

Brasília, 19 de novembro de 2021.

Senhor Presidente da República,

1. Temos a honra de submeter à sua apreciação a presente minuta de Medida Provisória que tem o objetivo de contribuir para o aprimoramento do ambiente de negócios no País, por meio da modernização dos registros públicos, desburocratização dos serviços registrais e centralização nacional das informações e garantias, com consequente redução de custos e de prazos e maior facilidade para a consulta de informações registrais e envio de documentação para registro.
2. A integração dos registros públicos de garantias de bens móveis e imóveis em um sistema unificado possibilitará a existência de ponto de acesso único para submissão e consulta a registros sobre garantias de bens móveis, trazendo maior eficiência ao sistema de registro e à contratação de créditos.
3. A modernização dos registros públicos será obtida por meio de dispositivos, constantes dos primeiros artigos da minuta de Medida Provisória, que permitirão a efetiva implantação do disposto nos arts. 37 e seguintes da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Tais artigos determinaram a instituição de sistema de registro eletrônico pelos serviços de registros públicos e deram prazo de cinco anos para que todos os atos registrais fossem nele inseridos, de modo a permitir a recepção de títulos e o fornecimento de informações e certidões por meio eletrônico.
4. Desde a criação do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), pela Emenda Constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004, esse colegiado tem competência constitucional para “receber e conhecer das reclamações contra ... serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, ..., podendo avocar processos disciplinares em curso, determinar a remoção ou a disponibilidade e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa”, daí decorrendo poder de supervisão sobre os serviços registrais. Nessa linha, o CNJ previu, em seu regimento interno, aprovado pela Resolução nº 67, de 3 de março de 2009, que sua Corregedoria Nacional de Justiça tem, entre outras atribuições, a de “... expedir Recomendações, Provimentos, Instruções, Orientações e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos órgãos do Poder Judiciário e de seus serviços auxiliares e dos serviços notariais e de registro ...”. Por essa razão, a mencionada Corregedoria tem regulamentado, por meio de provimentos, os serviços prestados pelos Registros Públicos.
5. Assim, em consonância com suas atribuições regimentais, estabelecidas pelo CNJ, e com o precedente trazido pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que, em seu art. 76, § 4º, expressamente menciona a Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ como agente regulador, a presente proposta de Medida Provisória prevê também expressamente que a referida Corregedoria exerça, como vem exercendo, suas atribuições normativas em relação às disposições da proposta de Medida Provisória e dos

arts. 37 e seguintes da Lei nº 11.977, de 2009, acima mencionados.

6. A minuta ora apresentada é produto de ampla discussão iniciada ainda no início de 2020 com a apresentação de proposta pelo Colégio de Registro de Imóveis do Brasil - CORI BR, entidade que congrega os Registradores de Imóveis do Brasil. Referida minuta, por sua vez, tinha sido resultado de discussão anterior com a participação de representantes da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim), do Registro de Títulos e Documentos, bem como da Presidência da República, do Ministério da Economia e do Banco Central do Brasil.

7. Essa proposta inicial recebeu inúmeras contribuições ao longo de 2020, em reuniões para debate com representantes dos órgãos e entidades acima mencionados, bem como de representantes da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (Anbima), Associação Brasileira de Bancos (ABBC), Associação Brasileira de Fintechs (ABFintechs), B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, Caixa Econômica Federal, CERC Central de Recebíveis S.A. e Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB).

8. Por fim, a minuta elaborada a partir das sugestões obtidas foi analisada por Comissão instituída pela Portaria CNJ nº7, de 19 de janeiro de 2021, formada por juristas indicados pela Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ e por representantes da Secretaria Especial de Modernização do Estado da Presidência da República e da Secretaria de Política Econômica do Ministério da Economia, que fizeram importantes aprimoramentos e ajustes, à luz dos princípios jurídicos, fortalecendo a segurança jurídica da proposta e avaliando, em sua maioria, o mérito das modificações por ela introduzidas no arcabouço jurídico nacional.

9. A proposta denomina o sistema de registro eletrônico previsto na Lei nº 11.977, de 2009, de Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) e especifica o que deverá ser por ele viabilizado. Dentre os principais pontos, destacam-se: criação de um sistema público eletrônico de atos e negócios jurídicos, a interconexão das serventias dos registros públicos, a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias e destas com o SERP, o atendimento remoto dos usuários de todas as serventias por meio de acesso à internet, a recepção e o envio de documentos e títulos, bem como a expedição de certidões e de informações em formato eletrônico, inclusive de forma centralizada, para intercâmbio com as serventias competentes, com o Poder Público e com os usuários do sistema.

10. Além disso, toda a informação contida no sistema eletrônico possibilitará consulta às informações sobre as indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por autoridades administrativas; sobre as restrições e gravames de origem legal, convencional ou processual incidentes sobre bens móveis e imóveis registrados ou averbados nos Registros Públicos; sobre os atos em que a pessoa pesquisada conste como devedora de título protestado e não pago ou como garantidora real, de modo a conferir publicidade e segurança aos negócios, permitindo a disponibilização de instrumento único de busca nacional das garantias prestadas, a partir de dados de identificação do devedor

11. Outra previsão legal importante trazida pela minuta de Medida Provisória é a possibilidade de

encaminhamento de atos e negócios jurídicos para registro ou averbação por meio de extratos eletrônicos, que sistematizarão as operações e trarão maior agilidade e menores custos para uma etapa crucial dos negócios envolvendo garantias móveis e imóveis que é a do seu registro público para ter eficácia contra terceiros. A introdução do sistema de extratos eletrônicos dispensará a apresentação de cópia do título para efetivação do registro de bens móveis e de cessões de crédito e sua admissão exclusivamente na forma eletrônica. O extrato (*notice*) eletrônico, enviado pelo credor, dispensa a apresentação do contrato para requerimento de registro de garantias sobre bens móveis. Assim, a medida trará maior eficiência para o sistema de crédito, com a manutenção de sua segurança jurídica.

12. Em complemento, a proposta aprimora a identificação das partes pelos serviços de registro, para prevenir a ocorrência de fraudes, melhorando o ambiente de negócios, e sistematiza a legislação vigente sobre o uso da certificação digital e da assinatura eletrônica nos registros públicos, prevendo a utilização de assinatura avançada ou qualificada, de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, nos termos estabelecidos pela Corregedoria do CNJ, e revogando as atuais disposições legais que dispõem sobre a matéria. Essas medidas contribuem para a desburocratização e popularização do registro eletrônico, na medida em que abrem caminho para o uso de outros tipos de assinatura eletrônica, tão seguras quanto e mais acessíveis que a atualmente usada, como é o caso do GOV.BR.

13. A proposta introduz importantes aprimoramentos nas regras da incorporação imobiliária previstas na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com o objetivo de deixar claro quais os eventos que determinam a extinção do patrimônio de afetação, destinado a garantir a execução do empreendimento; de instituir o condomínio edilício após a averbação da construção, dentre outros importantes aspectos que necessitam de atualização legislativa.

14. A presente minuta de Medida Provisória promove ainda alteração em diversos dispositivos das Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017, para adequá-los à nova situação, criada pela proposta, de registros públicos eletrônicos e digitalizados. Nesse sentido, prevê, dentre outros importantes aspectos, a criação da certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, mais simples e menos custosa que a certidão de inteiro teor da matrícula; a redução de prazos máximos para emissão de certidões do registro de imóveis; a desburocratização dos procedimentos de registro, com a possibilidade de acesso a qualquer serventia para formular pedidos de certidão; o melhor detalhamento dos atos e negócios jurídicos sujeitos a registro e a utilização de extratos eletrônicos padronizados para determinados atos.

15. Tais alterações permitem, assim, a desburocratização do registro, eximindo o usuário de representar títulos utilizados anteriormente, de modo a concentrar na matrícula os atos e ocorrências que repercutem sobre o imóvel, aumentando a transparência da informação e conferindo maior segurança aos negócios baseados nas informações registrais.

16. Resta destacar que a proposta promove alterações nas Leis nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, para incluir como dever do notário e do registrador a aceitação de meios eletrônicos de pagamento em geral e nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, para atualizar a menção ao Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015) e reforçar o princípio da concentração de atos na matrícula do imóvel.

17. Por fim, a Medida propõe uniformizar o entendimento acerca da extinção da Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - Eireli, bem como manter a segurança jurídica dos atos empresariais que são levados a registro no âmbito das Juntas Comerciais, mediante a revogação do inciso VI do art. 44 e do Título I-A, do Livro II da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 janeiro de 2002 (Código Civil), além de aprimorar a técnica legislativa dos artigos alterados pelo art. 43 da Lei nº 14.185, a fim de evitar possível insegurança jurídica.

18. A urgência e relevância da proposta decorrem da necessidade de se criar arcabouço legal que permita transição tecnológica segura para os serviços de registro público, não somente no que tange à criação do SERP, como também para garantir a validade e fé pública das certidões eletrônicas, determinar a aceitação por parte dos oficiais dos documentos eletrônicos enviados pelos usuários e permitir o armazenamento de informação em meios digitais, entre outros avanços.

19. Não menos importantes são os efeitos da medida para a recuperação econômica do país, que ainda sente o impacto da pandemia. A padronização dos procedimentos registrais, bem como a possibilidade de sua prestação de forma remota devem trazer ganhos de produtividade para todos os usuários. Instituições financeiras e incorporadoras de atuação nacional, por exemplo, vão se beneficiar de redução de custos e prazos, o que redundará em menores custos de financiamento e moradia para seus clientes.

20. A medida também vai trazer maior visibilidade e segurança para o uso de bens móveis como garantia em operações de crédito, uma vez que o SERP vai permitir o registro e a consulta de gravames e indisponibilidades incidentes sobre tais bens, objetos de contratos registrados em todas as serventias do país. Espera-se, assim, maior acesso ao crédito para empresas de menor porte que, em geral, não dispõem de bens imóveis para servirem de garantia.

21. Essas, Senhor Presidente, são as razões que justificam o encaminhamento da presente Medida Provisória à sua apreciação.

Respeitosamente,

PAULO ROBERTO NUNES GUEDES

LUIZ EDUARDO RAMOS BAPTISTA PEREIRA

ANDERSON GUSTAVO TORRES