas, a citada averbação.

Hoje, quando o Tabelião lavra um ato referente a bem imóvel, existe a apresentação de certidão do Distribuidor Judicial ou do Registro de Distribuição com a notícia da existência de ação ajuizada contra o alienante. O comprador, ao tomar ciência dessa ação, poderá desistir da compra ou, desejando realiza-la, sabe que deixará de ser considerado comprador de boa fé.

Sala das Sessões, em 26 de junho de 2018

Dep. Lucas Vergílio
Solidariedade/GO

Emenda

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

Dê nova redação ao inciso IX do § 1º do art. 167 da Lei nº 6.015/73, incluído no art. 4º do presente projeto de lei:

“Art.4º.....
.....

Art. 167.
§ 1º.

IX - a existência de ação real, pessoal reipersecutória ou de outro tipo de ação que verse sobre o imóvel indicado na matrícula, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos registrados, bem como da existência de ação de execução que atinja diretamente o imóvel indicado na matrícula, mediante determinação do juiz, prevista no art. 56 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, podendo o interessado requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução e, sendo o caso, o reconhecimento da litigância de má-fé.

.....” (NR)

JUSTIFICATIVA

Esta emenda adequa a redação as normas já existentes substituindo os termos de "ajuizamento de ação" por "existência de ação" uma vez que recente Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015, em seu art. 56, preferiu utilizar-se da expressão "existência de ação".

Mas o núcleo da modificação proposta é no sentido de, seguindo a orientação dessa citada Lei, reafirmar que apenas decisão judicial pode mandar o Registro de imóveis proceder à averbação.

Tal como se encontra redigido o inciso IX, qualquer interessado pode solicitar a averbação. É prudente submeter-se esse ato à decisão judicial.

Sala das Sessões,

Deputado Federal Subtenente Gonzaga
PDT/MG

Emenda

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

Dê nova redação ao § 5º do art. 172 da Lei nº 6.015/73, incluído no art. 4º do presente projeto de lei:

“Art. 4º

Art. 172

§ 5º. Ressalvado o disposto nos arts. 120 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, 12 não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que tiver adquirido direitos reais sobre o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula ou em certidões do Distribuidor Judicial ou do Ofício de Registro de Distribuição, relativamente a feitos ajuizados, inclusive interdições e tutelas, ou de Protestos de títulos.

.....”(NR)

JUSTIFICATIVA

É preciso ressaltar as certidões dos Distribuidoras Judiciais ou dos Ofícios de Registro de Distribuição de feitos ajuizados, bem como as de Protesto de Títulos. Elas indicam a existência de ações que podem determinar a insolvência do devedor ou a limitação, total ou parcial, da capacidade civil do vendedor. Agem em defesa da boa fé do comprador.

Sala das Sessões,

Deputado Federal Subtenente Gonzaga
PDT/MG

Emenda

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

Dê nova redação ao § 6º do art. 172 da Lei nº 6.015/73, constante do art. 4º do presente projeto de lei:

“Art. 4º
.....

Art. 172
.....

§ 6º. Uma vez procedidas as averbações de que tratam os incisos V e VI do § 1º do art. 167, para os fins previstos nos arts. 502 a 508 e 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa-fé, desde que os fatos não sejam objeto de certidões do Distribuidor Judicial ou do Ofício de Registro de Distribuição, relativamente a feitos ajuizados, inclusive interdições e tutelas, ou de Protestos de títulos.
.....”(NR)

JUSTIFICATIVA

A averbação na matrícula não deve ser a única fonte de referência. É possível que haja ações, em curso ou já com trânsito em julgado, que podem comprometer a saúde financeira do vendedor, e que não estejam averbadas na matrícula imobiliária.

A ressalva, constante desta emenda, age em benefício do comprador de boa fé.

Sala das Sessões,

Deputado Subtenente Gonzaga
PDT/MG

Emenda

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

Dê nova redação ao § 7º do art. 172 da Lei nº 6.015/73, alterado pelo art. 4º do presente projeto de lei:

“Art. 4º.....
“Art. 172
.....

§ 7º A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias que tenham como objeto direitos registrados torna absoluta, para os efeitos do art. 240 da Lei nº 10.105, de 16 de CÂMARA DOS DEPUTADOS março de 2015 - Código de Processo Civil, a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa, **salvo se restar comprovado, por meio de certidão do Distribuidor Judicial ou do Ofício de Registro de Distribuição, relativamente a feitos ajuizados, inclusive interdições e tutelas, o trânsito em julgado da ação.**
.....”(NR)

JUSTIFICATIVA

É preciso haver previsão legal para a hipótese de já ter ocorrido o trânsito em julgado da correspondente ação judicial

Sala das Sessões,

Deputado Subtenente Gonzaga
PDT/MG

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 13.105, de 16 de março de 2015 e dá outras providências.

EMENDA Nº 1/2018 (Da Deputada Gorete Pereira)

Acrescenta, onde couber, artigo ao PL nº 10.375, de 2018, com a seguinte redação:

Art. . Os Oficiais de Registro de Títulos e Documentos manterão, em âmbito nacional, uma central nacional de serviços eletrônicos compartilhados que prestará, ao menos, os seguintes serviços:

I - recepção e distribuição de títulos e documentos em geral para os oficiais de registro competentes, de acordo com o princípio da territorialidade, na forma da lei;

II - confirmação da autenticidade dos atos de registro e averbação praticados.

§ 1º A partir da implementação da central de que trata o caput deste artigo, os registradores disponibilizarão ao poder público,

por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes dos seus bancos de dados.

§ 2º É obrigatória a integração imediata de todos os oficiais de registro de títulos e documentos do País, ou respectivos responsáveis pelo expediente, à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados de que trata o caput deste artigo, sob pena de responsabilização disciplinar nos termos do inciso I do caput do art. 31 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.”

JUSTIFICAÇÃO

Para efetivo funcionamento do sistema de registros eletrônicos, em todo o país, é imperioso que seja obrigatória a implementação e integração dos cartórios ao novo sistema.

Sala da Comissão, de julho de 2018.

Gorete Pereira
Deputada Federal

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 13.105, de 16 de março de 2015 e dá outras providências.

EMENDA Nº 1/2018 (Da Deputada Gorete Pereira)

Altera o art. 3º do PL nº 10.375, de 2018, que passa adotar a seguinte redação:

“Art. 3º No prazo de 6 (seis) meses, a contar da entrada em vigor desta Lei, todos os serviços de Registros Públicos adotarão o sistema de registro eletrônico uniforme e integrarão Central Nacional de Registros que reúna os serviços da respectiva especialidade registral, gerida por pelos próprios oficiais, cuja implantação será de forma gradativa, conforme cronograma a ser estabelecido em regulamentação nacional, observadas as peculiaridades locais.

“Parágrafo único. Ultrapassado o prazo pra integração, o descumprimento do disposto no caput deverá ser comunicado à

autoridade correicional competente pelo responsável pela Central Nacional e ensinará a aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do caput do art. 32 da Lei no 8.935, de 18 de novembro de 1994.”

JUSTIFICAÇÃO

Há quase uma década está em vigor a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que determinou a inserção de todos os atos registrais em sistema eletrônico no prazo de cinco anos, a contar de sua publicação. Já se passaram quatro anos do fim do prazo previsto para essa providência. Não faz o menor sentido, portanto, procrastinar, ainda mais, a integração de todos os cartórios do país em sistema eletrônico, facilitando a vida do cidadão. Determina a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, sobre o registro eletrônico:

CAPÍTULO II

Regulamento

DO REGISTRO ELETRÔNICO E DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico.

Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.

Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico.

Art. 39. Os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei. (Vide Decreto nº 8.270, de 2014)

Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, deverão ser inseridos no sistema eletrônico.

Art. 40. Serão definidos em regulamento os requisitos quanto a cópias de segurança de documentos e de livros escriturados de forma eletrônica.

Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento. (Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015) (Vigência) (Regulamento)

Parágrafo único. O descumprimento do disposto no caput ensejará a aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do caput do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. (Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015) (Vigência)

Ora, se já há quase dez anos se previu a necessidade da criação de sistema eletrônico de registros públicos e a inclusão dos atos praticados nesse sistema, não há motivo que justifique a existência de serviço ainda não informatizado.

Mas não é só. Além de informatizados, os serviços têm de ser uniformizados em nível nacional – porque a própria Lei de regência, a Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, é Lei Nacional –, não podendo haver nada que justifique a adoção de padrões díspares no território nacional, dificultando a vida do usuário, do cidadão, da sociedade.

Outrossim, essas informações registrais, como o permite o sistema eletrônico, devem estar disponibilizadas em um único local centralizador, evitando que o usuário seja obrigado a deslocar-se ou se veja obrigado a busca-las, interminável ou inutilmente, em um emaranhado de sítios eletrônicos individuais. Faz-se necessária a organização dessas informações em uma Central Nacional, organizada e gerida pelos próprios oficiais delegados de cada especialidade, responsáveis pela segurança e atualização das informações sob sua guarda.

Finalmente, impõe-se, ao criar a obrigação pelo serviço, impor também a pena pelo não cumprimento.

Sala da Comissão, de julho de 2018.

Gorete Pereira
Deputada Federal

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 13.105, de 16 de março de 2015 e dá outras providências.

EMENDA Nº 1/2018

(Da Deputada Gorete Pereira)

Acrescenta § 3º ao artigo 1º do PL nº 10.375, de 2018, com a seguinte redação:

“Art. 1º

§1º

.....

§3º O disposto no §2º não obsta registro para fins de publicidade ou conservação no Registro de Títulos e Documentos competente, nas hipóteses previstas no §2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

JUSTIFICAÇÃO

É salutar a padronização da certificação eletrônica da autoria dos documentos eletrônicos levados a registro, em todo o país.

Todavia, como é notório, a própria MP nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, já em vigor, portanto, há 17 anos, previu a possibilidade de outros meios de

comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento (cf. §2º do art. 10 da MP 2.200/2001). Diz a norma em vigor:

Art. 10. Consideram-se documentos públicos ou particulares, para todos os fins legais, os documentos eletrônicos de que trata esta Medida Provisória.

§ 1º As declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil presumem-se verdadeiros em relação aos signatários, na forma do art. 131 da Lei no 3.071, de 1o de janeiro de 1916 - Código Civil.

§ 2º O disposto nesta Medida Provisória não obsta a utilização de outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento.

É importante frisar que os serviços de Registro de Títulos e Documentos são cartórios que detêm, dentro de suas atribuições, disponibilizar a sociedade a possibilidade de conservar seus documentos – meio de prova –, os quais, no mais das vezes, não precisam de formato especial, ou para lhes dar publicidade, para transparência, evitar litígios e garantir a paz social.

Assim, por exemplo, escritos particulares, anotações simples, trocas de mensagens, todos esses meios de prova podem – e devem – ser preservados, mantida sua forma original. Ora, se o documento, o meio de prova, foi concebido sem certificado ICP-Brasil, não faz sentido impedir o registro para preservação desse meio de prova, cujo valor jurídico não é dado pelo registro que tão somente o preserva com todas suas características, possibilitando o conhecimento de sua existência, data e conteúdo e sua valoração no devido processo legal.

Por outro lado, mas não menos relevante, aos Registros de Títulos e Documentos também foi dada atribuição para validação e eficácia de documentos de origem estrangeira e, por óbvio, não será possível impor aos documentos alienígenas formato de documento eletrônico existente somente no Brasil.

Sensível a esses fatos da vida e por essas razões, inclusive, a intenção, já na origem, da exceção contida no §2º do art. 10 da referida MP nº 2.200-2/2001, porque não se justifica impedir ou eliminar o meio de prova tão somente porque não está revestido de formalidade, no caso, totalmente dispensável. Por evidente, a forma é menos relevante do que o conteúdo do meio

de prova e, como tal, deverá ser considerado, não havendo nenhum motivo relevante que justifique impedir sua preservação, nos casos em que a lei já admite há décadas.

Sala da Comissão, de julho de 2018.

Gorete Pereira
Deputada Federal

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 13.105, de 16 de março de 2015 e dá outras providências.

EMENDA Nº 1/2018

(Da Deputada Gorete Pereira)

Acrescenta e altera a redação de dispositivos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterados pelo art. 4º do PL nº 10.375, de 2018, que passam a conter a seguinte redação, mantidas as demais alterações:

“Art. 4º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

(...)

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feito o registro:

(...)

II – do penhor convencional e legal, arrendamento mercantil, alienação e cessão fiduciárias, reserva de domínio e demais direitos e garantias, judiciais ou extrajudiciais, incluindo

penhora, arresto e indisponibilidade, sobre bens móveis corpóreos e incorpóreos; (NR)”

(...)

“V - do contrato de parceria agrícola ou pecuária e do arrendamento rural;” (NR)

(...)

VIII- dos contratos de compra e venda e promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de bens imóveis, para prova de sua existência, data e conteúdo, quando não for possível o assento no Registro de Imóveis competente;

IX- dos documentos declaratórios de posse de bens e suas cessões;

X- dos precatórios.”

(...)

Art. 160-A. A comunicação de atos processuais judiciais poderá ser efetuada pelo serviço de registro competente do domicílio do destinatário, pelo mesmo procedimento das notificações extrajudiciais, mediante requerimento do advogado da parte ou interessado, que conterá os elementos e documentos previstos no artigo 250 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. O requerimento poderá ser apresentado diretamente no serviço competente ou através da Central Nacional de serviços compartilhados, quando em meio eletrônico.

“Art. 161 - As certidões do registro integral de títulos terão a mesma eficácia e o mesmo valor probante dos originais.

§ 1º – Sempre que for suscitado incidente de falsidade de documentos registrados no Registro de Títulos e Documentos, a perícia será realizada com base nos microfilmes ou arquivos eletrônicos disponibilizados pela serventia, sendo inexigível a apresentação dos documentos originais em papel.

§ 2º - Os extratos dos registros, constituídos pelo nome das partes e respectivos números de CPF ou CNPJ, número e

data do registro, serventia e natureza do título, deverão ser disponibilizados, a partir do primeiro dia útil subsequente ao registro, para pesquisa gratuita pelos interessados através da central nacional de serviços compartilhados de Registros de Títulos e documentos, que deverá encaminhar aos registradores competentes os eventuais pedidos de certidão.” (NR)”

(...)

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, será feito o registro de:

VII – contratos de penhor rural, industrial ou comercial e cédulas de crédito, quando contiverem garantia desses penhores especiais ou imobiliários.

(...)

§ 1º Será objeto de averbação:

(...)

IV – a cédula representativa de crédito com garantia real imobiliária ou de penhores rural, comercial ou industrial;

(...)

XXII – A certidão do registro realizado no registro de títulos e documentos, quando a constituição da garantia relativa a bem móvel, de alguma forma, afete o direito real sobre imóvel registrado.

(...)

§ 5º A transmissão da propriedade ou da titularidade fiduciária confere ao fiduciante, ou a quem este indicar, direito real de aquisição, sob condição suspensiva, do bem imóvel ou do direito imobiliário transmitido.

(...)

Art. 168-A. A qualificação dos atos como de registro ou de averbação será feita de acordo com sua natureza jurídica e de conformidade com o previsto nesta Lei.”(NR)

(...)

Art. 172. No Registro de Imóveis, serão feitos os registros e averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa para constituição, transmissão ou extinção de direitos reais sobre imóveis, para a sua disponibilidade ou validade em relação a terceiros.

(...)

§ 5º Havendo relação direta de garantia sobre bem móvel com imóvel registrado, sem prejuízo de seu prévio registro no Registro de Títulos e Documentos do domicílio das partes, serão averbados à matrícula:

(...)”

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda sugere alterações mirando diretamente nos objetivos do autor do projeto, quais sejam:

- 1 – modernidade e celeridade no registro das transações eletrônicas;
- 2 – simplificação de procedimento;
- 3 – facilitação de acesso ao cidadão;
- 4 – Respeito às atribuições de cada serviço extrajudicial, de modo a garantir a autossuficiência de todos eles, especializando cada prática, e eliminando possíveis conflitos de atribuições.
- 5- Assegurar publicidade nas filas dos precatórios, a fim de mitigar fraudes.

Desde o Código Civil de 2002, o legislador, intencionalmente, suprimiu os bens imóveis por acessão intelectual, o que foi referendado pela doutrina. Desta forma, contratos e obrigações atinentes a bens móveis não mais devem ser registrados junto ao imóvel, devendo ser registrados em Títulos e Documentos, de forma célere e imediata, corroborando para o dinamismo dos negócios. Por outro lado, enfatizando o dinamismo que a tecnologia nos dá, nada impede que haja comunicação entre os cartórios, o que também foi sugerido.

Mesmo aqueles contratos imobiliários, que não foram recepcionados pelo Registro de Imóveis, muitas vezes, pela inexistência de matrícula ou tamanho menor que o admitido em lei merecem ingresso no Registro de Títulos e Documentos a fim de que as partes deem publicidade e oponibilidade a terceiros do negócio jurídico feito entre elas.

Ainda, buscando o fácil acesso ao cidadão, sugere-se normatizar a obrigatoriedade de disponibilizar-se, no dia útil subsequente ao registro, de forma gratuita, via central nacional de serviços compartilhados, os dados do registro feito em Títulos e Documentos, para livre pesquisa por parte do interessado em vender ou adquirir um bem.

Sala da Comissão, de julho de 2018.

Gorete Pereira
Deputada Federal



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Art. 1º - Inclui-se os artigos abaixo, passando a vigorar acrescido das seguintes redações e renumerando-se os demais:

“Art. - A partir da vigência desta lei, os títulos e demais atos cujo registro seja de competência do Registro de Títulos e Documentos deverão ingressar exclusivamente por intermédio Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos - CNRTD, implantada e gerida pelo Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos.

§ 1º - As unidades do serviço de Registro de Títulos e Documentos dos Estados e do Distrito Federal integram e ficam vinculadas à CNRTD.

§ 2º - Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça exercer a função de agente regulador da CNRTD, podendo dispor, por meio de Ato da Corregedoria Nacional de Justiça, sobre outras atribuições a serem exercidas pela CNRTD.

§ 3º - As alterações, cessões, quitações, penhoras e quaisquer outros negócios, atos ou fatos relevantes sobre os documentos, bens e direitos registrados deverão ser objeto de averbação, cuja informação deverá ser imediatamente inserida na CNRTD.

§ 4º - Havendo registro de título que contenha a estipulação de direito real sobre bem imóvel, o Oficial de Registro de Títulos e Documentos que o registrar encaminhará certidão eletrônica desse registro para que o Oficial de Registro de Imóveis competente possa praticar o ato registral relativo à constituição desse direito real imobiliário na matrícula do respectivo imóvel.

§ 5º - O órgão gestor da CNRTD estabelecerá regras para o ingresso e para o registro de títulos, visando a unificação e padronização de procedimentos em todo o país, observando também as normas técnicas expedidas pela Receita Federal, no âmbito do



Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – Sinter, previsto no Decreto nº 8.764 de 10 de maio de 2016, bem como as normas pertinentes estabelecidas pelo Conselho Nacional de Justiça, pelo Banco Central e pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Art. - Ressalvadas as competências especiais previstas em lei, os atos de competência do Registro de Títulos e Documentos, que ingressarem por meio da CNRTD, passarão a ser realizados exclusivamente pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede ou domicílio do outorgante ou do emissor, conforme o caso.

Parágrafo único. No caso de a pessoa descrita no caput possuir mais de um domicílio, ou se houver mais de um outorgante ou emissor, com domicílios diferentes, será suficiente um único registro, que será feito no Registro de Títulos e Documentos de qualquer desses domicílios, à escolha do apresentante.

Art. - Fica instituída a Central Nacional de Garantias e Outros Direitos – CNG, no âmbito do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER, a qual será destinada a centralizar e permitir a consulta pública unificada de informações relativas a registros e averbações dos seguintes atos praticados em todo o território nacional:

I – penhor convencional e legal, alienação e cessão fiduciária, reserva de domínio, hipoteca e demais garantias sobre bens corpóreos e incorpóreos;

II - garantias judiciais, especialmente a penhora, o arresto e a indisponibilidade, que venham a incidir sobre bens corpóreos ou incorpóreos, do devedor;

III –contratos de cessão de créditos, inclusive decorrentes da alienação ou cessão temporária, a qualquer título, de bens imóveis;

IV –contratos de arrendamento mercantil de bens móveis; V – outros atos que venham a ser incluídos no âmbito da CNG pelo regulamento.

§ 1º A forma de integração do SINTER com a CNRTD e os demais serviços responsáveis pelos atos referidos no caput será objeto de regulamento.

§ 2º A CNG terá base de dados própria, constituída pelos dados referidos no caput. Art. - Os dados atualizados relativos aos registros dos atos descritos art. 3º, realizados pelos respectivos registradores, deverão ser disponibilizados no SINTER eletronicamente, nos termos dos arts. 39 e 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Parágrafo único. Os atos de registro e averbação serão identificados por um código único em âmbito nacional, cuja forma será definida em regulamento. Art. - As serventias e entidades de registro deverão oferecer, por meio da CNG, serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões ao público, em meio eletrônico, em plataforma única, nos termos do regulamento.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Parágrafo único. O protocolo de títulos, a prestação de informações e a expedição de certidões individualizadas de cada ato praticado são atribuições reservadas aos órgãos e às entidades de registro respectivos, ou às respectivas centrais nacionais de registro eletrônico, cabendo ao SINTER apenas a disponibilização de interfaces de comunicação, centralização, triagem e encaminhamento de informações.

Art. - A CNG deverá prover serviços de consulta de dados, de prestação de informações, de visualização eletrônica de registros e de expedição de certidões e ofícios no formato eletrônico, que serão disponibilizados sem ônus ao Poder Executivo Federal, ao Poder Judiciário, ao Ministério Público, aos entes públicos previstos nos regimentos de custas e emolumentos dos Estados e do Distrito Federal, e aos órgãos públicos encarregados de investigações criminais, fiscalização tributária e recuperação de ativos.

Art. - A CNG deverá disponibilizar ao público em geral uma interface de pesquisa integrada e com abrangência nacional, com acesso instantâneo ao extrato de todos os registros e demais informações cadastradas na CNG, e a identificação das respectivas serventias ou entidades de registro.

§ 1º O serviço de pesquisa eletrônica deverá permitir como critérios de busca, no mínimo, o nome da pessoa física ou jurídica, ou o número do CPF ou do CNPJ, podendo outros critérios ser admitidos pelo órgão gestor do SINTER.

§ 2º. A resposta à pesquisa descrita no §1º deverá ser emitida pela CNG na forma de certidão eletrônica e em tempo real, indicando cada ato registral individualmente, em que a pessoa buscada figure na qualidade de outorgante, cedente ou arrendatário, e as respectivas serventias ou entidades de registro, e incluindo para cada ato um extrato de informações registrais, cujo modelo será definido em regulamento.

Art. - Para sua validade, os documentos digitais deverão estar devidamente assinados por meio da utilização de Certificado Digital que esteja registrado no Registro de Títulos de Documentos ou que atenda os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, devendo, no primeiro caso, ser verificado, por meio de consulta à CNRTD, se a assinatura do documento apresentado foi devidamente averbada ao registro do certificado digital.

§ 1º As certidões eletrônicas emitidas pelos órgãos e entidades de registro poderão ser produzidas, transmitidas, armazenadas e assinadas por meio eletrônico e estarão sujeitas ao pagamento das taxas ou emolumentos previstos, conforme a legislação pertinente.

§ 2º O emitente da certidão eletrônica deverá prover mecanismo de acesso público e gratuito na internet que possibilite verificar a autenticidade da certidão emitida, na forma definida pelo comitê gestor.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Art. - A competência registral para os atos que tenham que ser feitos em local onde o registrador ainda não esteja integrado à CNRTD e apto a atender as normas padronizadas nacionais, será transferida para o registrador da Capital da respectiva entidade federativa, até a regularização da situação.”

Art. 2º - Inclui-se o artigo abaixo, passando a vigorar acrescido das seguintes redações e renumerando-se os demais:

“Art. 9. A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 17. Presume-se a legitimidade e o interesse de qualquer pessoa para requerer certidão de registro sujeito a publicidade ou que seja apto a gerar efeitos perante terceiros.

§ 1º - Exige-se prova da legitimidade e do interesse sempre que a natureza ou extensão do pedido seja indicativa de possível abuso de direito ou violação indevida de dados pessoais, cabendo ao requerente, em caso de recusa pelo Oficial de Registro, recurso ao Juízo Corregedor competente.

§ 2º - Para validade da assinatura digital contida em qualquer documento sujeito a registro, somente poderão ser utilizados, tanto pelas partes como pelos oficiais de registro e seus prepostos, certificados digitais que atendam aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP ou que estejam registrados eletronicamente no Registro de Títulos e Documentos, devendo, neste último caso, ser verificada a respectiva averbação, por meio de consulta à central nacional.

Art. 127.

VIII – eletrônica de certificados digitais criptografados, bem como a averbação de cada assinatura realizada pelo titular da assinatura digital, contendo hora, título e hash do arquivo assinado e IP da máquina utilizada para acesso ao sistema.

Art. 130. O Registro de Títulos e Documentos sujeita-se sempre ao princípio da territorialidade, devendo os atos ser registrados pelo registrador do domicílio das partes.

§ 1º - Quando as partes estiverem domiciliadas em circunscrições territoriais diversas, e exceto se houver regra especial, far-se-á o registro no domicílio de qualquer das partes, desde que esse fato esteja expressamente indicado no título.

§ 2º - Havendo mais de um Oficial de Registro de Títulos e Documentos na localidade, será obrigatória a prévia distribuição equitativa de todos os títulos e documentos, tanto em meio eletrônico como em papel ou quaisquer outros meios tecnológicos, destinados a registro ou averbação, por meio de central mantida pelos próprios registradores,



observados os critérios quantitativo e qualitativo, salvo se já existir Oficial de Registro de Distribuição.

§ 3º - Os Oficiais de Registro de Títulos e Documentos, por meio de sua entidade representativa específica, manterão central nacional de serviços compartilhados para fornecimento de serviços integrados à sociedade, incluindo, dentre outros que convierem ao interesse público, a prestação de informações, a disponibilização de pesquisa eletrônica, o fornecimento de certidões, o registro e utilização de certificados digitais virtuais registrados em Títulos e Documentos, a obtenção de carimbo de tempo, o registro de precatórios e as averbações das respectivas cessões, a visualização em tempo real das imagens de documentos registrados quando não for solicitada certidão, e a recepção unificada dos títulos e documentos em meio eletrônico, a fim de proceder à sua distribuição ao registrador competente do local do domicílio das partes, em atenção ao princípio da territorialidade.

§ 4º - Quando os registros forem requeridos dentro do prazo de trinta dias da data da assinatura do documento pelas partes, nos atos enumerados nos arts. 127 e 129, estes produzirão efeitos a partir da data da assinatura; os registros requeridos depois de findo o prazo produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

Art. 131. O registro facultativo para conservação, tanto de documentos em papel como de documentos eletrônicos, terá apenas a finalidade de arquivamento, bem como de autenticação da data e da existência e conteúdo do documento ou conjunto de documentos, não gerando publicidade nem eficácia em face de terceiros, devendo ser feito em livro específico, com lançamento do ato em índice também específico, em que constarão apenas a data e número do registro, os dados de identificação do apresentante e, caso ele tenha indicado, o título ou descrição resumida do documento ou conjunto de documentos.

§ 1º - O acesso ao conteúdo dos registros exclusivamente para fins de mera conservação ficará restrito ao requerente ou a pessoa por ele autorizada, ressalvada determinação judicial para exibição, devendo em qualquer caso constar de eventual certidão esclarecimento expresso e em destaque de que esse tipo de registro não gera publicidade nem eficácia contra terceiros.

§ 2º - Tratando-se de registro exclusivamente para fins de conservação de documentos de interesse fiscal, administrativo ou judicial, o apresentante poderá autorizar, desde logo, a sua disponibilização para os órgãos públicos pertinentes.

§ 3º - Os órgãos de fiscalização fazendária utilizarão a Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos para acessar as imagens de documentos de interesse fiscal que estejam registrados no Registro de Títulos e Documentos, ficando os contribuintes totalmente dispensados de manter a guarda desses documentos após seu registro para qualquer fim.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 4º - Não será necessária a chancela nem a rubrica de cada uma das páginas do conjunto de documentos, bastando que seja feita a certificação do registro em folha de registro avulsa adicionada ao conjunto de documentos ou em etiqueta de registro aposta no conjunto de documentos, contendo a indicação do número total de páginas registradas.

Art. 160.

§ 3º - Os avisos enviados pelo registrador de títulos e documentos, por carta simples ou por qualquer outro meio tecnológico, servem como prova plena da remessa de documentos previamente registrados a endereços físicos, eletrônicos ou a números telefônicos, conforme indicado pelo requerente, devendo ser objeto de averbação específica.

Art. 161 - As certidões do registro integral de títulos terão a mesma eficácia e o mesmo valor probante dos originais.

Parágrafo Único – Caso seja suscitado incidente de falsidade de documentos registrados no Registro de Títulos e Documentos, a perícia será realizada com base nos microfilmes e arquivos eletrônicos disponibilizados pela serventia, sendo inexigível a apresentação dos documentos originais em papel.

Art. 167

II –

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos reais sobre imóveis.” (NR)

Art. 3º - Inclui-se o artigo abaixo, passando a vigorar acrescido das seguintes redações e renumerando-se os demais:

“Art. - Acrescente-se à Lei nº 10.169 de 29 de dezembro de 2000, os artigos 2º-A, 2º-B e 2º-C, com a seguinte redação: Art. 2º- A - os registros e as averbações relativos a notas ou cédulas de crédito de qualquer natureza, a contratos de alienação fiduciária de qualquer natureza, a contratos de penhor de qualquer natureza e a documentos de qualquer natureza referentes a veículos, no âmbito da Central Nacional de Direitos e Garantias, ficarão sujeitos a emolumentos estipulados no valor de R\$ 40,00 (quarenta reais) se não houver valor econômico ou este for inferior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais); de R\$ 80,00 (oitenta reais) se o valor econômico do documento situar-se entre R\$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) e R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) se o valor econômico do documento for superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), vedada a incidência de qualquer tipo de repasse para órgãos ou entes públicos ou privados, e ressalvada apenas a taxa de fiscalização do serviço registral eventualmente estipulada em lei estadual em favor exclusivamente do Tribunal de Justiça local e do Ministério Público local, devendo tais valores ser corrigidos anualmente, na forma legal.



Art. 2º-B - Os registros de certificados digitais e de contratos e declarações pertinentes a uniões estáveis, no Registro de Títulos e Documentos, ficarão sujeitos a emolumentos estipulados no valor fixo de R\$ 40,00 (quarenta reais), vedada a incidência de qualquer tipo de repasse para órgãos ou entes públicos ou privados, ressalvada apenas a taxa de fiscalização do serviço registral eventualmente estipulada em lei estadual em favor exclusivamente do Tribunal de Justiça local e do Ministério Público local, devendo tais valores ser corrigidos anualmente, na forma legal.

Art. 2º-C - A averbação de cada assinatura realizada com base em certificado digital registrado no Registro de Títulos e Documentos e a averbação de envio de aviso previsto no art. 160 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, ficarão sujeitas aos emolumentos estipulados no valor fixo de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido da despesa postal no caso de aviso enviado por carta, aplicando-se o mesmo valor, por página, para os registros facultativos para fins de conservação, vedada, em todas as hipóteses, a incidência de qualquer tipo de repasse para órgãos ou entes públicos ou privados, ressalvada apenas a taxa de fiscalização do serviço registral eventualmente estipulada em lei estadual em favor exclusivamente do Tribunal de Justiça local e do Ministério Público local, devendo tais valores ser corrigidos anualmente, na forma legal.” (NR)

Art. 4º - Inclui-se o artigo abaixo, passando a vigorar acrescido das seguintes redações e renumerando-se os demais:

“ Art. - O Código de Processo Civil Brasileiro (Lei nº 13.105/2015) passa a vigorar com as seguintes alterações: Art. 535-A – O exequente poderá requerer ao Juízo a expedição de certidão comprobatória da titularidade de crédito oriundo de precatório, para fins de registro integral no Registro de Títulos e Documentos da Comarca em que tramita o processo judicial.

§ 1º - Deverá constar do registro o nome do credor e respectivo CPF ou CNPJ, a indicação da fazenda pública executada, o juízo e o número do processo judicial, o número do precatório e o valor do crédito.

§ 2º - Deverão ser averbados, sob pena de ineficácia, os instrumentos de cessões e outros atos, negócios e constrições, inclusive judiciais, incidentes sobre o crédito do precatório, cabendo ao registrador o constante controle da disponibilidade do crédito, a fim de permitir a qualquer pessoa conhecer a situação atualizada do valor do crédito e de sua titularidade.

§ 3º - Também serão averbadas decisões judiciais proferidas em processos em que se discuta a validade ou eficácia de cessão do crédito objeto do registro, de modo a possibilitar a suspensão do pagamento da parcela impugnada.

§ 4º - Após a expedição da certidão, o pagamento do precatório somente será feito aos credores indicados em certidão fornecida pelo Registro de Títulos



e Documentos, que deverá indicar o valor atualizado do crédito, com base nos critérios fornecidos pelo Juízo, e relacionar os percentuais devidos a cada credor original e/ou aos cessionários, em atenção exclusivamente às averbações constantes do registro.

§ 5º - Aplica-se esse dispositivo também às execuções contra a fazenda pública fundadas em título executivo extrajudicial.”

Art. 792.

III - quando tiver sido registrado ou averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária, penhora ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, já tiver sido decretada a insolvência e o negócio jurídico não for realizado nos termos legais, sem prejuízo das disposições da legislação especial;

§ 2º. No caso de bem móvel não sujeito a registro especial, as averbações e os registros mencionados nos incisos do caput deverão ser realizados pelo Registro de Títulos e Documentos do domicílio do executado, por meio da respectiva Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos, a quem competirá disponibilizar ao interessado certidão de abrangência nacional para comprovação de boa-fé.” (NR)

JUSTIFICATIVA

A emenda tem como eixo principal a centralização de informações de registro de garantias mobiliárias no Brasil, com a implantação parcial dos modelos estabelecidos pela Lei Modelo de Garantias Reais Mobiliárias da ONU/UNCITRAL (LMGM)¹, da Lei Modelo Interamericana sobre Garantias Mobiliárias², e dos conjuntos de princípios estabelecidos pelo Banco Mundial³ e pelo Banco Europeu para a Reconstrução e o Desenvolvimento – EBRD⁴.

As iniciativas internacionais sugerem um modelo registral que poderia ser definido como unitário, unificado e universal. O caráter unificado desses modelos, abordado por esta emenda, implica que todas as informações registradas, na totalidade do território abrangido, estejam disponíveis para consulta de forma centralizada, em um único órgão, permitindo que a situação de crédito de um devedor seja conhecida por meio de consulta simplificada.

A centralização nacional das informações registrais é uma necessidade para a publicidade eficaz de garantias e cessões de créditos, conferindo aos credores maior certeza quanto à oponibilidade e à prioridade das garantias; conferindo segurança ao mercado quanto à existência de ônus e gravames sobre bens e direitos; e reduzindo drasticamente a assimetria de informação entre devedores e credores, de modo que o credor possa, com



facilidade, examinar a situação de crédito do potencial mutuário mediante uma única consulta eletrônica.

A adoção dessa medida, pela alteração legislativa ora proposta, importará em grade avanço na segurança jurídica, reduzindo os custos das operações de crédito e aumentando a confiabilidade do mercado, a fim de permitir o desenvolvimento da economia brasileira. Por essas razões, a existência de centralização e publicidade de garantias e outros direitos em meio eletrônico é tratada em três das doze recomendações do Banco Mundial / Doing Business para o acesso ao crédito. Nos debates internacionais mantidos na elaboração das Leis Modelo da UNCITRAL (LMGM) e da OEA, entretanto, demonstrou-se as dificuldades relativas à introdução, em âmbito nacional, de um registro geral de garantias mobiliárias, que pretendesse substituir os modelos e os sistemas de publicidade já existentes para os penhores não possessórios.

No Brasil, há atualmente penhores registrados em Registro de Títulos e Documentos, no Registro de Imóveis e em outras entidades e serventias, o que representa um desafio à centralização de informações registrais. A pulverização do registro, mediante os diversos ofícios e, principalmente, a sua subdivisão nas diferentes comarcas, tem como consequência a fragilidade do sistema de publicidade, dificultando o acesso à informação e tornando toda informação obtida incompleta ou pouco confiável.

Nesse cenário, a criação de um mecanismo de consulta nacional, com intuito de agregar as informações existentes nos diversos registros, surge como uma alternativa rápida e viável, que pode ser realizada em conjunto com outras iniciativas de centralização no âmbito das serventias registrais.

O tema da centralização é tratado nos artigos propostos por esta emenda. Para isso, pretende-se primeiramente criar a Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos – CNRTD, com o intuito de centralizar e padronizar os registros atualmente realizados pelo Registro de Títulos e Documentos. Ademais, cria-se, no âmbito da Administração Federal, a Central Nacional de Garantias e Outros Direitos – CNG, concebida como uma interface de acesso público do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER), desenvolvido pela Receita Federal do Brasil, que pretende, entre outros, integrar em âmbito nacional informações obtidas a partir do registro eletrônico nos Registros de Imóveis, de Títulos e Documentos, e Civis de Pessoas Jurídicas, além de outros órgãos de registro, que passariam a integrar-se também por meio do SCR, do Banco Central.

O SINTER foi criado pelo Decreto nº 8.764, de 10.5.2016, embora sua operação efetiva dependa da publicação de um “Manual Operacional. Parece-nos que, a despeito da organização judiciária e consequente fragmentação das serventias nas diferentes comarcas, o SINTER permite facilmente integrar, em escala nacional, as informações decorrentes da totalidade dos atos registrais previstos no escopo desta emenda, realizados não apenas pelas serventias de RTD – e previamente centralizados na CNRTD -, mas por todas as atuais entidades de registro, que ficariam obrigadas a remeter essas informações ao sistema eletronicamente e em



tempo real. Nos moldes descritos nesta emenda, uma consulta nacional seria disponibilizada ao público, retornando em tempo real ao interessado uma relação com a totalidade das garantias prestadas nacionalmente pelo titular de um CPF ou CNPJ5, adicionando rapidez e transparência ao mercado de crédito, e atendendo às melhores práticas internacionais. O modelo proposto, portanto, representaria relevantes ganhos ao mercado e permitiria atingir o resultado de universalização das informações registrais previsto na LMGM, sem modificar a organização judiciária e os ofícios de RTDPJ existentes em cada comarca. Não obstante, é certo que o SINTER não substitui as competências registrais e organizacionais das serventias de RTD.

Portanto, para que seja possível o estabelecimento de padrões nacionais de registro de garantias mobiliárias e sua centralização, considerando a preponderância do RTD na realização desses registros, é necessário também considerar a prévia centralização e padronização de dados no âmbito exclusivo do RTD. Já há vários anos tem-se mostrado necessária a existência de uma central nacional de direitos e garantias no âmbito do RTD, de modo que toda informação registral relativa a cédulas de crédito, contratos de penhor e alienações fiduciárias de todo o país, realizadas nos RTD, seja inserida em uma central nacional de informações registrais gerida pelos Registros de Títulos e Documentos. Para tanto, a emenda trata da Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos - CNRTD, a ser implantada e operada pelo Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, representativa da categoria dos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos. Dessa forma, uma parcela substancial das garantias.

A relação obtida através da consulta eletrônica deverá conter informações mínimas sobre cada ato registrado, como as partes, o prazo, o valor e o cartório ou entidade registradora de origem. O interessado poderá, ainda, solicitar e obter eletronicamente certidões de inteiro teor dos atos registrados, emitidas diretamente pelo respectivo registrador. Dessa forma, o SNIG não retira ou substitui as prerrogativas dos oficiais de registro quanto à emissão de certidões dos atos praticados, nem a competência pela conservação dos atos e documentos, mas estabelece uma interface rápida e completa para o acesso à informação. mobiliárias constituídas no Brasil passaria a ser integrada ao SINTER de forma automática e padronizada, por meio da CNRTD.

No que se refere ao registro de certificados digitais, a redação da emenda trata de medida essencial para a redução do custo para obtenção de assinatura digital e, bem assim, para implantação de um sistema de controle efetivo relativamente à utilização dos certificados, permitindo a impugnação de documentos que tiverem sido assinados indevidamente. Esse novo modelo é fundamental para a agilidade dos negócios no país, tornando possível que todas as pessoas tenham acesso a uma assinatura digital, com baixo custo e elevado grau de segurança. O art. 2º introduz modificações pontuais a dispositivos da Lei de Registros Públicos, no intuito de assegurar o correto funcionamento e ampliar os efeitos positivos da centralização registral.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Por sua vez, o art. 3º tem por finalidade estabelecer o valor dos emolumentos devidos pelos atos registraes especificados, em patamar módico e uniforme em todo país, o que constitui importante aprimoramento do sistema registral, já que reduzirá drasticamente o custo atual para registro e diminuirá a dificuldade enfrentada pelos agentes financeiros diante da atual falta de padronização nacional dos custos. Finalmente, o art. 4º cuida do registro facultativo de créditos de precatórios, conferindo ao respectivo credor um título hábil para fácil e segura circulação no mercado, providência que contribuirá significativamente para o incremento da economia brasileira, uma vez que permitirá a circulação, rápida e segura, de créditos que somam bilhões de reais, os quais também poderão ser utilizados como garantias para operações bancárias, aumentando a segurança para as instituições financeiras, com consequente impacto na redução de juros e aceleração da economia.

Sala das Comissões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

Emenda Modificativa

Modifique-se os seguintes dispositivos do artigo 4º do PL nº 10.375, de 2018, que altera a redação de dispositivos da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; dê-se nova redação ao artigo 6º do referido PL, alterando dispositivos da lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, e renumere-se como artigo 7º o atual artigo 6º, os quais passam a vigorar com as seguintes alterações e inserções, mantendo-se as demais alterações originariamente propostas no Projeto de Lei:

Art. 4º.

(...)

Art. 115. (...)

“§2º A partir da vigência desta lei, os registros previstos nos incisos I e II do art. 114 obedecerão ao sistema de matrícula em meio eletrônico.”

(...)

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita o registro:

(...)

V - do contrato de parceria agrícola ou pecuária e do arrendamento rural;

(...)



Art. 127-A. No Registro de Títulos e Documentos será feita a custódia de acervos documentais de qualquer natureza, em meio eletrônico, vinculada ao registro do memorial que contenha síntese descritiva de seu conteúdo e identificação do detentor ou possuidor do acervo custodiado.

§ 1º. O memorial descritivo referido no caput conterá ainda índice relacionando os documentos componentes do acervo ou descrição do sistema de indexação e gerenciamento eletrônico dos títulos componentes do acervo custodiado e *hash* relativo à assinatura eletrônica de cada unidade de documento digital ou de cada arquivo de imagens digitais, neste último caso, subscritos pelo responsável pelo serviço de digitalização e pelo detentor ou possuidor dos documentos.

§ 2º. Poderão ser custodiados acervos documentais exclusivamente compostos por:

I - Imagens digitais de documentos originariamente em suporte físico, com disponibilização dos originais para conferência pelo Oficial de Registro ou substitutos e autorizados legais;

II – Imagens digitais de documentos originariamente em suporte físico, sem disponibilização de originais para conferência;

III – Documentos originariamente eletrônicos, constituídos em conformidade com a legislação de regência.

§ 3º. As certidões, em meio físico ou eletrônico, de documentos previstos nos incisos I e III do parágrafo anterior terão o mesmo valor probante que teriam os respectivos originais, para todos e quaisquer fins, o que permitirá a eliminação dos respectivos suportes, exceto quando se tratar de documentos em suporte físico a que a legislação atribua valor histórico.

§ 4º. As certidões, em meio físico ou eletrônico, de documentos previstos no inciso II do parágrafo anterior terão o valor de simples cópias digitalizadas dos documentos a que se referirem.

§ 5º. Os documentos componentes dos acervos previstos no inciso III deverão ser apresentados incólumes, não corrompidos.

§ 6º. Os acervos de que trata o presente artigo deverão ter registrados os memoriais previstos no caput, após prévia conferência dos seus dados com o



conteúdo dos arquivos contendo os documentos, assim como das imagens com os originais, no caso previsto no inciso I do § 2º, e serão arquivados apenas em meio eletrônico, com sistemas redundantes de backup, inclusive em “nuvem”, que assegurem sua guarda pelo prazo de custódia contratado.

§ 7º. Os emolumentos pela custódia dos acervos de que trata o presente artigo serão fixados pelos entes federativos em valor que remunere o serviço, mas que seja módico o suficiente para viabilizá-lo.

§ 8º. O Oficial de Registro deverá deixar com o dono dos documentos custodiados uma cópia do arquivo contendo o acervo, a qual deverá ser alocada em mídia a ser fornecida pelo usuário, sempre que possível, com elementos de segurança que assegurem a incolumidade e inalterabilidade do conteúdo.

Art. 127-B. Documentos custodiados ou os que sejam objeto de registro facultativo, para fins de conservação e prova de data, requerido por escrito sob sigilo, não surtirão efeitos de publicidade, e não serão oponíveis a terceiros de boa fé.

(...)

Art. 129-A. Estão sujeitas a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para que as transações sejam oponíveis à fazenda pública, as fichas de informação relativas a contratos de prestação de serviço, assim como de constituição ou transação de direitos reais sobre bens móveis, inclusive semoventes e obras de arte, quando versarem sobre serviços ou bens de valor superior a limite a ser fixado em regulamento pela Secretaria da Receita Federal.

§ 1º. As fichas de informação referidas no item I do caput serão extratos dos documentos a que se referirem e deverão conter local e data da assinatura do ato, nome do apresentante e identificação completa das partes e intervenientes, com nome, condição jurídica, endereço, CPF ou CNPJ, natureza da contratação, valor, prazo, garantia, descrição e especificação do serviço ou bem, com natureza, espécie, modelo, número de série, bem como outros elementos que sejam exigidos em norma a ser editada pela Fazenda Pública.

§ 2º. As fichas de informação referidas no caput deverão ser registradas no livro C dos cartórios de Títulos e Documentos, preferencialmente em meio exclusivamente eletrônico, por iniciativa e responsabilidade de credores, prestadores de



serviço ou vendedores, quando se tratar de vendas de bens a vista ou a prazo sem garantia, tornando oponíveis a todos as informações nelas contidas sobre as contratações a que se referirem, sendo consideradas, para efeito de registro, documentos sem conteúdo financeiro.

§ 3º. Os cartórios ficam obrigados a enviar à Secretaria da Receita Federal, na periodicidade e forma a ser pela mesma estabelecida, os dados relativos ao conteúdo das fichas de informação registradas, segundo protocolo de integração e comunicação a ser estabelecido através da central a que se refere o artigo 166-A desta lei.

§ 4º. Desejando o interessado que o inteiro teor de um documento seja oponível a todos, deverá providenciar seu registro para este fim, segundo o disposto nos artigos 127 e 129, ainda que sua ficha de informações já se encontre registrada.

Art. 129-B. Os registros previstos no item I do caput do artigo 129-A, assim como em quaisquer outros dispositivos desta lei, relativos a direitos reais sobre bens móveis, suscitarão a escrituração de indicador real, a ser efetivado em meio exclusivamente eletrônico.

Parágrafo único. Os cartórios ficam obrigados a comunicar eletronicamente os registros referidos no caput aos competentes entes cadastrais, quando existentes, o que deverão fazer imediatamente, ou no prazo máximo de até quarenta e oito (48) horas, para fins de atualização e eficácia, devendo ser estabelecidos, para tal fim, os protocolos e convênios necessários, de modo a viabilizar rápida e segura comunicação.

Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127, 129 e 129-A deverão ser registrados no domicílio da parte devedora, garantidora, compradora, prestadora de serviço ou na de situação do bem objeto de parceria agrícola ou pecuária, comodato, locação ou arrendamento.

§ 1º. Os registros de documentos apresentados depois de findo o prazo produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

§ 2º. As certidões de registro ou custódia terão a mesma natureza e valor probante do que foi apresentado para registro, original ou cópia, em suporte físico ou eletrônico, o que deverá ser explicitamente referido na certificação do registro.



Art. 130-A. Os documentos para atos nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos poderão ser apresentados perante qualquer serventia da especialidade no país, mesmo quando se destinem a registro em outra serventia que seja a competente para o ato.

§ 1º. Tratando-se de documento físico recepcionado para envio a registro em outra serventia, o oficial o lançará no livro de protocolo, digitalizará e enviará ao cartório destinatário, mediante certidão eletrônica de inteiro teor assinada digitalmente, na qual, além da imagem do documento, deverão ser referidos todos os dados relativos ao protocolo, devolvendo-se o original ao interessado.

§ 2º. O documento apresentado será enviado através da central prevista no artigo 166-A desta lei, à qual estarão interligadas todas as serventias das especialidades de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas.

§ 3º. No livro de protocolo da serventia de origem serão anotados, de ofício, o nome da serventia a que será enviado o documento e os números de protocolo e registro que vier a receber nesta, na qual, a seu turno, deverá ser anotado o número de protocolo do título e respectivo nome da serventia originária.

§ 4º. Facultar-se-á ao requerente indicar pessoa para retirar ou receber o documento registrado no cartório de destino, em meio papel ou digital, bem como solicitar, no cartório de origem, uma vez concluído o registro no cartório de destino, a emissão de certidão em meio físico (papel), com mesma data e perfeita conformidade à certidão digital de registro emitida pelo cartório de destino.

§ 5º. Relativamente ao procedimento previsto no presente artigo, abrangendo todos os atos necessários, os oficiais de registro das serventias de origem farão jus a emolumentos que não poderão ser superiores à metade do valor de um registro sem conteúdo financeiro, enquanto os de destino executarão os atos em conformidade com a natureza do documento e o regimento de emolumentos e custas a que estejam submetidos.

Art. 130-B. Um documento poderá ser apresentado a cartório de Registro de Títulos e Documentos com o fim específico de, uma vez registrado, ser enviado, mediante certidão eletrônica de registro, através da Central a que se refere o artigo 166-A, diretamente a pessoas ou entes públicos ou privados, bem como a outra serventia da



especialidade, na qual poderá ser retirado pelo destinatário indicado, na forma de certidão em meio físico (papel), com mesma data e integral fidedignidade à certidão eletrônica recebida, vedada a realização de novo registro.

§ 1º. Para os fins previstos no *caput*, primeira parte, as entidades de classe dos registradores de títulos e documentos poderão estabelecer protocolos de comunicação com entes públicos ou privados, nos casos em que isso se faça necessário.

§ 2º. Para os fins específicos de envio, referidos no *caput*, os documentos serão registrados na modalidade sem conteúdo financeiro e sem aplicação das normas sobre competência para o ato, não operando publicidade registral, nem oponibilidade a todos, razão pela qual do mesmo só o apresentante poderá solicitar certidão.

§ 3º. Tratando-se de documento constitutivo de garantia, ou que por outra razão tenha por fim, além do envio, a publicidade registral e oponibilidade a todos, o registro previsto no parágrafo anterior deverá ser substituído pelo que tenha tais finalidades, segundo as normas e procedimentos previstos nesta lei quanto à competência da serventia para o ato, e na legislação do ente federativo, no que esteja afeto a emolumentos segundo seu conteúdo.

§ 4º. O procedimento previsto neste artigo e seus parágrafos poderá ser utilizado com relação a quaisquer documentos já registrados em cartório de registro de títulos e documentos, mediante solicitação de emissão da certidão digital referida no *caput*.

Art. 130-C. Os registros efetuados conforme os artigos 127, 129 e 129-A, de instrumentos contratuais ou fichas de informação em que exista contratação de garantia de alienação fiduciária de bens móveis ou de arrendamento mercantil, autorizam à instauração de procedimento de facultativo de cobrança extrajudicial das dívidas garantidas, mediante o uso do instituto da “busca e apreensão extrajudicial de bens móveis”, a ser instaurado perante a serventia onde realizado o registro, conforme procedimento a ser estabelecido em lei.

§ 1º. Será constituído, no âmbito da central prevista no artigo 166-A, o “Cadastro Eletrônico Nacional de Bens Móveis Sujeitos a Busca e Apreensão



Extrajudicial”, o qual deverá possibilitar a comunicação eletrônica entre os Oficiais de Registro de Títulos e Documentos, Órgãos de Trânsito e autoridades policiais, tornando pública a condição de bem sujeito a retomada extrajudicial e possibilitando o trânsito das informações necessárias entre os participantes e usuários do sistema.

(...)

“Art. 132

(...)

III - Livro C - para inscrição de fichas de informação relativas a títulos e documentos, a fim de que estes surtam efeito perante a fazenda pública e terceiros, e autenticação de data;

IV - Livro D - indicador pessoal, substituível por sistema de fichas ou sistema de processamento eletrônico, a critério e sob a responsabilidade do oficial, o qual é obrigado a fornecer, com presteza, as certidões pedidas pelos nomes das partes que figurarem, por qualquer modo, nos livros de registros.

V – Livro E – indicador real, substituível por sistema de fichas ou sistema de processamento eletrônico, a critério e sob a responsabilidade do oficial.

VI – Livro F - de Registros Facultativos – para traslados integrais de documentos apresentados para registro na forma do artigo 127-B, ou dos índices e memoriais relativos a acervos eletrônicos apresentados para custódia .” (NR)

(...)

Art. 133.

(...)

Parágrafo único. Esses livros desdobrados terão as indicações de G, H, I, J, etc.

(...)

Art. 137.

(...)

3º) natureza e espécie do título e demais dados integrantes da ficha de informação;

(...)



Art. 140-A. O indicador real será o repositório de todos os bens móveis ou semoventes que figurem nos demais livros, a partir da sua implementação, devendo conter sua identificação completa, referência aos números de série, emissão, data de fabricação, chassi, data de nascimento, espécie, raça, símbolos ou sinais de identificação, autor, data de elaboração, nome da obra, tema e outros elementos de especificação, inclusive local onde instalados, guardados ou mantidos, assim como referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

§ 1º O Livro E conterá o número de ordem do lançamento, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie, exceto se for utilizado o sistema de fichas, devendo ser escriturado preferencialmente por sistema eletrônico que possibilite a busca por quaisquer dos elementos de identificação do bem, inclusive conjugando suas buscas com o nome das partes, que, além de figurar no indicador pessoal, também deverão ser informadas no indicador real, em sequência temporal de titularidade sobre o bem.

(...)

Art. 143. O registro no Livro C, que se destina aos fins previstos nos artigos 129 – A e 132, inciso III, poderá ser realizado em meio eletrônico e consistirá na transladação dos dados de títulos ou documentos resumidos na ficha de informação a que se refere o §1º do artigo 129-A;

(...)

Art. 160. O oficial será obrigado, quando o apresentante o requerer, a notificar do registro ou da averbação os demais interessados que figurarem no título, documento ou papel apresentado, e a quaisquer terceiros que lhes sejam indicados, devendo requisitar, eletronicamente, dos oficiais de registro em outras comarcas, as notificações que nestas devam ser cumpridas, quando os interessados não as desejarem enviar diretamente através da Central a que se refere o artigo 166-A; sendo também possível, por esse processo, serem feitos avisos, denúncias, interpelações, intimações e citações, por meio físico ou eletrônico, conforme solicitado.

Art. 160-A. A comunicação de atos processuais judiciais poderá ser feita através de notificação extrajudicial, com a apresentação, pelo advogado, de instrumento composto pelas peças processuais previstas no Código de Processo Civil, encaminhando-as à serventia da localidade de domicílio do notificando, o que fará



pessoalmente, se estiverem em meio físico, ou através do Portal da Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos prevista no art. 166-A, se em meio digital e assinadas eletronicamente.

Art. 160-B. Denomina-se “aviso registral eletrônico” o documento apresentado a cartório de Registro de Títulos e Documentos para o fim específico de ser registrado e enviado eletronicamente a caixa postal eletrônica (e-mail) de determinado destinatário, o que deverá ocorrer através da Central e sistema a que se refere o artigo 166-A.

§ 1º. O registro do “aviso registral eletrônico” deverá informar que o mesmo foi regularmente enviado à caixa postal eletrônica indicada pelo requerente, sem ocorrência de erros de endereçamento ou recebimento.

§ 2º. Sendo constatado erro insanável no recebimento do “aviso registral eletrônico” na caixa postal indicada pelo requerente, a informação relativa ao mesmo deverá ser reproduzida em seu inteiro teor junto ao respectivo registro.

§ 3º. Uma vez concluído o procedimento de envio, certificação do ato deverá ser encaminhada eletronicamente ao requerente, devendo conter em seu contexto todas as informações relativas à data da sua solicitação, data de envio, números de ordem de protocolo e registro, assim como aquelas referidas nos parágrafos anteriores.

“§ 4º. O “aviso registral eletrônico” deverá ter emolumento máximo, incluídos todos os atos necessários à sua consecução, não superior a limite a ser estabelecido em norma da Corregedoria Nacional da Justiça, do Conselho Nacional de Justiça.

(...)

Art. 161. (...)

§ 3º. Excetuam-se à regra prevista no *caput* do artigo 17 as certidões relativas a documentos custodiados, registrados com o fim específico de envio previsto no § 2º e no *caput* do artigo 130-B, ou as que se refiram a registro facultativo, para fins de conservação e prova de data, requerido por escrito sob sigilo, que somente poderão ser extraídas em razão de ordem judicial específica, a pedido dos proprietários dos documentos custodiados, dos interessados no documento enviado, ou pelas partes nos



documentos registrados facultativamente, sem prejuízo do que preveem o *caput* deste artigo e o parágrafo 3º do artigo 127-A.

Art. 166-A. Os cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas constituirão, através do seu órgão de classe de abrangência nacional, o Operador Nacional de Registros Eletrônicos, criando o Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas - SRTDPJ, de âmbito nacional, que terá como portal a Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas.

§ 1º . Os Oficiais de Registro das especialidades de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas ficam obrigados a interligar os cartórios sob suas titularidades ao Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, através da central referida no caput, sob pena de falta funcional.

§ 2º. Documentos em meio digital, originário ou mediante desmaterialização, só poderão ser encaminhados através da web para os cartórios de registro de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas através da central referida no caput, sem prejuízo de sua apresentação em mídia digital diretamente nas serventias em que devam ser registrados.

§ 3º. A central referida no caput poderá constituir bancos de dados relativos aos serviços prestados pelos cartórios das especialidades que contempla, cujas informações poderão ser fornecidas aos usuários, devendo ser sucintas, resguardando o inteiro teor dos atos, que só poderá ser fornecido mediante certidão a ser emitida pelos cartórios onde registrados os documentos.

§ 5º. O Poder Público terá livre acesso aos bancos de dados constituídos pela central referida no *caput*, assim como, através da mesma, aos cartórios a ela interligados, mediante credenciamento e sistema de login e senha, com a utilização de assinatura eletrônica em padrão legal admitido no país.

(...)

Art. 6º. A Lei Federal nº 13.105/15 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 246. (...)



VI – por Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou seu preposto autorizado.

(...)

Art. 249. (...)

Parágrafo único – Nos casos em que a citação puder ser feita pelo correio ou por Oficial de Justiça, alternativamente, a pedido do advogado da parte, poderá ser realizada mediante notificação extrajudicial a ser levada a efeito por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de domicílio do citando, aplicando-se a essa via, de forma similar, todas as normas estabelecidas nesta lei para a via substituída, correio ou Oficial de Justiça, que deverá estar indicada no expediente enviado à serventia extrajudicial.

(...)

Art. 275. (...)

§ 3º – Nos casos em que a intimação puder ser feita pelo correio ou por Oficial de Justiça, alternativamente, a pedido do advogado da parte, poderá ser realizada mediante notificação extrajudicial a ser levada a efeito por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de domicílio do intimando, aplicando-se a essa via, de forma similar, todas as normas estabelecidas nesta lei para a via substituída, correio ou Oficial de Justiça, que deverá estar indicada no expediente enviado à serventia extrajudicial.

Art. 4º. Objetivando implementar o que dispõe a presente lei em seu artigo 6º, os Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal, assim como todos os tribunais integrantes da Justiça Federal, comum ou especializada, poderão disponibilizar meio de acesso eletrônico para que os advogados possam manifestar a opção pela comunicação de atos processuais mediante notificação extrajudicial.

§ 1º - A opção a que se refere o caput poderá ser disponibilizada nos módulos de processo judicial eletrônico, onde também deverá ser possível solicitar a composição das cartas de citação, intimação ou notificação, com extração das necessárias peças e certidões processuais para posterior encaminhamento a serventia de registro de títulos e documentos na comarca onde deva ser efetivada a comunicação do ato processual, em qualquer localidade do país.



§ 2º – O encaminhamento a que se refere o parágrafo anterior, uma vez feita a opção e solicitada a referida composição e extração das necessárias peças processuais pelos advogados, poderá ser feito pelos tribunais diretamente ao SRTDPJ - Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, previsto no artigo 166-A da Lei dos Registros Públicos, por conexão de sistemas com seu Operador Nacional de Registros, a Central Nacional dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, observados os padrões e requisitos de documentos, conexão e de funcionamento da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICPBr e da arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).

§ 3º – Onde ainda não estiver disponível o que preveem o *caput* e os parágrafos anteriores, os advogados poderão solicitar a extração e composição das necessárias peças processuais em meio eletrônico ou físico, providenciando, no último caso, sua digitalização sob sua inteira responsabilidade quanto à fidedignidade com o suporte físico, encaminhando-as, através do portal na WEB do Operador Nacional de Registros do SRTDPJ, diretamente a uma serventia notificadora na comarca de domicílio da pessoa a que se destine.

§ 4º - Os documentos, sistemas e comunicação a que se referem os dispositivos desta lei deverão observar os padrões e requisitos de documentos, conexão e de funcionamento da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICPBr e da arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).

§ 5º - Aplica-se o disposto nesta artigo, indistintamente, a processos de natureza civil, penal e trabalhista, bem como aos juizados especiais, em qualquer grau de jurisdição.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda objetiva ampliar e aperfeiçoar o PL 10.375/2018, do nobre Deputado Júlio Lopes, e tem o mesmo espírito e objetivo, qual seja, a modernização da Lei dos Registros Públicos, dotando os cartórios de mais segurança e funcionalidade, devido à atual possibilidade de uso do meio eletrônico, que lhes descortina novas possibilidades na prestação dos seus relevantes serviços públicos.



Assim, esta emenda traz a possibilidade de apresentação de um documento em qualquer serventia de registro de títulos e documentos do país, mesmo quando se destine a ser registrado em outra, ou apenas para ser enviado a diversa localidade desse país continental, ou a algum órgão público, provendo utilidades à sociedade brasileira e ao seu ambiente de negócios, porque os cartórios de registro se tornarão praticamente ubíquos.

No que tange a novas funcionalidades para tornar mais eficiente, seguro e dinâmico o ambiente de negócios do país, a presente emenda também contempla a possibilidade da Busca e Apreensão Extrajudicial de bens móveis vendidos com garantia de alienação fiduciária ou de reserva de domínio, a exemplo do que já existe para bens imóveis. Referido procedimento significará desafogar o Judiciário, reduzir o custo dos financiamentos, devido à redução de perdas dos agentes financeiros, ocasionadas em razão das difíceis e caras retomadas de bens, mediante procedimento judicial, quando da inadimplência de algum devedor, o que tornará mais eficiente e pujante nossa economia. E, por outro lado, o procedimento estará a encargo dos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos, que são agentes isentos e independentes, dotados de fé pública, cujos atos ainda são submetidos ao crivo da fiscalização do Poder Judiciário, o que é desejável e adequado, em respeito aos direitos do consumidor.

Assim é que, como já referido pelo autor do PL, a emenda proposta também formata adequadamente outras funcionalidades a serem providas pelas serventias de registros públicos, como é o caso dos registros facultativos e sob sigilo, para guarda e conservação, ou da custódia de acervos documentais, que atenderão a demandas específicas, de casos em que não se deseje ou não se possa, por razões legais, dar publicidade a determinados documentos, do que são exemplo os prontuários médicos e outros documentos que precisam ser conservados por longo prazo, mas não devem ter publicidade.

Assim sendo, a emenda propiciará que acervos de documentos, uma vez digitalizados, possam ser custodiados a baixo custo nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos, o que, devido à fé pública dos seus oficiais e às suas certidões com mesmo valor probante dos originais, permitirá a destruição destes (exceto nos casos de documentos de valor histórico), tornando mais ágil a guarda e a gestão de documentos, propiciando grande redução de custo dos agentes econômicos, tornando nossa economia mais eficiente e dinâmica, migrando-a para a era eletrônica, com a necessária segurança jurídica. Esta é uma demanda já antiga do meio empresarial, que será atendida, visto que a emenda ora apresentada prevê os necessários procedimentos, tanto para a guarda desses documentos em sigilo, quanto para as suas certidões, com o mesmo valor do original (LRP, art. 161), que só serão expedidas a pedido dos donos dos documentos ou por ordem judicial, o que permitirá que se desfaçam dos originais em meio material.

Outra funcionalidade que a emenda trará será a possibilidade de que os advogados possam optar pela realização de citações e intimações judiciais por intermédio de notificações extrajudiciais. Esta será uma importante medida de desjudicialização, que agilizará e dotará de maior segurança os processos judiciais, tornando a Justiça mais célere e eficaz, o que também é pré-requisito para uma sociedade dinâmica e



progressista. E não se pode deixar de destacar que tal funcionalidade poderá ser implementada totalmente em meio digital, o que se coaduna perfeitamente, tanto aos objetivos da Lei nº 11.419/2006, que já disciplina a informatização do processo judicial, quanto aos propósitos e motivações do PL 10.375/2018.

A emenda prevê, ainda, uma nova possibilidade de registro, a preço muito reduzido, na modalidade “sem conteúdo financeiro”, quando o que deverá ser registrado será, não o inteiro teor de documentos, mas apenas o que se denominou “ficha de informações”, relativa a contratos, para que estes sejam oponíveis à fazenda pública, bem como a todos, por consequência, no que concerne aos elementos essenciais da contratação encetada, se justificando a drástica redução dos custos em razão do fim específico, para os casos em que exista imposição de registro para o fim de oponibilidade ao fisco, permitindo, dessa forma, que os agentes econômicos possam, a baixo custo, se desonerar de suas obrigações, ou mesmo valer-se da nova possibilidade para reduzir suas despesas com registros que também necessitariam realizar para outros fins.

Há muito que tais atualizações da Lei dos Registros Públicos, que é de 1973, se faziam necessárias, porque nesses quase 50 anos houve uma revolução tecnológica, que precisa ser, de forma mais efetiva, incorporada à prestação desse relevante serviço público.

Como refere o nobre Deputado Júlio Lopes, na Justificação do seu PL, “a atual evolução dos meios tecnológicos, principalmente com a computação de dados, que consegue, com segurança, eficiência e rapidez armazenar bilhões de informações, não é mais possível que o sistema registral permaneça aprisionado aos primórdios de nosso direito, quando ainda vigoravam as Ordenações Filipinas, Afonsinas e Manuelinas, trazidas pelo legislador português”.

Pelo exposto, pedimos ao nobre autor do PL 10.375/2018, Deputado Júlio Lopes, bem como aos demais colegas, o apoio para a aprovação da emenda ora proposta.

Sala das Comissões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

Emenda Modificativa

Modifique-se e insira-se os seguintes dispositivos nos artigos 1º e 4º do PL nº 10.375, de 2018, que altera a redação de dispositivos das leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, os quais passam a vigorar com as seguintes alterações, mantendo-se as demais alterações originariamente propostas no Projeto de Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos e adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade dos negócios jurídicos e das transações mobiliárias e imobiliárias.

Parágrafo único. Para alcançar a finalidade desta Lei, seus dispositivos devem ser interpretados de forma sistemática, harmônica e coerente com os princípios informativos do direito registral, em especial, os da independência, isenção, legalidade, inscrição, fé pública, continuidade, territorialidade, concentração, especialidade e prioridade.

Art. 4º.

Art. 1º. Os serviços concernentes aos registros públicos previstos na Constituição Federal e estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

(...)

§ 1º. (...)



§ 2º Os registros públicos não delegados reger-se-ão por leis próprias e pelos princípios, institutos e normas de direito público.

§ 3º. A atividade de registro público delegado pelo estado será exercida segundo o que estabelecem a Constituição Federal, a presente lei, as leis e normas de regência da atividade notarial e de registro, as de organização judiciária dos Estados e do Distrito Federal, bem como, de forma complementar, em conformidade com os princípios e institutos do direito público.

Art. 2º Os registros indicados no §1º do artigo anterior ficam a cargo de agentes delegados de acordo com o estabelecido na Constituição Federal e leis de regência da atividade, para exercício de função pública em caráter privado, em serventias estabelecidas segundo as leis de Organização Administrativa e Judiciária dos Estados e do Distrito Federal, e serão feitos:

(...)

Art. 13.

(...)

“§3ª Os dados biométricos dos cidadãos, mantidos pela União, serão disponibilizados para consulta eletrônica pelos serviços de registros públicos de que trata esta lei, e gozarão de presunção de veracidade, para fins de identificação das partes, seus representantes e apresentantes”

(...)

Art. 17. (...)

§ 1º. (...)

Art. 19. (...)

§1ª As certidões de atos ou documentos registrados poderá ser extraída sob qualquer forma documental, impressa, digital ou eletrônica, obedecidos os critérios da ICP-Brasil.

JUSTIFICAÇÃO:



CÂMARA DOS DEPUTADOS

A emenda que ora se apresenta tem por finalidade atualizar os artigos introdutórios da Lei dos Registros Públicos, atualizando-os ao sistema implantado com o advento, tanto da Constituição Federal de 1988, como da Lei dos Notários e Registradores – Lei 8935/94, estabelecendo adequadas definições sobre registros públicos e algumas normas gerais aplicáveis a todas as especialidades.

Sala das Comissões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

Emenda Modificativa

Modifique-se os seguintes dispositivos nos artigos 4º e 5º do PL nº 10.375, de 2018, que altera a redação de dispositivos das leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, os quais passam a vigorar com as seguintes alterações, mantendo-se as demais alterações originariamente propostas no Projeto de Lei:

Art. 4º.

Art. 167. (...) :

VI – contratos de penhor rural, industrial ou comercial e cédulas de crédito, quando contiverem garantia desses penhores especiais ou imobiliárias.

§ 1º (...) :

IV – a cédula representativa de crédito com garantia real imobiliária ou de penhores rural, comercial ou industrial. ;

(...)

§ 5º A transmissão da propriedade ou da titularidade fiduciária confere ao fiduciante, ou a quem este indicar, direito real de aquisição, sob condição suspensiva, do bem imóvel ou do direito imobiliário transmitido.

(...)



§ 12º. Tratando-se de instrumentos translativos de propriedade ou de constituição de garantias relativos a bem móvel, que de alguma forma possam afetar direito real sobre imóvel registrado, deverá ser averbada na matrícula respectiva a certidão do registro realizado no cartório de registro de títulos e documentos, com obrigatória referência ao número do registro, data e nome da serventia em que realizado, exceto quando se tratar de instrumento que por determinação legal deva ser objeto de registro no livro 3, Registro Auxiliar, dos cartórios de registro de imóveis, caso em que os dados deste deverão ser anotados na matrícula e no indicador real.

§ 13º. Caberá ao interessado promover a averbação da notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou de outro tipo de ação que verse sobre o imóvel indicado na matrícula, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos registrados, bem como do ajuizamento de ação de execução que atinja diretamente o imóvel indicado na matrícula, o que deverá fazer instruído por certidão de feitos ajuizados expedida pelo Registro de Distribuição ou Distribuidor Judicial.

Art. 168-A. (...)

Art. 169. (...) :

Art. 176. (...)

§ 1º (...)

§ 5º Havendo relação direta de garantia sobre bem móvel com imóvel registrado, sem prejuízo de seu prévio registro no Registro de Títulos e Documentos do domicílio das partes, serão averbados à matrícula:

Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:

(...)

II - as cédulas de crédito rural, comercial e industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio, sem prejuízo do registro das atas das assembléias que as aprovarem no Registro de Títulos e Documentos;



IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados no comércio e na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

V - as convenções antenupciais;

VI - os contratos de penhor rural, comercial e industrial;

VII – os títulos que tiverem sido o suporte para ato de registro praticado na matrícula de imóvel, a requerimento dos interessados também poderão ser registrados em seu inteiro teor no Livro 3 – Registro Auxiliar, da mesma serventia, sem prejuízo do ato praticado no Livro nº 2, respeitada a competência das demais serventias de registros públicos previstas nesta lei.”(NR)

(...)

Art. 210. Todos os atos serão subscritos e encerrados pelo oficial ou por seus escreventes substitutos ou autorizados.”(NR)

(...)

Art. 239. (...)

§ 7º Os títulos judiciais poderão ser prenotados mediante apresentação de certidão dos próprios autos do processo ao Oficial de Registro de Imóveis.

Art.244.....

Parágrafo único. Os contratos relativos a regime patrimonial em união estável serão averbados na matrícula dos imóveis de propriedade das partes, para ciência de terceiros, o que deverá ser feito mediante apresentação de certidão de registro emitida por Oficial de Registro de Títulos e Documentos, em se tratando de instrumentos particulares, ou do traslado, quando se tratar de escritura pública. ”(NR)



“Art. 289. No exercício de suas funções, os oficiais devem fiscalizar apenas se houve pagamento dos impostos devidos em razão de negócio jurídico que se constitua por força do registro do título apresentado.”(NR)

Art. 296-A. Todas as intimações e notificações relacionadas a direitos reais ou reais de garantia previstas em lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, e serão cumpridas exclusivamente pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.”

Art. 5º

Art. 32. (...)

§ 1º Para os fins deste artigo, a requerimento do credor, o Oficial de Registro de Imóveis solicitará ao de Registro de Títulos e Documentos da comarca de domicílio do devedor-adquirente, que este seja intimado a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, além dos juros convencionados e das custas de notificação.

.....”(NR)

Art. 33. Se o credor das prestações recusar-se a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação prévia a ser solicitada perante Oficial de Registro de Títulos e Documentos do local do domicílio do devedor, que a encaminhará para o competente na comarca de domicílio do credor, chamando-o para receber as importâncias depositadas pelo devedor no Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.”(NR)

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, e serão promovidas, a pedido do Oficial do Registro de Imóveis atendendo a solicitação do credor, exclusivamente por meio dos Serviços de Registro



de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las, ainda quando seja necessário edital.

§ 1º. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de títulos e documentos, ou seu preposto autorizado, houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 2º. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o §1º poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

§ 3º. Quando o intimando, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, ou por alguma razão não houver sido possível o procedimento de notificação por hora certa, o fato será certificado pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, solicitará ao primeiro a intimação por edital a ser publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, começando o prazo a correr 15 (quinze) dias após a data da última publicação, a qual deverá ser informada na certificação relativa a essa modalidade de notificação.

Art. 6º. (...)

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo da emenda ora apresentada é o de dar um adequado tratamento lógico-sistemático, em conformidade com o objetivo do PL 10.375/2018, declarado por seu autor, o nobre Deputado Júlio Lopes, em sua Justificação, qual seja, o de prover a concentração de atos atinentes a imóveis na matrícula dos mesmos, bem como operar a



CÂMARA DOS DEPUTADOS

adequada e justa distribuição dos registros em conformidade com as especialidades e respectivas atribuições previstas na Lei dos Registros Públicos. Objetiva, ainda, introduzir na Lei 6766/79 o procedimento de notificação por hora certa, nos casos em que houver suspeita de ocultação pela pessoa objetivada, a exemplo do que recentemente foi estabelecido para os casos de retomada de imóveis financiados pelo SFH, quando da inadimplência dos compradores.

Sala das Comissões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 13.105, de 16 de março de 2015 e dá outras providências.

Emenda Modificativa

Altera o Art. 4º do PL nº 10.375, de 2018, com a seguinte redação:

Art. 4º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

(...)

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

(...)

§ 1- Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício.

§ 2- Os ofícios de Registro de Títulos e Documentos estão autorizados a firmar convênios com órgãos e entidades interessadas, a fim de prestar outros serviços remunerados, na forma prevista em convênio com órgãos públicos e outras entidades interessadas. O convenio será firmado pela entidade de Classe dos registradores de Títulos e Documentos de mesma abrangência territorial do órgão ou entidade interessada.

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda sugere duas alterações transformando o parágrafo único do artigo 127 da Lei 6015/73 em parágrafo 1º, bem como cria o parágrafo 2º no



art. 127 da Lei 6015/73 visando diretamente um dos objetivos do autor do projeto, que é a facilitação de acesso ao cidadão de serviços públicos.

Isso ocorreria em respeito às atribuições de cada serviço extrajudicial, de modo a garantir a auto-suficiência de todos eles, especializando cada prática, e eliminando possíveis conflitos de atribuições. O parágrafo 1º do artigo 127 da Lei de Registros prevê a competência residual do registro de Títulos e Documentos daquelas matérias que não são da competência expressa de outro ofício. O parágrafo 2º possibilita que os cartórios de Títulos e Documentos possam oferecer serviços públicos aos cidadãos, que moram em lugares distantes dos grandes centros, de forma célere e imediata, corroborando para o dinamismo dos negócios e atendendo as necessidades dos indivíduos.

Por outro lado, enfatizando o dinamismo que a tecnologia nos dá, nada impede que haja comunicação entre os cartórios, o que também foi sugerido.

Ainda, buscando o fácil acesso ao cidadão, sugere-se normatizar a obrigatoriedade de disponibilizar-se, no dia útil subsequente ao registro, de forma gratuita, via central nacional de serviços compartilhados, os dados do registro feito em Títulos e Documentos, para livre pesquisa por parte do interessado em vender ou adquirir um bem.

Sala das Sessões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal

Emenda Nº**PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018**

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e dá outras providências.

Altere-se o dispositivo relativo ao Art. 237-A da Lei 6.015/1973 constante no art. 4º do presente projeto de lei:

“Dá-se a seguinte redação ao Art. 237-A da Lei 6.015/1973:

Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, ou outros programas governamentais voltados exclusivamente para população de baixa renda, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.

§ 3 Nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, ou outros programas governamentais voltados exclusivamente para população de baixa renda, o registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos.”

JUSTIFICATIVA

É importante que a redução de emolumentos prevista no artigo 237-A seja referente a empreendimentos de baixa renda e não se aplique aos de alto padrão, cuja margem de lucro é altíssima.

A previsão de alteração original presente no Projeto de Lei 10.375/2018 era inconsistente com o sistema registral ao estabelecer a abertura de número fixo de 20 matrículas, que dependem do número de unidade autônomas de cada empreendimento e varia enormemente.

Por isso se faz necessária essa emenda ao Projeto de Lei 10.375/2018.

Assim, contamos com o apoio dos nobres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 05 de julho de 2018.

Deputado **CLEBER VERDE**
PRB/MA

Emenda Nº**PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018**

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e dá outras providências.

Incluam-se os seguintes dispositivos no art. 4º do presente projeto de lei:

“Incluam-se os parágrafos 5º e 6º no Art. 246 da Lei 6.015/1973:

§5º Cada situação expressamente indicada como sendo objeto de averbação no artigo 167 ou previstas no caput deste artigo deve originar uma averbação própria individualizada e separada dos demais atos, sendo uma para cada ocorrência individual, não se admitindo que duas situações ensejadoras de averbação constem de um mesmo ato, mesmo que sejam da mesma espécie ou hipótese legal ensejadora de averbação.

§6º Em cada ato de averbação praticado deve constar os valores de emolumentos respectivos.”

JUSTIFICATIVA

Os atos de averbações demandam redação que torne simples a leitura da matrícula por qualquer pessoa e a aglutinação de atos distintos torna muito difícil a interpretação pelo leigo. Da mesma forma, a discriminação dos emolumentos é essencial para o controle dos atos.

Por isso se faz necessária essa emenda ao Projeto de Lei 10.375/2018.

Assim, contamos com o apoio dos nobres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 04 de julho de 2018.

Deputado **CLEBER VERDE**
PRB/MA

Emenda Nº**PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018**

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e dá outras providências.

Incluem-se os seguintes dispositivos no art. 4º do presente projeto de lei:

Acrescente-se o §3º ao Art. 160 da Lei 6.015/1973:

§ 3º A mora da alienação fiduciária de bem móvel decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e deverá ser comprovada por notificação expedida pelo **Cartório de Títulos e Documentos** do domicílio do devedor, que considera-se válida comprovando a entrega da notificação no endereço do devedor pelo cartório competente.

JUSTIFICATIVA

A garantia de entrega da notificação para a constituição em mora do devedor é o único meio de se assegurar o direito de defesa do devedor, garantindo tempo hábil para que possa adimplir sua dívida antes da retomada do bem, ou tomar medidas judiciais eventualmente cabíveis antes de ter o seu bem arrancado de suas mãos.

Por isso se faz necessária essa emenda ao Projeto de Lei 10.375/2018.

Assim, contamos com o apoio dos nobres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 04 de julho de 2018.

Deputado **CLEBER VERDE**
PRB/MA

Emenda Nº
PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e dá outras providências.

Incluam-se os seguintes dispositivos no art. 4º do presente projeto de lei:

Cria-se o Art. 129-A na Lei 6.015/1973, com a seguinte redação:

Art. 129-A. A constituição da alienação fiduciária de veículo automotor far-se-á exclusivamente mediante o registro do contrato em cartório de registro de títulos e documentos do domicílio do devedor, devendo tal gravame sobre o veículo ser comunicado eletronicamente, de forma gratuita, ao Detran estadual correspondente, por meio de Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos.

§ 1º Se o oficial de registro não estiver integrado ao sistema central, a competência de que trata o caput deste artigo será transferida para a Capital da respectiva entidade federativa até a obrigatória integração que deverá ocorrer no prazo máximo de trinta dias da promulgação desta lei.

§ 2º O valor total dos emolumentos cobrados pela central nacional de que trata este artigo para a prática dos atos descritos nesta Lei será fixado pelos Estados e pelo Distrito Federal, observado o valor máximo de emolumentos R\$ 200,00 (duzentos reais) por veículo de mais de duas rodas e R\$ 100,00 (cem reais) por veículo de até duas rodas, não podendo haver qualquer taxa ou acréscimo sobre tais emolumentos a qualquer título, devendo esses valores serem atualizados anualmente, no dia 1º de janeiro de cada ano, pela inflação do ano anterior medida pelo IPCA dos últimos 12 (doze) meses apurado em dezembro do ano anterior, ou por índice que o substitua.

JUSTIFICATIVA

O Registro do contrato de alienação fiduciária é ato de fundamental importância para a sociedade brasileira. Entretanto, os consumidores enfrentam situação de completa insegurança quanto ao seu contrato e pagam valores altíssimos pelo seu registro.

Esta emenda é justamente para acabar com essa insegurança e reduzir os valores arcados pelos consumidores.

Por isso se faz necessária essa emenda ao Projeto de Lei 10.375

Assim, contamos com o apoio dos nobres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 04 de julho de 2018.

Deputado **CLEBER VERDE**
PRB/MA

Emenda Nº

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e dá outras providências.

Incluem-se os seguintes dispositivos no art. 4º do presente projeto de lei:

Art. Acrescente-se o inciso VI ao Art. 246 da Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil):

“VI – por oficial do registro de títulos e documentos, ou seu preposto, observados os mesmos procedimentos do oficial de justiça.”

Art. Dê-se a seguinte redação ao Art. 249 da Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil):

“Art. 249. A citação será feita por meio de oficial de justiça nas hipóteses previstas neste Código ou em lei, ou quando frustrada a citação pelo correio, ou pelo oficial de registro de títulos e documentos, devendo o autor pagar os emolumentos e taxas de uma notificação de documento sem valor econômico, mesmo quando houver concessão de justiça gratuita.”

JUSTIFICATIVA

Sabe-se que os agentes das serventias cartoriais são dotados de fé pública (*vide, e.g.*, art. 3º da Lei 8.935/1994), de sorte que as certidões por eles elaboradas gozam da presunção de verdade. Além disso, as certidões lançadas nos atos de interpelação promovidos por cartórios de títulos e documentos, ao contrário das limitadas informações apresentadas por um aviso de recebimento de carta (AR), são minuciosas.

Note-se que a interpelação realizada por cartório de circunscrição diversa do domicílio do devedor é ato válido, porquanto a Lei 8.935, de 1994 e a Lei 6.015, de 1973 não delimitam espaço geográfico para a atuação de oficiais de registro de títulos e documentos. Neste sentido, considera o Des. Marcelo Rodrigues, do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

“Em que pese respeitáveis entendimentos em contrário, não vigora o princípio da territorialidade no registro e expedição da notificação. A despeito de posição administrativa em contrário (CNJ, PCA 642), a orientação mais recente do STJ vai em outra direção.”

Especialista no assunto, o Des. Marcelo Rodrigues propôs na V Jornada de Direito Civil, realizada pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, enunciado que foi aprovado com a seguinte redação:

“Enunciado 427: Código Civil de 2002. Art. 397, parágrafo único. É válida a notificação extrajudicial promovida em serviço de registro de títulos e documentos de circunscrição judiciária diversa da do domicílio do devedor.”

O uso do cartório de títulos e documentos para a citação no processo civil pode tornar o ato muito mais célere e auxiliar na redução do número de processos nos tribunais de justiça.

A citação pelos registros de títulos e documentos será mais uma opção do autor da ação para tornar seu processo mais célere.

Por isso se faz necessária essa emenda ao Projeto de Lei 10.375/2018

Assim, contamos com o apoio dos nobres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 04 de julho de 2018.

Deputado **CLEBER VERDE**
PRB/MA



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI nº 10375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

Emenda Modificativa

Modifique-se e insira-se os seguintes dispositivos nos artigos 1º e 4º do PL nº 10.375, de 2018, que altera a redação de dispositivos das leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, os quais passam a vigorar com as seguintes alterações, mantendo-se as demais alterações originariamente propostas no Projeto de Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos e adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade dos negócios jurídicos e das transações mobiliárias e imobiliárias.

Parágrafo único. Para alcançar a finalidade desta Lei, seus dispositivos devem ser interpretados de forma sistemática, harmônica e coerente com os princípios informativos do direito registral, em especial, os da independência, isenção, legalidade, inscrição, fé pública, continuidade, territorialidade, concentração, especialidade e prioridade.

Art. 4º.

Art. 1º. Os serviços concernentes aos registros públicos previstos na Constituição Federal e estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, publicidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

(...)



§ 1º. (...)

§ 2º Os registros públicos não delegados reger-se-ão por leis próprias e pelos princípios, institutos e normas de direito público.

§ 3º. A atividade de registro público delegado pelo estado será exercida segundo o que estabelecem a Constituição Federal, a presente lei, as leis e normas de regência da atividade notarial e de registro, as de organização judiciária dos Estados e do Distrito Federal, bem como, de forma complementar, em conformidade com os princípios e institutos do direito público.

Art. 2º Os registros indicados no §1º do artigo anterior ficam a cargo de agentes delegados de acordo com o estabelecido na Constituição Federal e leis de regência da atividade, para exercício de função pública em caráter privado, em serventias estabelecidas segundo as leis de Organização Administrativa e Judiciária dos Estados e do Distrito Federal, e serão feitos:

(...)

Art. 13.

(...)

“§3ª Os dados biométricos dos cidadãos, mantidos pela União, serão disponibilizados para consulta eletrônica pelos serviços de registros públicos de que trata esta lei, e gozarão de presunção de veracidade, para fins de identificação das partes, seus representantes e apresentantes”

(...)

Art. 17. (...)

§ 1º. (...)

Art. 19. (...)

§1ª As certidões de atos ou documentos registrados poderá ser extraída sob qualquer forma documental, impressa, digital ou eletrônica, obedecidos os critérios da ICP-Brasil.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Eli Correa Filho – DEM/SP

Justificativa

A emenda que ora se apresenta tem por finalidade atualizar os artigos introdutórios da Lei dos Registros Públicos, atualizando-os ao sistema implantado com o advento, tanto da Constituição Federal de 1988, como da Lei dos Notários e Registradores – Lei 8935/94, estabelecendo adequadas definições sobre registros públicos e algumas normas gerais aplicáveis a todas as especialidades.

Sala das Comissões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO
PROJETO DE LEI nº 10375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

Emenda Modificativa

Modifique-se os seguintes dispositivos do artigo 4º do PL nº 10.375, de 2018, que altera a redação de dispositivos da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; dê-se nova redação ao artigo 6º do referido PL, alterando dispositivos da lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, e renumere-se como artigo 7º o atual artigo 6º, os quais passam a vigorar com as seguintes alterações e inserções, mantendo-se as demais alterações originariamente propostas no Projeto de Lei:

Art. 4º.

(...)

Art. 115. (...)

“§2º A partir da vigência desta lei, os registros previstos nos incisos I e II do art. 114 obedecerão ao sistema de matrícula em meio eletrônico.”

(...)

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita o registro:

(...)

V - do contrato de parceria agrícola ou pecuária e do arrendamento rural;

(...)

Art. 127-A. No Registro de Títulos e Documentos será feita a custódia de acervos de documentos de qualquer natureza, em meio eletrônico, vinculada ao registro de memorial que contenha síntese descritiva de seu conteúdo e identificação do detentor ou possuidor do acervo custodiado.

§ 1º. O memorial descritivo referido no caput conterá ainda índice relacionando os documentos componentes do acervo ou descrição do sistema de indexação e gerenciamento eletrônico dos títulos componentes do acervo custodiado, e *hash* relativo à assinatura eletrônica de cada unidade de documento digital ou de cada arquivo de imagens digitais, neste último caso, subscritos pelo responsável pelo serviço de digitalização e pelo detentor ou possuidor dos documentos.

§ 2º. Poderão ser custodiados acervos documentais exclusivamente compostos por:



I - Imagens digitais de documentos originariamente em suporte físico, com atestação por empresa especializada, inscrita no Ministério da Justiça, quanto à fidedignidade das cópias aos originais;

II – Imagens digitais de documentos originariamente em suporte físico, sem a atestação referida no inciso anterior, quanto à fidedignidade entre imagens e originais;

III – Documentos originariamente eletrônicos, constituídos em conformidade com a legislação de regência.

§ 3º. As certidões, em meio físico ou eletrônico, relativas à custódia de documentos integrantes dos acervos previstos no inciso I do parágrafo anterior terão o mesmo valor probante que teriam os respectivos originais, para todos e quaisquer fins, o que permitirá a eliminação dos respectivos suportes, exceto quando se tratar de documentos em suporte físico a que a legislação atribua valor histórico.

§ 4º. As certidões, em meio físico ou eletrônico, relativas à custódia de documentos integrantes dos acervos previstos no inciso II do parágrafo 2º terão o valor de simples cópias digitalizadas dos documentos a que se referirem.

§ 5º. Os documentos componentes dos acervos previstos no inciso III deverão ser apresentados incólumes, não corrompidos, e sendo obtidos neste estado, mediante certidão de custódia, serão documentos originais.

§ 6º. Também terão natureza jurídica de documento original, as certidões, em meio físico ou eletrônico, relativas à custódia de documentos integrantes dos acervos previstos no inciso III do parágrafo segundo.

§ 7º. Os acervos de que trata o presente artigo deverão ter registrados os memoriais previstos no caput, após prévia conferência dos seus dados com o conteúdo dos arquivos contendo os documentos, e serão arquivados apenas em meio eletrônico, com sistemas redundantes de backup, inclusive em “nuvem”, que assegurem sua guarda pelo prazo de custódia contratado.

§ 8º. Os acervos previstos no inciso I do § 2º deverão ser digitalizados, indexados e ter os respectivos memoriais elaborados por empresa especializada regularmente inscrita para a referida finalidade no Ministério da Justiça, segundo regulamento que deverá editar, a qual, sob responsabilidade civil e penal, deverá declarar a fidedignidade do seu trabalho, e, especialmente quanto aos documentos assinados, que as respectivas imagens foram obtidas a partir dos documentos originais em cujo suporte físico foram apostas as assinaturas.

§ 10º. Os emolumentos pela custódia dos acervos de que trata o presente artigo serão fixados pelos entes federativos em valor que remunere o serviço, mas que seja módico o suficiente para viabilizá-lo.

§ 11º. O Oficial de Registro deverá deixar com o dono dos documentos custodiados uma cópia do arquivo contendo o acervo, a qual deverá ser alocada em mídia a ser fornecida pelo usuário, sempre que possível, com elementos de segurança que assegurem a incolumidade e inalterabilidade do conteúdo.



Art. 127-B. Documentos custodiados ou os que sejam objeto de registro facultativo, para fins de conservação e prova de data, requerido por escrito sob sigilo, não surtirão efeitos de publicidade, e não serão oponíveis a terceiros de boa fé.

(...)

Art. 129-A. Estão sujeitas a registro em serventia de Títulos e Documentos, para fins de oponibilidade à Fazenda Pública ou controle de legalidade, as transações envolvendo serviços, direitos ou bens móveis específicos, inclusive semoventes e obras de arte, ou em que essas contratações envolvam quantias iguais ou superiores a limite de valor, conforme estabelecido em regulamento pela Secretaria da Receita Federal ou pelo Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF.

§ 1º. As “Fichas Eletrônicas de Informações”, referidas no *caput*, serão um extrato do documento a que se referirem, e deverão conter local e data da assinatura ou concretização do ato, nome do apresentante e identificação completa das partes e intervenientes, com denominação, condição jurídica, endereço, CPF ou CNPJ, natureza da contratação, valor, prazo, espécie de garantia, descrição e especificação do serviço ou bens, com natureza, espécie, modelo, número de série, bem como outros elementos que sejam exigidos na norma que estabelecer a obrigatoriedade referida no *caput*.

§ 2º. As Fichas Eletrônicas de Informações referidas no *caput* deverão ser registradas no livro C dos cartórios de Títulos e Documentos, preferencialmente em meio exclusivamente eletrônico, por iniciativa e responsabilidade de credores, prestadores de serviço, vendedores e outros, conforme determine o regulamento, o quais as enviarão eletronicamente aos cartórios competentes, através da Central referida no artigo 166-A, tornando oponíveis a todos as informações nelas contidas sobre as contratações a que se referirem, sendo consideradas, para efeito de registro, documentos sem conteúdo financeiro, quando não envolverem constituição de garantias reais.

§ 3º. Os cartórios ficam obrigados a enviar à Secretaria da Receita Federal, na periodicidade e forma a ser pela mesma estabelecida, os dados relativos ao conteúdo das fichas de informação registradas, segundo protocolo de integração e comunicação a ser estabelecido através da central a que se refere o artigo 166-A desta lei.

§ 4º. Desejando o interessado que o inteiro teor de um documento seja oponível a todos, deverá providenciar seu registro para este fim, segundo o disposto nos artigos 127 e 129, ainda que sua ficha de informações já se encontre registrada.

Art. 129-B. Os registros previstos no item I do *caput* do artigo 129-A, assim como em quaisquer outros dispositivos desta lei, relativos a direitos reais sobre bens móveis, suscitarão a escrituração de indicador real, a ser efetivado em meio exclusivamente eletrônico.

Parágrafo único. Os cartórios ficam obrigados a comunicar eletronicamente os registros referidos no *caput* aos competentes entes cadastrais, quando existentes, o que deverão fazer imediatamente, ou no prazo máximo de até quarenta e oito (48) horas, para fins de atualização e eficácia, devendo ser estabelecidos, para tal fim, os protocolos e convênios necessários, de modo a viabilizar rápida e segura comunicação.



129-C. As certidões expedidas pelo Poder Judiciário que comprovem a titularidade de crédito oriundo de precatórios judiciais, bem como os contratos de cessão desses créditos, a fim de possibilitar o desmembramento dos respectivos pagamentos pelos tribunais, deverão ser registrados nos Ofícios de Títulos e Documentos do domicílio do credor, para surtir efeitos em relação a terceiros.

§ 1º. As certidões expedidas pelo Poder Judiciário, que comprovem a titularidade de crédito oriundo de precatórios judiciais, deverão trazer aposta, em destaque, a observação de que, para o fito de possibilitar o desmembramento do respectivo crédito pelo tribunal e o controle sobre sua disponibilidade, deverão ser registradas em cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do credor.

§2º. Para o desmembramento e pagamento de créditos oriundos de precatórios judiciais pelos tribunais, os contratos de cessão, da totalidade ou de parte dos créditos, deverão estar previamente averbados ao registro das respectivas certidões, referidas no parágrafo anterior.

§3º. Os “contratos de cessão de créditos oriundos de precatórios judiciais” só poderão acessar as serventias de Registro de Títulos e Documentos para a prática de ato de averbação ao registro da respectiva certidão, sendo vedada a prática de atos de averbação ou registro desses instrumentos sem o prévio registro da certidão comprobatória da titularidade do crédito pelo cedente.

§4º. Quando da averbação de “contratos de cessão de créditos oriundos de precatórios judiciais”, os cartórios de Registro de Títulos e Documentos deverão exercer o controle sobre a disponibilidade do montante de crédito cedido.

§ 5º. Para os fins referidos na alínea anterior, os cartórios deverão criar “planilha eletrônica de controle” quanto à disponibilidade de créditos pelo titular originário ou pelos cessionários, as quais deverão ter suas imagens armazenadas sob o mesmo número de ordem dos registros ou averbações a que se referirem, sendo atualizadas a cada cessão subsequente, indicando os dados relativos às novas planilhas abertas para os cessionários de direitos, e novamente armazenadas junto ao registro ou averbação a que se referirem.

§ 6º. O cartório deverá criar, concomitantemente, em apartado, arquivo eletrônico para a guarda das “Planilhas de Controle de Disponibilidade”, que deverão ser indexadas pelo nome ou denominação e CPF ou CNPJ do seu titular, pelo número do registro ou averbação a que se referirem e demais dados relativos ao precatório, as quais, quando abertas, deverão indicar, ainda, a “planilha de controle de disponibilidade” da qual se originam, quando for o caso, e sempre deverão ter anotadas as novas “Planilhas de Controle de Disponibilidade” originadas em razão de cessões de direito anteriormente nelas consignados.

§ 7º. Desejando o detentor de direito sobre precatórios cedê-lo, total ou parcialmente, deverá pedir ao cartório onde registrado, certidão de sua posição declarando no requerimento este objetivo, bem como os dados do futuro cessionário, do quinhão que lhe será cedido e o valor da transação.



§ 8º. A certidão a ser emitida em razão do pedido referido no parágrafo anterior deverá ser anotada na ficha de controle de disponibilidade e ter sua imagem com ela armazenada eletronicamente durante seu prazo de validade, devendo, ainda, consignar o último dia do seu prazo de validade, a posição do requerente/cedente, os dados do cessionário ou representante legal, quanto a nome ou denominação, identidade, CPF ou CNPJ, domicílio e endereço eletrônico, bem como o quinhão a lhe ser transferido e o valor da transação.

§ 9º. Durante o prazo de validade da certidão referida nos parágrafos 7º e 8º, o quinhão nela declarado não poderá ser objeto de registro de contrato de cessão a pessoa diversa.

§ 10º O registro da cessão consignada na certidão só se efetivará com a sua apresentação, mediante requerimento a ser assinado por qualquer das partes, contendo em seu verso, a seguinte declaração: “transação efetivada na data de....., em ...(local)”, seguindo-se as assinaturas de cedente e cessionário, o que bastará como contrato de cessão.

§ 11º Havendo contrato de cessão de direito instrumentado em apartado, este deverá ser apresentado a registro acompanhado da certidão com o termo referido no parágrafo anterior.

§ 12º. No âmbito da Central a que se refere o artigo 166-A, deverá ser constituído o Cadastro Nacional de Precatórios, que deverá ser alimentado diariamente pelos cartórios de registro de títulos e documentos de todo o país, sempre que registrarem algum dos documentos referidos nos parágrafos anteriores, utilizando-se, para isso, da ficha de controle de disponibilidade, que deverá ser indexada pelo nome ou denominação, CPF ou CNPJ dos detentores dos direitos.

§ 13º. O Cadastro referido no parágrafo anterior deverá permitir, por seus indexadores, a consulta, pelos interessados, tribunais de justiça e devedores de precatórios, quanto à disponibilidade de direitos relativos a precatórios.

§ 14º. As comunicações referidas no parágrafo 14º do art. 100 da Constituição Federal estarão supridas pela publicidade gerada pelo que dispõe o presente artigo e parágrafos, bem como pelo rígido sistema de controle sobre a disponibilidade de direitos sobre precatórios por ele criado, o qual poderá ser, a qualquer momento, consultado por tribunais de justiça e entes devedores de precatórios.

§ 15º. Os entes devedores de precatórios e os tribunais de justiça do país que desejarem receber comunicação específica, relativa às cessões de direitos sobre precatórios a eles afetos, deverão estabelecer, para tal fim, os protocolos, credenciamentos e convênios necessários com o Operador Nacional de Registros Eletrônicos previsto no artigo 166-A.

Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127, 129 e 129-A deverão ser registrados no domicílio da parte devedora, garantidora, compradora, prestadora de serviço ou na de



situação do bem objeto de parceria agrícola ou pecuária, comodato, locação ou arrendamento.

§ 1º. Os registros de documentos apresentados depois de findo o prazo produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

§ 2º. As certidões de registro ou custódia terão a mesma natureza e valor probante do que foi apresentado para registro, original ou cópia, em suporte físico ou eletrônico, o que deverá ser explicitamente referido na certificação do registro.

Art. 130-A. Os documentos para atos nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos poderão ser apresentados perante qualquer serventia da especialidade no país, mesmo quando se destinem a registro em outra serventia que seja a competente para o ato.

§ 1º. Tratando-se de documento físico recepcionado para envio a registro em outra serventia, o oficial o lançará no livro de protocolo, digitalizará e enviará ao cartório destinatário, mediante certidão eletrônica de inteiro teor assinada digitalmente, na qual, além da imagem do documento, deverão ser referidos todos os dados relativos ao protocolo, devolvendo-se o original ao interessado.

§ 2º. O documento apresentado será enviado através da central prevista no artigo 166-A desta lei, à qual estarão interligadas todas as serventias das especialidades de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas.

§ 3º. No livro de protocolo da serventia de origem serão anotados, de ofício, o nome da serventia a que será enviado o documento e os números de protocolo e registro que vier a receber nesta, na qual, a seu turno, deverá ser anotado o número de protocolo do título e respectivo nome da serventia originária.

§ 4º. Facultar-se-á ao requerente indicar pessoa para retirar ou receber o documento registrado no cartório de destino, em meio papel ou digital, bem como solicitar, no cartório de origem, uma vez concluído o registro no cartório de destino, a emissão de certidão em meio físico (papel), com mesma data e perfeita conformidade à certidão digital de registro emitida pelo cartório de destino.

§ 5º. Relativamente ao procedimento previsto no presente artigo, abrangendo todos os atos necessários, os oficiais de registro das serventias de origem farão jus a emolumentos que não poderão ser superiores à metade do valor de um registro sem conteúdo financeiro, enquanto os de destino executarão os atos em conformidade com a natureza do documento e o regimento de emolumentos e custas a que estejam submetidos.

Art. 130-B. Um documento poderá ser apresentado a cartório de Registro de Títulos e Documentos com o fim específico de, uma vez registrado, ser enviado, mediante certidão eletrônica de registro, através da Central a que se refere o artigo 166-A, diretamente a pessoas ou entes públicos ou privados, bem como a outra serventia da especialidade, na qual poderá ser retirado pelo destinatário indicado, na forma de certidão em meio físico (papel), com mesma data e integral fidedignidade à certidão eletrônica recebida, vedada a realização de novo registro.



§ 1º. Para os fins previstos no *caput*, primeira parte, as entidades de classe dos registradores de títulos e documentos poderão estabelecer protocolos de comunicação com entes públicos ou privados, nos casos em que isso se faça necessário.

§ 2º. Para os fins específicos de envio, referidos no *caput*, os documentos serão registrados na modalidade sem conteúdo financeiro e sem aplicação das normas sobre competência para o ato, não operando publicidade registral, nem oponibilidade a todos, razão pela qual do mesmo só o apresentante poderá solicitar certidão.

§ 3º. Tratando-se de documento constitutivo de garantia, ou que por outra razão tenha por fim, além do envio, a publicidade registral e oponibilidade a todos, o registro previsto no parágrafo anterior deverá ser substituído pelo que tenha tais finalidades, segundo as normas e procedimentos previstos nesta lei quanto à competência da serventia para o ato, e na legislação do ente federativo, no que esteja afeto a emolumentos segundo seu conteúdo.

§ 4º. O procedimento previsto neste artigo e seus parágrafos poderá ser utilizado com relação a quaisquer documentos já registrados em cartório de registro de títulos e documentos, mediante solicitação de emissão da certidão digital referida no *caput*.

Art. 130-C. Os registros de instrumentos contratuais ou “Fichas Eletrônicas de Informações” em que exista contratação de garantia de alienação fiduciária de bens móveis ou de Reserva de Domínio autorizam à instauração de procedimento extrajudicial facultativo de execução da dívida, consolidação da propriedade fiduciária e retomada do bem, mediante procedimento de “busca e apreensão extrajudicial de bens móveis”, a ser instaurado perante a serventia onde realizado o registro, conforme metodologia a ser estabelecida em lei.

§ 1º. Será constituído, no âmbito da central prevista no artigo 166-A, o “Cadastro Eletrônico Nacional de Bens Móveis Sujeitos a Busca e Apreensão Extrajudicial”, o qual deverá possibilitar a comunicação eletrônica entre os Oficiais de Registro de Títulos e Documentos, Órgãos de Trânsito e autoridades policiais, tornando pública a condição de bem sujeito a retomada extrajudicial e possibilitando o trânsito das informações necessárias entre os participantes e usuários do sistema.

(...)

“Art. 132

(...)

III - Livro C - para inscrição de fichas de informação relativas a títulos e documentos, a fim de que estes surtam efeito perante a fazenda pública e terceiros, e autenticação de data;

IV - Livro D - indicador pessoal, substituível por sistema de fichas ou sistema de processamento eletrônico, a critério e sob a responsabilidade do oficial, o qual é obrigado a fornecer, com presteza, as certidões pedidas pelos nomes das partes que figurarem, por qualquer modo, nos livros de registros.

V - Livro E - indicador real, substituível por sistema de fichas ou sistema de processamento eletrônico, a critério e sob a responsabilidade do oficial.



VI – Livro F - de Registros Facultativos – para traslados integrais de documentos apresentados para registro na forma do artigo 127-B, ou dos índices e memoriais relativos a acervos eletrônicos apresentados para custódia .” (NR)

(...)

Art. 133.

(...)

Parágrafo único. Esses livros desdobrados terão as indicações de G, H, I, J, etc.

(...)

Art. 137.

(...)

3º) natureza e espécie do título e demais dados integrantes da ficha de informação;

(...)

Art. 140-A. O indicador real será o repositório de todos os bens móveis ou semoventes que figurem nos demais livros, a partir da sua implementação, devendo conter sua identificação completa, referência aos números de série, emissão, data de fabricação, chassis, data de nascimento, espécie, raça, símbolos ou sinais de identificação, autor, data de elaboração, nome da obra, tema e outros elementos de especificação, inclusive local onde instalados, guardados ou mantidos, assim como referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

§ 1º O Livro E conterà o número de ordem do lançamento, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie, exceto se for utilizado o sistema de fichas, devendo ser escriturado preferencialmente por sistema eletrônico que possibilite a busca por quaisquer dos elementos de identificação do bem, inclusive conjugando suas buscas com o nome das partes, que, além de figurar no indicador pessoal, também deverão ser informadas no indicador real, em sequência temporal de titularidade sobre o bem.

(...)

Art. 143. O registro no Livro C, que se destina aos fins previstos nos artigos 129 – A e 132, inciso III, poderá ser realizado em meio eletrônico e consistirá na transladação dos dados de títulos ou documentos resumidos na ficha de informação a que se refere o §1º do artigo 129-A;

(...)

Art. 160. O oficial será obrigado, quando o apresentante o requerer, a notificar do registro ou da averbação os demais interessados que figurarem no título, documento ou papel apresentado, e a quaisquer terceiros que lhes sejam indicados, devendo requisitar, eletronicamente, dos oficiais de registro em outras comarcas, as notificações que nestas devam ser cumpridas, quando os interessados não as desejarem enviar diretamente através da Central a que se refere o artigo 166-A; sendo também possível, por esse processo, serem feitos avisos, denúncias, interpelações, intimações e citações, por meio físico ou eletrônico, conforme solicitado.

Art. 160-A. A comunicação de atos processuais judiciais poderá ser feita através de notificação extrajudicial, com a apresentação, pelo advogado, de instrumento composto



pelas peças processuais previstas no Código de Processo Civil, encaminhando-as à serventia da localidade de domicílio do notificando, o que fará pessoalmente, se estiverem em meio físico, ou através do Portal da Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos prevista no art. 166-A, se em meio digital e assinadas eletronicamente.

Art. 160-B. Denomina-se “aviso registral eletrônico” o documento apresentado a cartório de Registro de Títulos e Documentos para o fim específico de ser registrado e enviado eletronicamente a caixa postal eletrônica (e-mail) de determinado destinatário, o que deverá ocorrer através da Central e sistema a que se refere o artigo 166-A.

§ 1º. O registro do “aviso registral eletrônico” deverá informar que o mesmo foi regularmente enviado à caixa postal eletrônica indicada pelo requerente, sem ocorrência de erros de endereçamento ou recebimento.

§ 2º. Sendo constatado erro insanável no recebimento do “aviso registral eletrônico” na caixa postal indicada pelo requerente, a informação relativa ao mesmo deverá ser reproduzida em seu inteiro teor junto ao respectivo registro.

§ 3º. Uma vez concluído o procedimento de envio, certificação do ato deverá ser encaminhada eletronicamente ao requerente, devendo conter em seu contexto todas as informações relativas à data da sua solicitação, data de envio, números de ordem de protocolo e registro, assim como aquelas referidas nos parágrafos anteriores.

“§ 4º. O “aviso registral eletrônico” deverá ter emolumento máximo, incluídos todos os atos necessários à sua consecução, não superior a limite a ser estabelecido em norma da Corregedoria Nacional da Justiça, do Conselho Nacional de Justiça.

(...)

Art. 161. (...).

§ 3º. Excetuam-se à regra prevista no *caput* do artigo 17 as certidões relativas a documentos custodiados, registrados com o fim específico de envio previsto no § 2º e no *caput* do artigo 130-B, ou as que se refiram a registro facultativo, para fins de conservação e prova de data, requerido por escrito sob sigilo, que somente poderão ser extraídas em razão de ordem judicial específica, a pedido dos proprietários dos documentos custodiados, dos interessados no documento enviado, ou pelas partes nos documentos registrados facultativamente, sem prejuízo do que preveem o *caput* deste artigo e o parágrafo 3º do artigo 127-A.

Art. 166-A. Os cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas constituirão, através do seu órgão de classe de abrangência nacional, o Operador Nacional de Registros Eletrônicos, criando o Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas - SRTDPJ, de âmbito nacional, que terá como portal a Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas.

§ 1º . Os Oficiais de Registro das especialidades de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas ficam obrigados a interligar os cartórios sob suas titularidades ao Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, através da central referida no *caput*, sob pena de falta funcional.



§ 2º. Documentos em meio digital, originário ou mediante desmaterialização, só poderão ser encaminhados através da web para os cartórios de registro de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas através da central referida no caput, sem prejuízo de sua apresentação em mídia digital diretamente nas serventias em que devam ser registrados.

§ 3º. A central referida no caput poderá constituir bancos de dados relativos aos serviços prestados pelos cartórios das especialidades que contempla, cujas informações poderão ser fornecidas aos usuários, devendo ser sucintas, resguardando o inteiro teor dos atos, que só poderá ser fornecido mediante certidão a ser emitida pelos cartórios onde registrados os documentos.

§ 5º. O Poder Público terá livre acesso aos bancos de dados constituídos pela central referida no *caput*, assim como, através da mesma, aos cartórios a ela interligados, mediante credenciamento e sistema de login e senha, com a utilização de assinatura eletrônica em padrão legal admitido no país.

(...)

Art. 6º. A Lei Federal nº 13.105/15 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 246. (...)

VI – por Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou seu preposto autorizado.

(...)

Art. 249. (...)

Parágrafo único – Nos casos em que a citação puder ser feita pelo correio ou por Oficial de Justiça, alternativamente, a pedido do advogado da parte, poderá ser realizada mediante notificação extrajudicial a ser levada a efeito por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de domicílio do citando, aplicando-se a essa via, de forma similar, todas as normas estabelecidas nesta lei para a via substituída, correio ou Oficial de Justiça, que deverá estar indicada no expediente enviado à serventia extrajudicial.

(...)

Art. 275. (...)

§ 3º – Nos casos em que a intimação puder ser feita pelo correio ou por Oficial de Justiça, alternativamente, a pedido do advogado da parte, poderá ser realizada mediante notificação extrajudicial a ser levada a efeito por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de domicílio do intimando, aplicando-se a essa via, de forma similar, todas as normas estabelecidas nesta lei para a via substituída, correio ou Oficial de Justiça, que deverá estar indicada no expediente enviado à serventia extrajudicial.

Art. 4º. Objetivando implementar o que dispõe a presente lei em seu artigo 6º, os Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal, assim como todos os tribunais integrantes da Justiça Federal, comum ou especializada, poderão disponibilizar meio de acesso eletrônico para que os advogados possam manifestar a opção pela comunicação de atos processuais mediante notificação extrajudicial.

§ 1º - A opção a que se refere o caput poderá ser disponibilizada nos módulos de processo judicial eletrônico, onde também deverá ser possível solicitar a composição das



cartas de citação, intimação ou notificação, com extração das necessárias peças e certidões processuais para posterior encaminhamento a serventia de registro de títulos e documentos na comarca onde deva ser efetivada a comunicação do ato processual, em qualquer localidade do país.

§ 2º – O encaminhamento a que se refere o parágrafo anterior, uma vez feita a opção e solicitada a referida composição e extração das necessárias peças processuais pelos advogados, poderá ser feito pelos tribunais diretamente ao SRTDPJ - Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, previsto no artigo 166-A da Lei dos Registros Públicos, por conexão de sistemas com seu Operador Nacional de Registros, a Central Nacional dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, observados os padrões e requisitos de documentos, conexão e de funcionamento da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICPBr e da arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).

§ 3º – Onde ainda não estiver disponível o que preveem o *caput* e os parágrafos anteriores, os advogados poderão solicitar a extração e composição das necessárias peças processuais em meio eletrônico ou físico, providenciando, no último caso, sua digitalização sob sua inteira responsabilidade quanto à fidedignidade com o suporte físico, encaminhando-as, através do portal na WEB do Operador Nacional de Registros do SRTDPJ, diretamente a uma serventia notificadora na comarca de domicílio da pessoa a que se destine.

§ 4º - Os documentos, sistemas e comunicação a que se referem os dispositivos desta lei deverão observar os padrões e requisitos de documentos, conexão e de funcionamento da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICPBr e da arquitetura dos Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico (e-Ping).

§ 5º - Aplica-se o disposto nesta artigo, indistintamente, a processos de natureza civil, penal e trabalhista, bem como aos juizados especiais, em qualquer grau de jurisdição.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor após decorridos 120 (cento e vinte) dias de sua publicação.

Justificativa

A presente emenda objetiva ampliar e aperfeiçoar o PL 10.375/2018, do nobre Deputado Júlio Lopes, e tem o mesmo espírito e objetivo, qual seja, a modernização da Lei dos Registros Públicos, dotando os cartórios de mais segurança e funcionalidade, devido à atual possibilidade de uso do meio eletrônico, que lhes descortina novas possibilidades na prestação dos seus relevantes serviços públicos.

Assim, esta emenda traz a possibilidade de apresentação de um documento em qualquer serventia de registro de títulos e documentos do país, mesmo quando se destine a ser registrado em outra, ou apenas para ser enviado a diversa localidade desse país



continental, ou a algum órgão público, provendo utilidades à sociedade brasileira e ao seu ambiente de negócios, porque os cartórios de registro se tornarão praticamente ubíquos.

No que tange a novas funcionalidades para tornar mais eficiente, seguro e dinâmico o ambiente de negócios do país, a presente emenda também contempla a possibilidade da Busca e Apreensão Extrajudicial de bens móveis vendidos com garantia de alienação fiduciária ou de reserva de domínio, a exemplo do que já existe para bens imóveis. Referido procedimento significará desafogar o Judiciário, reduzir o custo dos financiamentos, devido à redução de perdas dos agentes financeiros, ocasionadas em razão das difíceis e caras retomadas de bens, mediante procedimento judicial, quando da inadimplência de algum devedor, o que tornará mais eficiente e pujante nossa economia. E, por outro lado, o procedimento estará a encargo dos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos, que são agentes isentos e independentes, dotados de fé pública, cujos atos ainda são submetidos ao crivo da fiscalização do Poder Judiciário, o que é desejável e adequado, em respeito aos direitos do consumidor.

Assim é que, como já referido pelo autor do PL, a emenda proposta também formata adequadamente outras funcionalidades a serem providas pelas serventias de registros públicos, como é o caso dos registros facultativos e sob sigilo, para guarda e conservação, ou da custódia de acervos documentais, que atenderão a demandas específicas, de casos em que não se deseje ou não se possa, por razões legais, dar publicidade a determinados documentos, do que são exemplo os prontuários médicos e outros documentos que precisam ser conservados por longo prazo, mas não devem ter publicidade.

Assim sendo, a emenda propiciará que acervos de documentos, uma vez digitalizados, possam ser custodiados a baixo custo nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos, o que, devido à fé pública dos seus oficiais e às suas certidões com mesmo valor probante dos originais, permitirá a destruição destes (exceto nos casos de documentos de valor histórico), tornando mais ágil a guarda e a gestão de documentos, propiciando grande redução de custo dos agentes econômicos, tornando nossa economia mais eficiente e dinâmica, migrando-a para a era eletrônica, com a necessária segurança jurídica. Esta é uma demanda já antiga do meio empresarial, que será atendida, visto que a emenda ora apresentada prevê os necessários procedimentos, tanto para a guarda desses documentos em sigilo, quanto para as suas certidões, com o mesmo valor do original (LRP, art. 161), que só serão expedidas a pedido dos donos dos documentos ou por ordem judicial, o que permitirá que se desfaçam dos originais em meio material.

Outra funcionalidade que a emenda trará será a possibilidade de que os advogados possam optar pela realização de citações e intimações judiciais por intermédio de notificações extrajudiciais. Esta será uma importante medida de desjudicialização, que agilizará e dotará de maior segurança os processos judiciais, tornando a Justiça mais célere e eficaz, o que também é pré-requisito para uma sociedade dinâmica e progressista. E não se pode deixar de destacar que tal funcionalidade poderá ser implementada totalmente em meio digital, o que se coaduna perfeitamente, tanto aos



objetivos da Lei nº 11.419/2006, que já disciplina a informatização do processo judicial, quanto aos propósitos e motivações do PL 10.375/2018.

A emenda prevê, ainda, uma nova possibilidade de registro, a preço muito reduzido, na modalidade “sem conteúdo financeiro”, quando o que deverá ser registrado será, não o inteiro teor de documentos, mas apenas o que se denominou “ficha de informações”, relativa a contratos, para que estes sejam oponíveis à fazenda pública, bem como a todos, por consequência, no que concerne aos elementos essenciais da contratação encetada, se justificando a drástica redução dos custos em razão do fim específico, para os casos em que exista imposição de registro para o fim de oponibilidade ao fisco, permitindo, dessa forma, que os agentes econômicos possam, a baixo custo, se desonerar de suas obrigações, ou mesmo valer-se da nova possibilidade para reduzir suas despesas com registros que também necessitariam realizar para outros fins.

Há muito que tais atualizações da Lei dos Registros Públicos, que é de 1973, se faziam necessárias, porque nesses quase 50 anos houve uma revolução tecnológica, que precisa ser, de forma mais efetiva, incorporada à prestação desse relevante serviço público.

Como refere o nobre Deputado Júlio Lopes, na Justificação do seu PL, “a atual evolução dos meios tecnológicos, principalmente com a computação de dados, que consegue, com segurança, eficiência e rapidez armazenar bilhões de informações, não é mais possível que o sistema registral permaneça aprisionado aos primórdios de nosso direito, quando ainda vigoravam as Ordenações Filipinas, Afonsinas e Manuelinas, trazidas pelo legislador português”.

Pelo exposto, pedimos ao nobre autor do PL 10.375/2018, Deputado Júlio Lopes, bem como aos demais colegas, o apoio para a aprovação da emenda ora proposta.

Sala das Comissões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 10375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

Emenda Modificativa

Modifique-se os seguintes dispositivos nos artigos 4º e 5º do PL nº 10.375, de 2018, que altera a redação de dispositivos das leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, os quais passam a vigorar com as seguintes alterações, mantendo-se as demais alterações originariamente propostas no Projeto de Lei:

Art. 4º.

Art. 167. (...) :

VI – contratos de penhor rural, industrial ou comercial e cédulas de crédito, quando contiverem garantia desses penhores especiais ou imobiliárias.

§ 1º (...) :

IV – a cédula representativa de crédito com garantia real imobiliária ou de penhores rural, comercial ou industrial. ;

(...)

§ 5º A transmissão da propriedade ou da titularidade fiduciária confere ao fiduciante, ou a quem este indicar, direito real de aquisição, sob condição suspensiva, do bem imóvel ou do direito imobiliário transmitido.

(...)



§ 12º. Tratando-se de instrumentos translativos de propriedade ou de constituição de garantias relativos a bem móvel, que de alguma forma possam afetar direito real sobre imóvel registrado, deverá ser averbada na matrícula respectiva a certidão do registro realizado no cartório de registro de títulos e documentos, com obrigatória referência ao número do registro, data e nome da serventia em que realizado, exceto quando se tratar de instrumento que por determinação legal deva ser objeto de registro no livro 3, Registro Auxiliar, dos cartórios de registro de imóveis, caso em que os dados deste deverão ser anotados na matrícula e no indicador real.

§ 13º. Caberá ao interessado promover a averbação da notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou de outro tipo de ação que verse sobre o imóvel indicado na matrícula, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos registrados, bem como do ajuizamento de ação de execução que atinja diretamente o imóvel indicado na matrícula, o que deverá fazer instruído por certidão de feitos ajuizados expedida pelo Registro de Distribuição ou Distribuidor Judicial.

Art. 168-A. (...)

Art. 169. (...) :

Art. 176. (...)

§ 1º (...)

§ 5º Havendo relação direta de garantia sobre bem móvel com imóvel registrado, sem prejuízo de seu prévio registro no Registro de Títulos e Documentos do domicílio das partes, serão averbados à matrícula:

Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:

(...)

II - as cédulas de crédito rural, comercial e industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III - as convenções de condomínio, sem prejuízo do registro das atas das assembleias que as aprovarem no Registro de Títulos e Documentos;



IV - o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados no comércio e na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

V - as convenções antenupciais;

VI - os contratos de penhor rural, comercial e industrial;

VII – os títulos que tiverem sido o suporte para ato de registro praticado na matrícula de imóvel, a requerimento dos interessados também poderão ser registrados em seu inteiro teor no Livro 3 – Registro Auxiliar, da mesma serventia, sem prejuízo do ato praticado no Livro nº 2, respeitada a competência das demais serventias de registros públicos previstas nesta lei.”(NR)

(...)

Art. 210. Todos os atos serão subscritos e encerrados pelo oficial ou por seus escreventes substitutos ou autorizados.”(NR)

(...)

Art. 239. (...)

§ 7º Os títulos judiciais poderão ser prenotados mediante apresentação de certidão dos próprios autos do processo ao Oficial de Registro de Imóveis.

Art.244.....

Parágrafo único. Os contratos relativos a regime patrimonial em união estável serão averbados na matrícula dos imóveis de propriedade das partes, para ciência de terceiros, o que deverá ser feito mediante apresentação de certidão de registro emitida por Oficial de Registro de Títulos e Documentos, em se tratando de instrumentos particulares, ou do traslado, quando se tratar de escritura pública. ”(NR)



“Art. 289. No exercício de suas funções, os oficiais devem fiscalizar apenas se houve pagamento dos impostos devidos em razão de negócio jurídico que se constitua por força do registro do título apresentado.”(NR)

Art. 296-A. Todas as intimações e notificações relacionadas a direitos reais ou reais de garantia previstas em lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, e serão cumpridas exclusivamente pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.”

Art. 5º

Art. 32. (...)

§ 1º Para os fins deste artigo, a requerimento do credor, o Oficial de Registro de Imóveis solicitará ao de Registro de Títulos e Documentos da comarca de domicílio do devedor-adquirente, que este seja intimado a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, além dos juros convencionados e das custas de notificação.

Art. 33. Se o credor das prestações recusar-se a recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação prévia a ser solicitada perante Oficial de Registro de Títulos e Documentos do local do domicílio do devedor, que a encaminhará para o competente na comarca de domicílio do credor, chamando-o para receber as importâncias depositadas pelo devedor no Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.”(NR)

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, e serão promovidas, a pedido do Oficial do Registro de Imóveis atendendo a solicitação do credor, exclusivamente por meio dos Serviços de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las, ainda quando seja necessário edital.



§ 1º. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de títulos e documentos, ou seu preposto autorizado, houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 2º. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o §1º poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

§ 3º. Quando o intimando, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, ou por alguma razão não houver sido possível o procedimento de notificação por hora certa, o fato será certificado pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, solicitará ao primeiro a intimação por edital a ser publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, começando o prazo a correr 15 (quinze) dias após a data da última publicação, a qual deverá ser informada na certificação relativa a essa modalidade de notificação.

Art. 6º. (...)

Justificativa

O objetivo da emenda ora apresentada é o de dar um adequado tratamento lógico-sistemático, em conformidade com o objetivo do PL 10.375/2018, declarado por seu autor, o nobre Deputado Júlio Lopes, em sua Justificação, qual seja, o de prover a concentração de atos atinentes a imóveis na matrícula dos mesmos, bem como operar a adequada e justa distribuição dos registros em conformidade com as especialidades e respectivas atribuições previstas na Lei dos Registros Públicos. Objetiva, ainda, introduzir na Lei 6766/79 o procedimento de notificação por hora certa, nos casos em que houver suspeita de ocultação pela



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Eli Correa Filho – DEM/SP

pessoa objetivada, a exemplo do que recentemente foi estabelecido para os casos de retomada de imóveis financiados pelo SFH, quando da inadimplência dos compradores.

Sala das Comissões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Art. 1º - Inclui-se os artigos abaixo, passando a vigorar acrescido das seguintes redações e renumerando-se os demais:

“Art. - A partir da vigência desta lei, os títulos e demais atos cujo registro seja de competência do Registro de Títulos e Documentos deverão ingressar exclusivamente por intermédio Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos - CNRTD, implantada e gerida pelo Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos.

§ 1º - As unidades do serviço de Registro de Títulos e Documentos dos Estados e do Distrito Federal integram e ficam vinculadas à CNRTD.

§ 2º - Caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça exercer a função de agente regulador da CNRTD, podendo dispor, por meio de Ato da Corregedoria Nacional de Justiça, sobre outras atribuições a serem exercidas pela CNRTD.

§ 3º - As alterações, cessões, quitações, penhoras e quaisquer outros negócios, atos ou fatos relevantes sobre os documentos, bens e direitos registrados deverão ser objeto de averbação, cuja informação deverá ser imediatamente inserida na CNRTD.

§ 4º - Havendo registro de título que contenha a estipulação de direito real sobre bem imóvel, o Oficial de Registro de Títulos e Documentos que o registrar encaminhará certidão eletrônica desse registro para que o Oficial de Registro de Imóveis competente possa praticar o ato registral relativo à constituição desse direito real imobiliário na matrícula do respectivo imóvel.

§ 5º - O órgão gestor da CNRTD estabelecerá regras para o ingresso e para o registro de títulos, visando a unificação e padronização de procedimentos em



todo o país, observando também as normas técnicas expedidas pela Receita Federal, no âmbito do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – Sinter, previsto no Decreto nº 8.764 de 10 de maio de 2016, bem como as normas pertinentes estabelecidas pelo Conselho Nacional de Justiça, pelo Banco Central e pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Art. - Ressalvadas as competências especiais previstas em lei, os atos de competência do Registro de Títulos e Documentos, que ingressarem por meio da CNRTD, passarão a ser realizados exclusivamente pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede ou domicílio do outorgante ou do emissor, conforme o caso.

Parágrafo único. No caso de a pessoa descrita no caput possuir mais de um domicílio, ou se houver mais de um outorgante ou emissor, com domicílios diferentes, será suficiente um único registro, que será feito no Registro de Títulos e Documentos de qualquer desses domicílios, à escolha do apresentante.

Art. - Fica instituída a Central Nacional de Garantias e Outros Direitos – CNG, no âmbito do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER, a qual será destinada a centralizar e permitir a consulta pública unificada de informações relativas a registros e averbações dos seguintes atos praticados em todo o território nacional:

I – penhor convencional e legal, alienação e cessão fiduciária, reserva de domínio, hipoteca e demais garantias sobre bens corpóreos e incorpóreos;

II - garantias judiciais, especialmente a penhora, o arresto e a indisponibilidade, que venham a incidir sobre bens corpóreos ou incorpóreos, do devedor;

III –contratos de cessão de créditos, inclusive decorrentes da alienação ou cessão temporária, a qualquer título, de bens imóveis;

IV –contratos de arrendamento mercantil de bens móveis; V – outros atos que venham a ser incluídos no âmbito da CNG pelo regulamento.

§ 1º A forma de integração do SINTER com a CNRTD e os demais serviços responsáveis pelos atos referidos no caput será objeto de regulamento.

§ 2º A CNG terá base de dados própria, constituída pelos dados referidos no caput. Art. - Os dados atualizados relativos aos registros dos atos descritos art. 3º, realizados pelos respectivos registradores, deverão ser disponibilizados no SINTER eletronicamente, nos termos dos arts. 39 e 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Parágrafo único. Os atos de registro e averbação serão identificados por um código único em âmbito nacional, cuja forma será definida em regulamento. Art. - As serventias e entidades de registro deverão oferecer, por meio da CNG, serviços de



recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões ao público, em meio eletrônico, em plataforma única, nos termos do regulamento.

Parágrafo único. O protocolo de títulos, a prestação de informações e a expedição de certidões individualizadas de cada ato praticado são atribuições reservadas aos órgãos e às entidades de registro respectivos, ou às respectivas centrais nacionais de registro eletrônico, cabendo ao SINTER apenas a disponibilização de interfaces de comunicação, centralização, triagem e encaminhamento de informações.

Art. - A CNG deverá prover serviços de consulta de dados, de prestação de informações, de visualização eletrônica de registros e de expedição de certidões e ofícios no formato eletrônico, que serão disponibilizados sem ônus ao Poder Executivo Federal, ao Poder Judiciário, ao Ministério Público, aos entes públicos previstos nos regimentos de custas e emolumentos dos Estados e do Distrito Federal, e aos órgãos públicos encarregados de investigações criminais, fiscalização tributária e recuperação de ativos.

Art. - A CNG deverá disponibilizar ao público em geral uma interface de pesquisa integrada e com abrangência nacional, com acesso instantâneo ao extrato de todos os registros e demais informações cadastradas na CNG, e a identificação das respectivas serventias ou entidades de registro.

§ 1º O serviço de pesquisa eletrônica deverá permitir como critérios de busca, no mínimo, o nome da pessoa física ou jurídica, ou o número do CPF ou do CNPJ, podendo outros critérios ser admitidos pelo órgão gestor do SINTER.

§ 2º. A resposta à pesquisa descrita no §1º deverá ser emitida pela CNG na forma de certidão eletrônica e em tempo real, indicando cada ato registral individualmente, em que a pessoa buscada figure na qualidade de outorgante, cedente ou arrendatário, e as respectivas serventias ou entidades de registro, e incluindo para cada ato um extrato de informações registrais, cujo modelo será definido em regulamento.

Art. - Para sua validade, os documentos digitais deverão estar devidamente assinados por meio da utilização de Certificado Digital que esteja registrado no Registro de Títulos de Documentos ou que atenda os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, devendo, no primeiro caso, ser verificado, por meio de consulta à CNRTD, se a assinatura do documento apresentado foi devidamente averbada ao registro do certificado digital.

§ 1º As certidões eletrônicas emitidas pelos órgãos e entidades de registro poderão ser produzidas, transmitidas, armazenadas e assinadas por meio eletrônico e estarão sujeitas ao pagamento das taxas ou emolumentos previstos, conforme a legislação pertinente.



§ 2º O emitente da certidão eletrônica deverá prover mecanismo de acesso público e gratuito na internet que possibilite verificar a autenticidade da certidão emitida, na forma definida pelo comitê gestor.

Art. - A competência registral para os atos que tenham que ser feitos em local onde o registrador ainda não esteja integrado à CNRTD e apto a atender as normas padronizadas nacionais, será transferida para registrador da Capital da respectiva entidade federativa, até a regularização da situação.”

Art. 2º - Inclui-se o artigo abaixo, passando a vigorar acrescido das seguintes redações e renumerando-se os demais:

“Art. 9. A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 17. Presume-se a legitimidade e o interesse de qualquer pessoa para requerer certidão de registro sujeito a publicidade ou que seja apto a gerar efeitos perante terceiros.

§ 1º - Exige-se prova da legitimidade e do interesse sempre que a natureza ou extensão do pedido seja indicativa de possível abuso de direito ou violação indevida de dados pessoais, cabendo ao requerente, em caso de recusa pelo Oficial de Registro, recurso ao Juízo Corregedor competente.

§ 2º - Para validade da assinatura digital contida em qualquer documento sujeito a registro, somente poderão ser utilizados, tanto pelas partes como pelos oficiais de registro e seus prepostos, certificados digitais que atendam aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP ou que estejam registrados eletronicamente no Registro de Títulos e Documentos, devendo, neste último caso, ser verificada a respectiva averbação, por meio de consulta à central nacional.

Art. 127.

VIII – eletrônica de certificados digitais criptografados, bem como a averbação de cada assinatura realizada pelo titular da assinatura digital, contendo hora, título e hash do arquivo assinado e IP da máquina utilizada para acesso ao sistema.

Art. 130. O Registro de Títulos e Documentos sujeita-se sempre ao princípio da territorialidade, devendo os atos ser registrados pelo registrador do domicílio das partes.

§ 1º - Quando as partes estiverem domiciliadas em circunscrições territoriais diversas, e exceto se houver regra especial, far-se-á o registro no domicílio de qualquer das partes, desde que esse fato esteja expressamente indicado no título.



§ 2º - Havendo mais de um Oficial de Registro de Títulos e Documentos na localidade, será obrigatória a prévia distribuição equitativa de todos os títulos e documentos, tanto em meio eletrônico como em papel ou quaisquer outros meios tecnológicos, destinados a registro ou averbação, por meio de central mantida pelos próprios registradores, observados os critérios quantitativo e qualitativo, salvo se já existir Oficial de Registro de Distribuição.

§ 3º - Os Oficiais de Registro de Títulos e Documentos, por meio de sua entidade representativa específica, manterão central nacional de serviços compartilhados para fornecimento de serviços integrados à sociedade, incluindo, dentre outros que convierem ao interesse público, a prestação de informações, a disponibilização de pesquisa eletrônica, o fornecimento de certidões, o registro e utilização de certificados digitais virtuais registrados em Títulos e Documentos, a obtenção de carimbo de tempo, o registro de precatórios e as averbações das respectivas cessões, a visualização em tempo real das imagens de documentos registrados quando não for solicitada certidão, e a recepção unificada dos títulos e documentos em meio eletrônico, a fim de proceder à sua distribuição ao registrador competente do local do domicílio das partes, em atenção ao princípio da territorialidade.

§ 4º - Quando os registros forem requeridos dentro do prazo de trinta dias da data da assinatura do documento pelas partes, nos atos enumerados nos arts. 127 e 129, estes produzirão efeitos a partir da data da assinatura; os registros requeridos depois de findo o prazo produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

Art. 131. O registro facultativo para conservação, tanto de documentos em papel como de documentos eletrônicos, terá apenas a finalidade de arquivamento, bem como de autenticação da data e da existência e conteúdo do documento ou conjunto de documentos, não gerando publicidade nem eficácia em face de terceiros, devendo ser feito em livro específico, com lançamento do ato em índice também específico, em que constarão apenas a data e número do registro, os dados de identificação do apresentante e, caso ele tenha indicado, o título ou descrição resumida do documento ou conjunto de documentos.

§ 1º - O acesso ao conteúdo dos registros exclusivamente para fins de mera conservação ficará restrito ao requerente ou a pessoa por ele autorizada, ressalvada determinação judicial para exibição, devendo em qualquer caso constar de eventual certidão esclarecimento expresso e em destaque de que esse tipo de registro não gera publicidade nem eficácia contra terceiros.

§ 2º - Tratando-se de registro exclusivamente para fins de conservação de documentos de interesse fiscal, administrativo ou judicial, o apresentante poderá autorizar, desde logo, a sua disponibilização para os órgãos públicos pertinentes.



§ 3º - Os órgãos de fiscalização fazendária utilizarão a Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos para acessar as imagens de documentos de interesse fiscal que estejam registrados no Registro de Títulos e Documentos, ficando os contribuintes totalmente dispensados de manter a guarda desses documentos após seu registro para qualquer fim.

§ 4º - Não será necessária a chancela nem a rubrica de cada uma das páginas do conjunto de documentos, bastando que seja feita a certificação do registro em folha de registro avulsa adicionada ao conjunto de documentos ou em etiqueta de registro aposta no conjunto de documentos, contendo a indicação do número total de páginas registradas.

Art. 160.

§ 3º - Os avisos enviados pelo registrador de títulos e documentos, por carta simples ou por qualquer outro meio tecnológico, servem como prova plena da remessa de documentos previamente registrados a endereços físicos, eletrônicos ou a números telefônicos, conforme indicado pelo requerente, devendo ser objeto de averbação específica.

Art. 161 - As certidões do registro integral de títulos terão a mesma eficácia e o mesmo valor probante dos originais.

Parágrafo Único – Caso seja suscitado incidente de falsidade de documentos registrados no Registro de Títulos e Documentos, a perícia será realizada com base nos microfilmes e arquivos eletrônicos disponibilizados pela serventia, sendo inexigível a apresentação dos documentos originais em papel.

Art. 167

II –

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos reais sobre imóveis.” (NR)

Art. 3º - Inclui-se o artigo abaixo, passando a vigorar acrescido das seguintes redações e renumerando-se os demais:

“Art. - Acrescente-se à Lei nº 10.169 de 29 de dezembro de 2000, os artigos 2º-A, 2º-B e 2º-C, com a seguinte redação: Art. 2º- A - os registros e as averbações relativos a notas ou cédulas de crédito de qualquer natureza, a contratos de alienação fiduciária de qualquer natureza, a contratos de penhor de qualquer natureza e a documentos de qualquer natureza referentes a veículos, no âmbito da Central Nacional de Direitos e Garantias, ficarão sujeitos a emolumentos estipulados no valor de R\$ 40,00 (quarenta reais) se não houver valor econômico ou este for inferior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais); de R\$ 80,00 (oitenta reais) se o valor econômico do documento situar-se entre R\$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) e R\$



1.000.000,00 (um milhão de reais); e de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) se o valor econômico do documento for superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), vedada a incidência de qualquer tipo de repasse para órgãos ou entes públicos ou privados, e ressalvada apenas a taxa de fiscalização do serviço registral eventualmente estipulada em lei estadual em favor exclusivamente do Tribunal de Justiça local e do Ministério Público local, devendo tais valores ser corrigidos anualmente, na forma legal.

Art. 2º-B - Os registros de certificados digitais e de contratos e declarações pertinentes a uniões estáveis, no Registro de Títulos e Documentos, ficarão sujeitos a emolumentos estipulados no valor fixo de R\$ 40,00 (quarenta reais), vedada a incidência de qualquer tipo de repasse para órgãos ou entes públicos ou privados, ressalvada apenas a taxa de fiscalização do serviço registral eventualmente estipulada em lei estadual em favor exclusivamente do Tribunal de Justiça local e do Ministério Público local, devendo tais valores ser corrigidos anualmente, na forma legal.

Art. 2º-C - A averbação de cada assinatura realizada com base em certificado digital registrado no Registro de Títulos e Documentos e a averbação de envio de aviso previsto no art. 160 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, ficarão sujeitas aos emolumentos estipulados no valor fixo de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido da despesa postal no caso de aviso enviado por carta, aplicando-se o mesmo valor, por página, para os registros facultativos para fins de conservação, vedada, em todas as hipóteses, a incidência de qualquer tipo de repasse para órgãos ou entes públicos ou privados, ressalvada apenas a taxa de fiscalização do serviço registral eventualmente estipulada em lei estadual em favor exclusivamente do Tribunal de Justiça local e do Ministério Público local, devendo tais valores ser corrigidos anualmente, na forma legal.” (NR)

Art. 4º - Inclui-se o artigo abaixo, passando a vigorar acrescido das seguintes redações e renumerando-se os demais:

“ Art. - O Código de Processo Civil Brasileiro (Lei nº 13.105/2015) passa a vigorar com as seguintes alterações: Art. 535-A – O exequente poderá requerer ao Juízo a expedição de certidão comprobatória da titularidade de crédito oriundo de precatório, para fins de registro integral no Registro de Títulos e Documentos da Comarca em que tramita o processo judicial.

§ 1º - Deverá constar do registro o nome do credor e respectivo CPF ou CNPJ, a indicação da fazenda pública executada, o juízo e o número do processo judicial, o número do precatório e o valor do crédito.

§ 2º - Deverão ser averbados, sob pena de ineficácia, os instrumentos de cessões e outros atos, negócios e constrições, inclusive judiciais, incidentes sobre o crédito do precatório, cabendo ao registrador o constante controle da disponibilidade do crédito,



a fim de permitir a qualquer pessoa conhecer a situação atualizada do valor do crédito e de sua titularidade.

§ 3º - Também serão averbadas decisões judiciais proferidas em processos em que se discuta a validade ou eficácia de cessão do crédito objeto do registro, de modo a possibilitar a suspensão do pagamento da parcela impugnada.

§ 4º - Após a expedição da certidão, o pagamento do precatório somente será feito aos credores indicados em certidão fornecida pelo Registro de Títulos e Documentos, que deverá indicar o valor atualizado do crédito, com base nos critérios fornecidos pelo Juízo, e relacionar os percentuais devidos a cada credor original e/ou aosessionários, em atenção exclusivamente às averbações constantes do registro.

§ 5º - Aplica-se esse dispositivo também às execuções contra a fazenda pública fundadas em título executivo extrajudicial.”

Art. 792.

III - quando tiver sido registrado ou averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária, penhora ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, já tiver sido decretada a insolvência e o negócio jurídico não for realizado nos termos legais, sem prejuízo das disposições da legislação especial;

§ 2º. No caso de bem móvel não sujeito a registro especial, as averbações e os registros mencionados nos incisos do caput deverão ser realizados pelo Registro de Títulos e Documentos do domicílio do executado, por meio da respectiva Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos, a quem competirá disponibilizar ao interessado certidão de abrangência nacional para comprovação de boa-fé.” (NR)

JUSTIFICATIVA

A emenda tem como eixo principal a centralização de informações de registro de garantias mobiliárias no Brasil, com a implantação parcial dos modelos estabelecidos pela Lei Modelo de Garantias Reais Mobiliárias da ONU/UNCITRAL (LMGM)¹, da Lei Modelo Interamericana sobre Garantias Mobiliárias², e dos conjuntos de princípios estabelecidos pelo Banco Mundial³ e pelo Banco Europeu para a Reconstrução e o Desenvolvimento – EBRD⁴.

As iniciativas internacionais sugerem um modelo registral que poderia ser definido como unitário, unificado e universal. O caráter unificado desses modelos, abordado por esta emenda, implica que todas as informações registradas, na totalidade do território abrangido, estejam disponíveis para consulta de forma centralizada, em um único órgão,



permitindo que a situação de crédito de um devedor seja conhecida por meio de consulta simplificada.

A centralização nacional das informações registrais é uma necessidade para a publicidade eficaz de garantias e cessões de créditos, conferindo aos credores maior certeza quanto à oponibilidade e à prioridade das garantias; conferindo segurança ao mercado quanto à existência de ônus e gravames sobre bens e direitos; e reduzindo drasticamente a assimetria de informação entre devedores e credores, de modo que o credor possa, com facilidade, examinar a situação de crédito do potencial mutuário mediante uma única consulta eletrônica.

A adoção dessa medida, pela alteração legislativa ora proposta, importará em grade avanço na segurança jurídica, reduzindo os custos das operações de crédito e aumentando a confiabilidade do mercado, a fim de permitir o desenvolvimento da economia brasileira. Por essas razões, a existência de centralização e publicidade de garantias e outros direitos em meio eletrônico é tratada em três das doze recomendações do Banco Mundial / Doing Business para o acesso ao crédito. Nos debates internacionais mantidos na elaboração das Leis Modelo da UNCITRAL (LMGM) e da OEA, entretanto, demonstrou-se as dificuldades relativas à introdução, em âmbito nacional, de um registro geral de garantias mobiliárias, que pretendesse substituir os modelos e os sistemas de publicidade já existentes para os penhores não possessórios.

No Brasil, há atualmente penhores registrados em Registro de Títulos e Documentos, no Registro de Imóveis e em outras entidades e serventias, o que representa um desafio à centralização de informações registrais. A pulverização do registro, mediante os diversos ofícios e, principalmente, a sua subdivisão nas diferentes comarcas, tem como consequência a fragilidade do sistema de publicidade, dificultando o acesso à informação e tornando toda informação obtida incompleta ou pouco confiável.

Nesse cenário, a criação de um mecanismo de consulta nacional, com intuito de agregar as informações existentes nos diversos registros, surge como uma alternativa rápida e viável, que pode ser realizada em conjunto com outras iniciativas de centralização no âmbito das serventias registrais.

O tema da centralização é tratado nos artigos propostos por esta emenda. Para isso, pretende-se primeiramente criar a Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos – CNRTD, com o intuito de centralizar e padronizar os registros atualmente realizados pelo Registro de Títulos e Documentos. Ademais, cria-se, no âmbito da Administração Federal, a Central Nacional de Garantias e Outros Direitos – CNG, concebida como uma interface de acesso público do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER), desenvolvido pela Receita Federal do Brasil, que pretende, entre outros, integrar em âmbito nacional informações obtidas a partir do registro eletrônico nos Registros de Imóveis, de Títulos e Documentos, e Cíveis de



Pessoas Jurídicas, além de outros órgãos de registro, que passariam a integrar-se também por meio do SCR, do Banco Central.

O SINTER foi criado pelo Decreto nº 8.764, de 10.5.2016, embora sua operação efetiva dependa da publicação de um “Manual Operacional. Parece-nos que, a despeito da organização judiciária e consequente fragmentação das serventias nas diferentes comarcas, o SINTER permite facilmente integrar, em escala nacional, as informações decorrentes da totalidade dos atos registrais previstos no escopo desta emenda, realizados não apenas pelas serventias de RTD – e previamente centralizados na CNRTD -, mas por todas as atuais entidades de registro, que ficariam obrigadas a remeter essas informações ao sistema eletronicamente e em tempo real. Nos moldes descritos nesta emenda, uma consulta nacional seria disponibilizada ao público, retornando em tempo real ao interessado uma relação com a totalidade das garantias prestadas nacionalmente pelo titular de um CPF ou CNPJ5, adicionando rapidez e transparência ao mercado de crédito, e atendendo às melhores práticas internacionais. O modelo proposto, portanto, representaria relevantes ganhos ao mercado e permitiria atingir o resultado de universalização das informações registrais previsto na LMGM, sem modificar a organização judiciária e os órgãos de RTDPJ existentes em cada comarca. Não obstante, é certo que o SINTER não substitui as competências registrais e organizacionais das serventias de RTD.

Portanto, para que seja possível o estabelecimento de padrões nacionais de registro de garantias mobiliárias e sua centralização, considerando a preponderância do RTD na realização desses registros, é necessário também considerar a prévia centralização e padronização de dados no âmbito exclusivo do RTD. Já há vários anos tem-se mostrado necessária a existência de uma central nacional de direitos e garantias no âmbito do RTD, de modo que toda informação registral relativa a cédulas de crédito, contratos de penhor e alienações fiduciárias de todo o país, realizadas nos RTD, seja inserida em uma central nacional de informações registrais gerida pelos Registros de Títulos e Documentos. Para tanto, a emenda trata da Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos - CNRTD, a ser implantada e operada pelo Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, representativa da categoria dos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos. Dessa forma, uma parcela substancial das garantias.

A relação obtida através da consulta eletrônica deverá conter informações mínimas sobre cada ato registrado, como as partes, o prazo, o valor e o cartório ou entidade registradora de origem. O interessado poderá, ainda, solicitar e obter eletronicamente certidões de inteiro teor dos atos registrados, emitidas diretamente pelo respectivo registrador. Dessa forma, o SNIG não retira ou substitui as prerrogativas dos oficiais de registro quanto à emissão de certidões dos atos praticados, nem a competência pela conservação dos atos e documentos, mas estabelece uma interface rápida e completa para o acesso à informação. mobiliárias constituídas no Brasil passaria a ser integrada ao SINTER de forma automática e padronizada, por meio da CNRTD.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Eli Correa Filho – DEM/SP

No que se refere ao registro de certificados digitais, a redação da emenda trata de medida essencial para a redução do custo para obtenção de assinatura digital e, bem assim, para implantação de um sistema de controle efetivo relativamente à utilização dos certificados, permitindo a impugnação de documentos que tiverem sido assinados indevidamente. Esse novo modelo é fundamental para a agilidade dos negócios no país, tornando possível que todas as pessoas tenham acesso a uma assinatura digital, com baixo custo e elevado grau de segurança. O art. 2º introduz modificações pontuais a dispositivos da Lei de Registros Públicos, no intuito de assegurar o correto funcionamento e ampliar os efeitos positivos da centralização registral.

Por sua vez, o art. 3º tem por finalidade estabelecer o valor dos emolumentos devidos pelos atos registrares especificados, em patamar módico e uniforme em todo país, o que constitui importante aprimoramento do sistema registral, já que reduzirá drasticamente o custo atual para registro e diminuirá a dificuldade enfrentada pelos agentes financeiros diante da atual falta de padronização nacional dos custos. Finalmente, o art. 4º cuida do registro facultativo de créditos de precatórios, conferindo ao respectivo credor um título hábil para fácil e segura circulação no mercado, providência que contribuirá significativamente para o incremento da economia brasileira, uma vez que permitirá a circulação, rápida e segura, de créditos que somam bilhões de reais, os quais também poderão ser utilizados como garantias para operações bancárias, aumentando a segurança para as instituições financeiras, com consequente impacto na redução de juros e aceleração da economia.

Sala das Comissões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI nº 10375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações mobiliárias e imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e 13.105, de 16 de março de 2015 e dá outras providências.

Emenda Modificativa

Altera o Art. 4º do PL nº 10.375, de 2018, com a seguinte redação:

Art. 4º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

(...)

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

(...)

§ 1- Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício.

§ 2- Os escritórios de Registro de Títulos e Documentos estão autorizados a firmar convênios com órgãos e entidades interessadas, a fim de prestar outros serviços remunerados, na forma prevista em convênio com órgãos públicos e outras entidades interessadas. O convênio será firmado pela entidade de Classe dos registradores de Títulos e Documentos de mesma abrangência territorial do órgão ou entidade interessada.

Justificativa

A presente emenda sugere duas alterações transformando o parágrafo único do artigo 127 da Lei 6015/73 em parágrafo 1º, bem como cria o parágrafo 2º no art. 127 da Lei 6015/73 visando diretamente um dos objetivos do autor do projeto, que é a facilitação de acesso ao cidadão de serviços públicos.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Eli Correa Filho – DEM/SP

Isso ocorreria em respeito às atribuições de cada serviço extrajudicial, de modo a garantir a auto-suficiência de todos eles, especializando cada prática, e eliminando possíveis conflitos de atribuições. O parágrafo 1º do artigo 127 da Lei de Registros prevê a competência residual do registro de Títulos e Documentos daquelas matérias que não são da competência expressa de outro ofício. O parágrafo 2º possibilita que os cartórios de Títulos e Documentos possam oferecer serviços públicos aos cidadãos, que moram em lugares distantes dos grandes centros, de forma célere e imediata, corroborando para o dinamismo dos negócios e atendendo as necessidades dos indivíduos.

Por outro lado, enfatizando o dinamismo que a tecnologia nos dá, nada impede que haja comunicação entre os cartórios, o que também foi sugerido.

Ainda, buscando o fácil acesso ao cidadão, sugere-se normatizar a obrigatoriedade de disponibilizar-se, no dia útil subsequente ao registro, de forma gratuita, via central nacional de serviços compartilhados, os dados do registro feito em Títulos e Documentos, para livre pesquisa por parte do interessado em vender ou adquirir um bem.

Sala das Sessões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal

Emenda Nº
PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e dá outras providências.

Altere-se o texto proposto pelos arts. 1º, 2º e 3º do projeto:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre o uso do meio eletrônico nos Registros Públicos e adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade dos negócios jurídicos e das transações imobiliárias.

§ 1º Os livros, fichas, microfilmes e demais meios e suportes de Registros Públicos, previstos na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e os de uso dos Registros de Interdições e Tutelas e de Distribuição, poderão ser substituídos por processos eletrônicos de arquivamento, a serem regulamentados em âmbito nacional, para garantia da segurança, inalterabilidade e acesso aos respectivos bancos de dados.

§ 2º O Sistema de Registro de Imóveis eletrônico será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis nos termos do art. 76 da Lei 13.465/2017.

§ 3º Os documentos públicos e privados, quando apresentados em forma eletrônica nos Registros Públicos e aqueles por eles expedidos deverão ser assinados com uso de certificado digital, ou outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, nos termos do § 2º do art. 10 da MP 2.200-2, atendendo aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP.

Art. 2º Os negócios jurídicos celebrados com base nos assentos dos Registros Públicos estão protegidos pelo princípio da boa-fé.

§ 1º Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são plenamente eficazes em relação aos não inscritos, não podendo ser opostas aos titulares inscritos situações jurídicas não constantes da matrícula do Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção.

§ 2º Para alcançar a finalidade desta Lei, seus dispositivos devem ser interpretados de forma sistemática, harmônica e coerente com os princípios informativos do direito registral, em especial, os da legalidade, inscrição, fé pública, continuidade, territorialidade, concentração, especialidade e prioridade.

Art. 3º No prazo de 5 (cinco) anos da entrada em vigor desta Lei, todos os serviços de Registros Públicos adotarão o sistema de registro eletrônico, cuja implantação será de forma gradativa, conforme cronograma a ser estabelecido em regulamentação nacional, observadas as peculiaridades locais.

Parágrafo único. O SREI – Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, previsto no art. 76 da Lei 13.465/2017, será implementado e operado pelo ONR – Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

Altera-se a redação ao art. 289 da Lei 6.015/73, constante do art. 4º do projeto de lei:

“Art. 289. No exercício de suas funções, para o registro ou averbação do atos de seu ofício, oriundos de títulos particulares, notariais ou judiciais, os oficiais devem fiscalizar apenas se houve o pagamento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, sendo indevida qualquer exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários.”

Art. 6º. Ficam revogados as alíneas “b”, “c” e “d” do inciso I, o inciso II e o § 2º do artigo 47, e o § 3º do artigo 48 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, bem como todas as demais disposições em contrário.

Art. 7º. O artigo 48 da Lei Federal nº 8.212/91 passará a ter a seguinte redação:

“Art. 48. A prática de ato com inobservância do disposto no artigo anterior acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes, sendo o ato nulo para todos os efeitos.”

Suprima-se o art. 296-A do texto proposto pelo art. 4º do projeto de lei.

Suprima-se o art. 5º do projeto de lei.

Altere-se o texto proposto pelo art. 4º do projeto, para suprimir a alteração do art. 17 e constituir os parágrafos 1º e 3º do art. 19 da Lei nº 6.015/73 da seguinte forma:

Art. 19 [...]

§ 1º A certidão dos atos e documentos registrados poderá ser extraída por qualquer meio de reprodução autorizado por lei.

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas por qualquer meio idôneo previsto em lei que permita sua legibilidade e reprodução.

Altere-se o texto proposto pelo art. 4º do projeto, para constituir o art. 26, parágrafo único, da Lei 6.015/73:

Art. 26 [...]

Parágrafo único. Os documentos arquivados na serventia, após digitalizados, serão destruídos, devendo ser comunicada a respeito, semestralmente, a autoridade judiciária competente pela fiscalização imediata do serviço

Altere-se o texto proposto pelo art. 4º do projeto para constituição dos artigos 27 e 169 da Lei 6.015/73:

Art. 27. Quando a lei criar novo cartório, e enquanto este não for instalado, os registros continuarão a ser feitos no cartório que sofreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no novo ofício

§ 1º Os registros e averbações serão obrigatoriamente feitos no cartório instalado ou, quando se tratar de Registro de Imóveis, na atual circunscrição imobiliária.

§ 2º O arquivo do antigo cartório continuará a pertencer-lhe.

Art. 169: Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e efetuar-se-ão no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

§ 1º. No caso de o imóvel passar a pertencer a outra circunscrição, todos os atos posteriores à instalação do novo Registro de Imóveis devem ser efetuados neste.

§ 2º. Os registros relativos a imóveis que se situem em mais de uma comarca ou circunscrição limítrofes devem ser feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

Altere-se o texto proposto pelo art. 4º do projeto para constituir o art. 172, *caput*, §6º e §12 da Lei 6.015/73 e suprimir o seu §8º:

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos os registros e averbações necessários à constituição, transmissão ou extinção de direitos sobre imóveis, para a sua disponibilidade, ou sua validade em relação a terceiros.

§ 6º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os incisos VII, VIII e IX do § 1º do art. 167, para os fins previstos nos arts. 502 a 508 e 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa-fé.

§12. Os atos referentes a direito de superfície, inclusive instituído por cisão, entre eles os de direitos reais ou constituição de direitos reais de gozo ou de garantia, bem como a indisponibilidade ou constrição, incidentes sobre o solo, domínio útil ou pleno, ou sobre a construção ou plantação, serão registrados separadamente na mesma matrícula, explicitado que o conjunto de direitos e obrigações relacionado aos negócios vinculados ao solo bem como aquele vinculado à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e incomunicáveis, que respondem somente pelas suas próprias dívidas e obrigações, não se lhes aplicando o art. 264 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2006 - Código Civil.

Altere-se o texto proposto, pelo art. 4º do projeto, para constituir o art. 28-A da Lei nº 6.015/73:

Artigo 28-A – Na esfera administrativa, extingue-se a punibilidade pela prescrição:

I - da falta sujeita à pena de repreensão, suspensão ou multa, em 2 (dois) anos;

II - da falta sujeita à pena de perda da delegação, em 5 (cinco) anos;

III - da falta prevista em lei como infração penal, no prazo de prescrição em abstrato da pena criminal, se for superior a 5 (cinco) anos.

§ 1º A prescrição começa a correr:

1 – do dia em que a falta for cometida;

2 – do dia em que houver cessado a continuação ou a permanência, nas faltas permanentes.

§ 2º - Interrompem a prescrição a portaria que instaura sindicância e a que instaura processo administrativo.

§ 3º - A prescrição não corre enquanto sobrestado o processo administrativo ou a sindicância para aguardar decisão judicial, mediante decisão fundamentada da autoridade judiciária competente.”

Suprima-se o texto proposto, pelo art. 4º do projeto, para constituir o art. 167 da Lei nº 6.015/73.

Altere-se o texto proposto, pelo art. 4º do projeto, para constituir o art. 225, *caput* e §4º, da Lei nº 6.015/73:

Art. 225: Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. A descrição do imóvel rural georreferenciado poderá se limitar à numeração de matrícula, área, localização e número da certificação do georreferenciamento perante o INCRA.

.....

§ 4º. Desde que suficientemente identificado o imóvel, a imperfeição na descrição dos imóveis urbanos e rurais, estes desde que não submetidos ainda à obrigatoriedade de georreferenciamento, não impede a abertura de matrícula e a constituição e transferência de direitos reais, sendo necessária a retificação da descrição apenas para atos registrares que importem alteração de sua conformação física ou que dependam da localização da área na qual recairá o gravame.

Altera-se a redação do art. 237-A da Lei 6.015/73, constante do art. 4º do projeto de lei:

“Art. 4º

Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.

§ 3º (REVOGADO)”

Altera-se a redação do art. 239 da Lei 6.015/73, constante do art. 4º do projeto de lei:

“Art. 4º

Art. 239. As penhoras, os arrestos, os sequestros, os arrolamentos, as indisponibilidades ou quaisquer outras constrições incidentes em imóveis ou direitos reais, bem como outras determinações judiciais serão registradas/inscritas independentemente do prévio pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos de cancelamento, que serão considerados averbações com valor, ainda que decorrentes de ação trabalhista, execução fiscal, juizados especiais ou outra ação judicial em que o interessado não seja beneficiário da Justiça Gratuita.

§ 1º As inscrições serão feitas em cumprimento de mandado judicial ou determinação administrativa, ou nos termos de certidão do escrivão do feito, dos quais constem, além da identificação do imóvel, os nomes das partes, a natureza do processo, e-mail institucional para receber eventual nota devolutiva e, em todas ações de cobrança e execuções por quantia certa, o valor atualizado do crédito.

§ 2º O Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e, em caso de formulação de exigências, informará pelo e-mail institucional ao juiz, escrivão do feito ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será automaticamente prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do protocolo.

§ 3º O prazo mencionado no § 2º deste artigo poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, o interessado reingressará o título. Quando for o caso, após ciência do titular do direito real que não figure como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da

construção, oportunidade em que dará ciência ao oficial de registro para cancelamento da prenotação, se for o caso.

§ 5º Não poderá ser registrada alienação judicial sem a comprovação da prévia ciência de todos aqueles que figurarem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.

§ 6º A indisponibilidade ou construção anterior não impedirá a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da alienação.

§ 7º As penhoras ou quaisquer outras construções incidentes em imóveis ou direitos reais, bem como as cartas de arrematação e adjudicação poderão ser prenotados mediante apresentação ao Oficial de Registro de Imóveis de mandado, termo ou certidão do escrivão do feito indicando, além dos elementos constantes do §1ª supra, o site do tribunal, número do processo digital, senha e as folhas em que determinado o gravame ou a arrematação.

§ 8º O título de arrematação ou adjudicação, uma vez registrado, autoriza o cancelamento das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores quando comprovada a intimação dos respectivos credores nos autos do processo.”(NR)

§ 9º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.”

Altera-se a redação do art. 244 da Lei 6.015/73, constante do art. 4º do projeto de lei:

“Art. 4º

Art. 244: [...]

§ 1º. Os contratos relativos a regime patrimonial em união estável serão averbados na matrícula dos imóveis de propriedade dos conviventes, ou em que estas figurem como titulares de direito real, para ciência de terceiros, sem prejuízo da averbação da própria união estável.”

§ 2º. Nas transações imobiliárias, a situação jurídica de convivente não é oponível a terceiros quando não constante da matrícula do imóvel.”

Suprima-se a alteração do art. 250 proposta pelo art. 4º do projeto de lei.

JUSTIFICATIVA

A fiscalização sobre a regularidade do recolhimento de tributos é um dever do Registrador de Imóveis imposto pelo artigo 289 da Lei nº 6.015/73, assim como pelo art. 30, inciso XI, da Lei nº 8.935/94.

Com efeito, o dever de fiscalizar, à luz das legislações tributárias editadas no âmbito Municipal, Estadual e Federal, consiste basicamente em condicionar o ato de registro à comprovação do recolhimento do tributo ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade, da isenção, prescrição ou decadência ou ainda, à exibição de certidão negativa de débitos emitida pela Administração Tributária.

Todavia, condicionar o registro à comprovação da regularidade tributária, retira a celeridade que se deve imprimir ao mercado imobiliário, porquanto a devolução do título gera uma etapa negativa e burocrática, no mais das vezes, extremamente morosa à concretização das operações imobiliárias, sobretudo à agilidade da circulação da propriedade, tão cara ao desenvolvimento econômico do país.

Resulta que o dever de fiscalização exercido pelo Registro de Imóveis merece uma ressignificação que seja compatível à atual dinâmica da circulação do crédito imobiliário.

Neste particular, o E. Supremo Tribunal Federal tem repellido de forma contundente a exigência de prova da quitação de débitos fiscais para a prática de atos da vida civil, fulminando de por inconstitucionais as leis que a veiculam, por entender que se trata de sanção política violadora do devido processo legal substantivo (falta de proporcionalidade e razoabilidade de medidas gravosas que se predispõem a substituir os mecanismos de cobrança de créditos tributários) e o direito ao livre exercício de atividades econômicas e profissionais lícitas (art. 170, § único, da Constituição), entre outros fundamentados destacados na ADI 173-6/DF, DJ 19/3/09, Rel. Min. Joaquim Barbosa e em idêntico sentido, na ADI 394-1/DF, Rel. Min. Joaquim Barbosa, DJ 20/3/09.

No sentido sinalizado pelo E. STF, os Tribunais de Segunda Instância vêm reforçando a inexigibilidade de comprovação de quitação de tributos ou de apresentação de certidões negativas de débito como condição do registro, no entanto, recorrer ao Judiciário não é uma medida célere.

A redação sugerida, portanto, resgata a verdadeira essência da função social dos serviços de registro no mercado econômico-imobiliário, destacando-se os seguintes pontos positivos:

- a) agilidade na circulação do crédito imobiliário em razão da eliminação de etapas criadas por negativas de registro dos títulos;
- b) manutenção do dever de fiscalização de tributos pelo Registro de Imóveis.

No mesmo sentido, já se posicionou o CNJ, no Pedido de Providências n. 0001230-82.2015.2.00.0000, Requerente: Advocacia Geral da União - j. em 25/10/2017.

As notificações e intimações em geral já são praticadas pelo Registro de Títulos e Documentos - RTD, por força do art. 160 da Lei nº 6.015/73. Já algumas das notificações relacionadas a direitos reais ou direitos reais de garantia são realizadas pelo Registro de Imóveis, tais como aquelas nos processos de loteamento (Lei nº 6.766/79) e execução de alienação fiduciária (Lei nº 9.514/97). A competência do Registro de Imóveis para essa finalidade é antiga, remontando ao Decreto-Lei 58/37.

A transferência de tais notificações para o RTD cria uma obrigação adicional de registro, que hoje não está prevista na lei. Com efeito, o RTD só faz notificações daquilo que ele próprio registra. Se o usuário for obrigado a efetuar notificação por RTD, acabará tendo que usar a estrutura de dois cartórios diferentes, com dupla incidência de custos e risco de ineficiência.

Em alguns procedimentos o Registro de Imóveis tem a faculdade de se valer dos serviços do RTD para realizar as notificações e intimações. Esta faculdade deve ser mantida, para que em cada caso o cartório verifique a melhor maneira de realizar a intimação. A disciplina atual é adequada e não deve ser modificada.

Todo o procedimento relativo ao imóvel deve tramitar perante o Oficial de Registro de Imóveis em que esteja ele matriculado. A prática de atos em mais de um cartório – alcançando aquele que não tem as informações referentes ao imóvel – acarreta desorganização, falta de segurança em relação à concentração das informações e maior dispêndio de tempo e valores.

Atendendo a finalidade da proposta legislativa de facilitar a vida do cidadão que terá todas as informações pertinentes ao imóvel na certidão atualizada da matrícula, é imprescindível que os atos que possam sob qualquer forma alcançar o imóvel estejam nos livros do Cartório em que esteja o imóvel, qual seja, **o registro de imóveis**.

A consequência do não atendimento à notificação, ou seja, do **não pagamento das prestações em atraso e daquelas que se vençam no período**, é do **cancelamento do contrato registrado**. Isso quer dizer que o compromissário comprador perderá seus direitos relativos ao imóvel bem como que o vendedor (loteador) terá o imóvel de volta ao seu patrimônio, livre, para circulação.

Se o procedimento não se processar perante o cartório de registro de Imóveis em que matriculado o imóvel (cartório da situação do imóvel e não do domicílio do devedor), perde-se a concentração de informações e o eventual interessado na aquisição ou alcance dos direitos do compromissário comprador terá que realizar uma peregrinação por cartórios para saber se há e onde está eventual procedimento para notificação do compromissário comprador cuja inadimplência é desconhecida. Soma-se a isso o fato de que a mudança de domicílio é fato alheio a qualquer cartório, como determina o disposto no artigo 70 do Código Civil, na medida em que basta a mudança de local com o intuito de nele permanecer.

Com isso, **mantendo-se a sistemática atualmente em vigor**, as notificações para pagamento de prestações em atraso decorrentes da aquisição de imóvel devem continuar sendo promovidas pelo Oficial de Registro de Imóveis, podendo este, se conveniente ou necessário, requerer que o **cumprimento** se dê pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Mais uma vez, sob os mesmos fundamentos da anterior disposição, não há sentido em fazer com que um empreendedor tenha que percorrer cartórios em qualquer ponto do território nacional, ou seja, em qualquer localidade em que algum adquirente de

imóveis de seus loteamentos para poder receber valores. Ademais, há que se lembrar que deva ser sempre respeitada a **atribuição territorial**, de tal sorte que as notificações devam ser cumpridas pelo Oficial do registro do loteamento ou este diligenciar ao do domicílio do credor, caso ele não seja o da situação de inúmeros dos imóveis. Ao loteador, bastará a obtenção de **todas as informações** perante o mesmo Oficial, que é aquele em que registrado o loteamento.

O Objetivo da norma é a prevalência do contrato **que foi devidamente registrado**, razão pela qual o valor depositado em favor do loteador, que é efetivo credor, não deve ser devolvido àquele que pagou o que realmente era devido, quitou uma obrigação civil existente e exigível e que, por ter pago, tem direito à regular quitação. A quitação decorre do efetivo pagamento e não da intenção de pagar.

Há violação, caso haja restituição, de toda ordem jurídica que ordena o cumprimento de uma obrigação, como se verifica até mesmo da denominada consignação bancária, hipótese em que o valor fica depositado em favor do credor, mesmo que ele não se apresente para retirar no prazo que lhe foi estipulado.

Toda regularização de loteamento se processa perante o registro de imóveis, razão pela qual compete ao mesmo local/órgão em que processada a regularização quaisquer notificações para cumprimento de prestações referentes à aquisição dos lotes, sem que haja o desvio das funções ou a confusão de atribuições.

Mesmas justificativas anteriores. Não há sentido afastar do registro de imóveis, local em que se situam todos os demais atos. Isso porque é imprescindível a verificação da existência ou não de contrato registrado para que sejam percebidos os efeitos decorrentes de eventual rescisão. Tais efeitos se operarão perante o registro de imóveis, razão pela qual as notificações são de sua competência nata.

Conclui-se, por conseguinte, serem desnecessárias as alterações legislativas propostas, sob pena de acarretar morosidade e maior dispêndio de tempo e valores aos envolvidos.

As proposições aos dispositivos legais já vigentes sobre o sistema de registro eletrônico de imóveis (SREI), em especial a previsão de sua operacionalização pelo Operador Nacional do Registro de Imóveis Eletrônico – ONR, tal como instituído pelo art. 76 da Lei nº 13.465/2017.

Os artigos 17 e 19 dizem respeito às certidões expedidas pelos registros e devem ser tratados de forma conjunta nesta emenda.

O artigo 17 da Lei nº 6.015/73 não deve ser alterado. A permissão para instituição de sigilo sobre determinadas certidões (art. 17 projetado) deve ser repensada, visto que atenta contra a publicidade ínsita do sistema registral, ainda que este sigilo recaia apenas sobre os registros facultativos para guarda e conservação.

Dispensa-se a previsão legislativa expressa para a emissão de certidões por meio digital, visto que basta a previsão para sua emissão por meio idôneo. A reprografia é atividade dinâmica que pode partir de uma simples certidão manuscrita, datilográfica, por fotocópia, microfilme, meios eletrônicos, etc. Bastará que se indique a base legal (p.e. art. 25 da Lei 6.015/73). No ambiente de redes e nas hipóteses de transmissão de dados, a prestação de informações em meio eletrônico pressupõe linguagem de máquina (dialetos de XML). Aludir à forma “escrita” é reduzir a gama de possibilidades que se abrem à interconexão, que pode abranger dados gráficos (georreferenciamento).

A emenda insere a necessidade de comunicação da destruição de documentos à autoridade judiciária, o que permite maior controle administrativo destes atos.

Procura-se enfrentar a questão da criação e implantação de novos cartórios mediante a permissão para que todos os atos (registro e averbação) sejam praticados nas novas circunscrições territoriais. Com isso, facilita-se a informação ao cidadão, que procurará informações registrais sempre na circunscrição territorial atual do imóvel.

A proposta de alteração do art. 172 é relevante para trazer à lei de registros públicos dispositivos concernentes à chamada “concentração na matrícula”, do art. 54 da Lei 13.097/15. São alterações no geral positivas, que ganharam nova sugestão de redação.

Sugere-se a retirada do §8º para evitar possível conflito com os dispositivos da Lei nº 13.097/15 neste particular. Ao mesmo tempo, o §12 foi alterado para corrigir a remissão ao art. 1.464 do Código Civil, possivelmente errada.

A regulamentação da prescrição administrativa no âmbito da atividade notarial e registral atende à necessidade de complementação das regras pertinentes às infrações disciplinares. É imprescindível uma regulamentação uniforme em todo o território nacional, de conformidade com a Lei nº 8.935/94. A emenda ora apresentada objetiva a melhoria do texto. A uniformização do prazo prescricional em 2 anos para as infrações de menor potencial ofensivo é aconselhável, porque evita-se seja a pena dosada (em concreto) conforme o prazo prescricional escalonado a ser adotado. A redação original do texto na parte que remete ao artigo 22, parágrafo único, da Lei 8.935/94 é legítima, mas deixa em aberto infrações que não se limitam a atos de registro ou tipicamente notariais (termo inicial como sendo a data de lavratura do ato registral ou notarial). Além disso, existem infrações penais mais graves que podem não prescrever no tempo previsto para os processos administrativos, gerando paradoxos com a prescrição da pretensão punitiva administrativa. Em toda hipótese (original do texto ou aqui por meio de sugestão), evita-se, diante da omissão de regra similar nas legislações estaduais, o sistemático uso da analogia de outros textos legais, gerando insegurança e desestabilização na continuidade dos serviços públicos. Finalmente, o texto original silencia quanto às hipóteses de interrupção e suspensão do prazo prescricional, bem como sobre as infrações permanentes.

A relação dos atos de registro e averbação sofre alteração com a redação proposta do art. 167. Acreditamos que o dispositivo é de significativa importância para o registro imobiliário, com uma interpretação já consolidada. Nesse sentido, as mudanças propostas não compensariam os esforços para a construção de novas interpretações.

Por outro lado, a Lei nº 6.015/73, trata essencialmente de matéria registral e não emolumentar, não sendo conveniente que ingresse também nesta seara, com risco de potencial inconstitucionalidade decorrente da invasão de competência legislativa dos Estados-Membros.

A proposta de alteração do art. 225 merece ressalvas no tocante à identificação do imóvel rural. A simples remissão ao número de matrícula, localização e nome da propriedade poderá causar incerteza; por isso, recomenda-se permitir essa remissão apenas se já houver certificação do georreferenciamento pelo INCRA. Além disso, afigura-se conveniente manter o caput do artigo para que seja aplicado também pelo foro judicial, evitando-se devoluções de títulos caso não haja maior cuidado em sua elaboração. Sugere-se também a inclusão de um parágrafo 4º, para facilitação do registro de títulos de imóveis urbanos e rurais não submetidos à obrigatoriedade do georreferenciamento, cuja descrição não seja perfeita, mas obedeça ao Princípio da Identidade (art. 225, § 2º da Lei nº 6.015/73).

A alteração proposta modifica profundamente a sistemática atual de cobrança das incorporações imobiliárias e do parcelamento do solo.

A alteração do aspecto temporal de aplicação do parágrafo primeiro, que considera como ato único para fins de cobrança os atos praticados, faz com que os emolumentos a serem pagos não sejam compatíveis com a complexidade dos atos praticados e com o custo do serviço.

Atualmente, os atos praticados após o registro da incorporação, até a emissão do habite-se, seguem a sistemática de cobrança de emolumentos preconizada no parágrafo primeiro.

Na redação proposta, tal sistemática de cobrança passa a ser também aplicada ao registro em si da incorporação e do parcelamento do solo, bem como à averbação do habite-se, o que amplia, de forma inadequada tal forma de cobrança.

Como já dito, tal ampliação tornaria a remuneração pela prática dos atos usuais no registro de uma incorporação ou de um parcelamento do solo, bem como outros atos posteriores, incompatível com o custo do serviço e com sua complexidade.

Finalmente, a menção de aplicação da norma às 20 matrículas abertas, estabelecida no "caput", está em conflito com a determinação constante parágrafo primeiro, que a aplica à todas as matrículas eventualmente abertas.

Segundo Afrânio de Carvalho (Registro de Imóveis, 1ª Ed., Rio de Janeiro, Forense, 1976, pp. 108-110), "averbação" é necessariamente ato posterior e modificativo de um assento anterior, conceito não aplicável às constrições judiciais em geral, dotadas de autonomia. Assim, é mais técnico que se mantenha a expressão "registrados" da redação original do artigo 239, ou que esta seja substituída por "inscritos", sendo "inscrição", segundo o mesmo autor, termo que pode indicar qualquer ato de transmissão de propriedade ou constituição de ônus real.

Por outro lado, deve-se tornar claro que o dispositivo se aplica também aos juizados especiais, ou qualquer outra ação judicial.

Quanto à comunicação entre o registrador e o ofício judicial, é de todo conveniente que esta, por razões de agilidade, se dê por meio de sistema eletrônico.

Quanto aos títulos judiciais em si mesmos, a ressalva quanto à necessidade de indicação do valor atualizado do crédito nas execuções e ações de cobrança é devida à necessidade de especialização da inscrição da ação ou constrição, levando-se ao conhecimento de terceiros o montante do débito que poderá vir a atingir o imóvel.

Ainda neste âmbito, os autos judiciais em si não constituem título formal apto a servir de base a aquisição de um direito, ou a realização de uma oneração, pelo que se sugere a manutenção do rol de títulos judiciais passíveis de inscrição (mandados, cartas, certidões etc), os quais poderão vir a ser complementados pela possibilidade de consulta aos autos pelo oficial.

Afigura-se conveniente que o regime de bens da união estável conste da matrícula, para conhecimento de todos os interessados, em razão das consequências que desse regime poderão advir. O aperfeiçoamento proposto tem por objetivo deixar claro que

não só o regime de bens está sujeito a averbação, mas também o próprio fato da existência da união estável, independentemente do regime de bens adotado.

Ademais, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 1.592.072-PR que a inexistência de menção de união estável no Registro Imobiliário impõe o reconhecimento da validade dos negócios jurídicos celebrados, a despeito da inexistência de outorga uxória, no intuito da proteção de terceiros. Dessa forma, conveniente a inclusão na lei de dispositivo que prestigie este entendimento e aumente a segurança jurídica das transações imobiliárias.

A alteração do artigo 250 da Lei 6.015/1973, nos termos propostos, não acrescenta alternativa viável de cancelamento da hipoteca e ainda cria possível situação de insegurança jurídica, na medida em que as hipóteses referentes ao cancelamento de hipoteca já constam no Artigo 251 da Lei 6.015/1973. Já o Artigo 250 trata de hipóteses de cancelamento de registro de modo geral e não somente de hipoteca.

Por isso se faz necessária essa emenda ao Projeto de Lei 10.375

Assim, contamos com o apoio dos nobres pares para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de abril de 2019.

Deputado **CLEBER VERDE**
PRB/MA

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

Autores: Deputados JULIO LOPES E PAULO ABI-ACKEL

Relator: Deputado AUREO RIBEIRO

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 10.375, de 2018, que dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, sobre providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e dá outras providências.

O projeto foi distribuído à Comissão de Finanças e Tributação; e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54 do RICD).

A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é ordinário, conforme disposto no art. 24, inciso II, e no art. 151, inciso III, ambos do RICD.

No âmbito desta Comissão, foram inicialmente apresentadas seis emendas ao projeto no prazo regimental, transcorrido de 25/03/2019 a 03/04/2019. Após desarquivamento do projeto, reaberto o prazo para emendas,



transcorrido de 18/12/2023 a 13/03/2024, não foram apresentadas novas proposições.

Cabe, regimentalmente, a esta Comissão manifestar-se sobre o projeto de lei em epígrafe sob a ótica do que prescreve o inciso X do artigo 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, X, “h”, e 53, II) e a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação (NI/CFT) definem que o exame de compatibilidade ou adequação se fará por meio da análise da conformidade da proposição com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual. Além disso, a NI/CFT prescreve que também nortearão a análise outras normas pertinentes à receita e despesa públicas. São consideradas como outras normas, especialmente, a Constituição Federal e a Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000).

O art. 1º, §1º, da NI/CFT define como compatível *“a proposição que não conflita com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias, da lei orçamentária anual e das demais disposições legais em vigor”* e como adequada *“a proposição que se adapte, se ajuste ou esteja abrangida pelo plano plurianual, pela lei de diretrizes orçamentárias e pela lei orçamentária anual”*.

Da análise do projeto, observa-se que este contempla matéria de caráter essencialmente normativo, não acarretando repercussão direta ou indireta na receita ou na despesa da União. O conteúdo disciplinado diz respeito a atos e fatos sujeitos a registro e averbação nas serventias registrais, bem como ao estabelecimento de instrumentos de meio eletrônico nos registros públicos. Nesses casos, torna-se aplicável o art. 32, X, “h”, do Regimento Interno desta Casa, que dispõe que somente as proposições que



importem aumento ou diminuição de receita ou de despesa pública estão sujeitas ao exame de compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária.

Em adição, o art. 1º, § 2º, da NI/CFT prescreve que se sujeitam obrigatoriamente ao exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira as proposições que impliquem aumento ou diminuição da receita ou despesa da **União** ou repercutam de qualquer modo sobre os respectivos Orçamentos, sua forma ou seu conteúdo. No entanto, quando a matéria não tiver implicações orçamentária e financeira, o art. 9º da NI/CFT determina que se deve **concluir no voto final que à comissão não cabe afirmar se a proposição é adequada ou não**. A mesma análise estende-se às Emendas da Comissão de Finanças e Tributação e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Quanto ao mérito, no texto de justificação da matéria, o objetivo apresentado para a proposição é a promoção do uso do meio eletrônico nos Registros Públicos de natureza econômica, bem como a adoção de providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade no registro das transações eletrônicas, em especial as imobiliárias. O autor do projeto alega, ainda, que “as normas como se encontram atualmente geram insegurança jurídica, razão pela qual se faz necessária estabelecer a concentração dos atos relativos à propriedade imobiliária especificamente nos registros de imóveis”.

O projeto em análise de lei tinha como objetivo alterar legislações com o fim de promover a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias, contribuindo com o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro. No entanto, as leis nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, posteriores à apresentação da proposta em análise, contemplaram as alterações propostas no Projeto de Lei nº 10.375/2018, de forma que, atualmente, a matéria se encontra amplamente disciplinada pela legislação.

Nesse sentido, na função de relator da matéria nesta Comissão, proponho Substitutivo para continuar o aprimoramento da legislação relativa ao registro de imóveis já iniciado com as leis nº 14.382, de 27 de junho de 2022 e nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Assim, quanto à abertura de matrícula



em nova circunscrição, proponho que o serviço do registro anterior possa cobrar do interessado emolumentos referentes à averbação de encerramento na matrícula ou na transcrição de origem, na forma de ato sem valor declarado. Com isso, garante-se que os emolumentos relativos ao encerramento de matrícula sejam cobrados pela tabela de averbação sem valor declarado, ou seja, na menor faixa de cada Estado, reduzindo o custo para a transferência de matrícula. Também proponho o prazo de validade máximo de 20 dias úteis de certidão do imóvel da circunscrição anterior para a abertura de matrícula em nova circunscrição, com o intuito de dificultar a ocorrência de fraudes, especialmente pelo uso de supostas certidões antigas. Por fim, proponho a restrição da abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel apenas ao interessado, evitando a transferência por mera conveniência do oficial da nova circunscrição, sem a participação ou mesmo o conhecimento do cidadão.

Em face do exposto, voto pela **não implicação financeira ou orçamentária da matéria em aumento ou diminuição da receita e da despesa pública**, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira ou orçamentária do Projeto de Lei nº 10.375, de 2018, e das Emendas de 1 a 6 da Comissão de Finanças e Tributação e das Emendas de 1 a 25 da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

No mérito, voto pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei 10.375 de 2018 e das Emendas de 1 a 6 da Comissão de Finanças e Tributação, na forma do Substitutivo apresentado.

Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado AUREO RIBEIRO
Relator

2024-17601



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para tratar de emolumentos relativos à averbação de encerramento na matrícula ou na transcrição de origem e da abertura de matrícula em nova circunscrição.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.169.....

.....

§ 4º A abertura de matrícula em nova circunscrição depende da apresentação de certidão do imóvel da circunscrição anterior, a qual deverá ser expedida pela serventia de origem no prazo máximo 20 dias úteis da data da prenotação do título na serventia competente ou da data do requerimento da abertura de matrícula naquela serventia.” (NR)

“Art. 176

.....

§ 14. É facultada a abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado.

.....”(NR)

Art. 2º. Esta lei entra em vigor no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data de sua publicação.



Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado AUREO RIBEIRO
Relator

2024-17601

Apresentação: 21/05/2025 20:28:03.020 - CFT
PRL 2 CFT => PL 10375/2018

PRL n.2





CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela não implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária do PL 10375/2018 e das Emendas de 1 a 6 da Comissão de Finanças e Tributação e das Emendas de 1 a 25 da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania; e, no mérito, pela aprovação do PL 10375/2018 e das Emendas de 1 a 6 da CFT, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Aureo Ribeiro.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Rogério Correia - Presidente, Florentino Neto - Vice-Presidente, Cabo Gilberto Silva, Fábio Teruel, Fausto Santos Jr., Hildo Rocha, José Airton Félix Cirilo, Kim Kataguirí, Luiz Carlos Hauly, Marcelo Queiroz, Marcio Alvino, Marcos Pereira, Mauricio do Vôlei, Mauro Benevides Filho, Merlong Solano, Murilo Galdino, Pauderney Avelino, Pedro Paulo, Reinhold Stephanes, Dayany Bittencourt, Duarte Jr., Júnior Ferrari, Laura Carneiro, Luiz Carlos Busato, Marcelo Crivella, Otto Alencar Filho, Ricardo Abrão, Rodrigo da Zaeli, Sanderson, Sidney Leite, Socorro Neri e Zé Vitor.

Sala da Comissão, em 28 de maio de 2025.

Deputado ROGÉRIO CORREIA
Presidente





CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE FINANÇAS E
TRIBUTAÇÃO AO PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018**

Apresentação: 28/05/2025 18:06:03.760 - CFT
SBT-A 1 CFT => PL 10375/2018

SBT-A n.1

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para tratar de emolumentos relativos à averbação de encerramento na matrícula ou na transcrição de origem e da abertura de matrícula em nova circunscrição.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.169.....

.....

§ 4º A abertura de matrícula em nova circunscrição depende da apresentação de certidão do imóvel da circunscrição anterior, a qual deverá ser expedida pela serventia de origem no prazo máximo 20 dias úteis da data da prenotação do título na serventia competente ou da data do requerimento da abertura de matrícula naquela serventia.” (NR)

“Art. 176

.....

§ 14. É facultada a abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel, a requerimento do interessado.

.....”(NR)

Art. 2º. Esta lei entra em vigor no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data de sua publicação.

Sala da Comissão, 28 de maio abril de 2025.



* C D 2 5 3 5 2 7 7 5 8 6 0 0 *

Deputado **ROGÉRIO CORREIA**

Presidente

Apresentação: 28/05/2025 18:06:03.760 - CFT
SBT-A 1 CFT => PL 10375/2018

SBT-A n.1



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD253527758600>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Rogério Correia



FIM DO DOCUMENTO