

EMENDAS À MEDIDA PROVISÓRIA N. 1.085/2021 (SUGESTÕES ENVIADAS AO IRIB ATÉ 31/01/2022)

E-MAIL 01

Prezados,

seguem sugestões:

1. No art. 169 da LRP prever que se excepciona da regra a averbação de indisponibilidade, nos termos do já previsto no art. 14, § 3º, do Provimento n. 39/2014 do CNJ que dispõe sobre a CNIB. Com efeito, a obrigatoriedade da prática da averbação de indisponibilidade na localização do imóvel (e não na localização da matrícula) causará entraves e ameaça à segurança jurídica.
2. No art. 188 da LRP explicitar como ficam os prazos dos demais títulos (Cédulas, SFH, etc);
3. No art. 188 da LRP ampliar os prazos para a prática dos atos, porquanto os fixados são exíguos e de difícil observância, mormente porque há períodos de sazonalidade no movimento.
4. No art. 206-A da LRP retirar a possibilidade de depósito posterior, porquanto a nova prática aumentará as etapas do fluxo interno diante da necessidade de notificação para recolhimento dos valores, o que acabará por estender o tempo de registro/averbação.

E-MAIL 02

1. Colocar emolumentos na digitalização por página. Condizente com o custo da manutenção de backup na nuvem.

Justificativa:

O custo de 2 acervos (o virtual e o físico) inviabiliza financeiramente a Serventia.

2. Possibilidade de abater no Livro Caixa os equipamentos de informática.

Justificativa:

Equipamentos de alto valor que em pouco tempo se tornam obsoletos. Ainda somos privados e não temos Folha de Pagamento dos Colaboradores privilegiada como aqueles 17 segmentos.

3. Incluir o Tabelionato de Protesto e autorizar a exclusão do sistema dados com mais de 10 anos.

Justificativa:

Além de encarecer o backup ainda fere a LGPD, já que não precisamos manter nada físico depois de 10 anos.

4. Alterar a EC 116 para que o ISS seja repassado ao usuário.

Justificativa:

Os Municípios na cobrança do ISS adotam forma e alíquotas diferenciadas de município para município. E, quando não permite o repasse do imposto ao usuário causa ao Delegatário bi tributação, perda da isonomia funcional e concorrência desleal.

5. Prazo para registro 15 dias no RI.

Justificativa:

Precisamos de funcionários para registrar, não é automático por ser digital. Prazo exíguo demais, Acarreta erros.

Precisamos funcionário para atender os pedidos pela central, não é automático.

6. Estabelecer valor de emolumentos pela qualificação do título no RI, uma vez ser o ato mais importante do procedimento de registro.

Justificativa:

Diminuído prazo, necessário contratar funcionários para esse trabalho, para conseguir atender aos prazos, por isso, maior custo do cartório, não diminuição dos custos como entendido e divulgado.

7. Objetivos da MP, transparência dos registros, por serem públicos, expressamente estipular que a LGPD não se aplica ao determinado na MP

8. Manter os emolumentos de buscas, no ato do cidadão fazer pesquisa na central, mediante pagamento da busca. *Justificativa: temos custo em manter acervo digital seguro.*

9. A digitalização do título, e devolução do original, tem custo altíssimo a manutenção de backups e espaço na nuvem, daí a necessidade de emolumentos para digitalização por página para estabilidade financeira da Serventia

10. Estabelecer como outras especialidades, prazos para manutenção de documentos físicos, e autorização para descarte dos físicos após um período, desde que digitalizados. No RI.

11. Estabelecer prazos compatíveis, factíveis, para indexação das transcrições ao programa e sistema. Uma vez que foi exigido isso das matrículas, digitalização e indexação das matrículas, mas das transcrições somente a digitalização.

12. Criar uma chave para o RI ao e-proc, que possibilite acessar os processos judiciais na sua integralidade-processos digitais, para desburocratizar, facilitando ao Registrador de Imóveis acesso integral aos processos para ele mesmo buscar subsídios que faltaram no formal de partilha apresentado para registro, evitando impugnação. Ressalvado os processos em segredo de justiça.

13. Estabelecer expressamente que a preferência estabelecida pelo protocolo é sobre o bem e sobre os negócios jurídicos.

Justificativa:

Documentos complexos não podem efetivamente travar o protocolo em detrimento de documentos simples como uma Compra e Venda sem maiores complexidade.

14. Estabelecer prazo maior para fornecimento de Certidão da situação jurídica do imóvel e regulamentação dos dados que devem constar.

Justificativa:

A segurança jurídica pode ser prejudicada pelo curto prazo dado pela MP.

15. Autorizar, não só o usuário, mas os registradores para uso da assinatura digital ou eletrônica GOV.BR.

16. Possibilitar que ao titular de serventia extrajudicial, seja FACULTADO, a possibilidade de se inscrever no SIMPLES.

Uniformizar no Brasil a forma de cobrança dos emolumentos dos registros das garantias das cédulas rurais, lei do agro, pois cada Estado utiliza uma regra.

Autorizar que os custos de recebimento de emolumentos parcelados por cartão de crédito, sejam arcados pelo usuário, e não descontados da parte dos emolumentos que resta ao registrador. Pois temos tabela fixa, ao contrário das outras atividades, que embutem esse valor no preço final.

Quando a MP refere-se aos emolumentos pelo protocolo, que tal expressão compreenda a Qualificação do título que e o ato mais complexo e importante das fases de um registro, e merece um valor de emolumentos compatível com sua importância, complexidade, e responsabilidade agora que Ele ficou mais apurado, exigindo-se a exaustão dos itens a constatem em possível nota de exigências, que resulta da qualificação, portanto a qualificação ficou de maior atenção, complexidade e importância, sendo indispensável um prazo maior, para que seja atendida com a presteza e correção e completa e exaustiva apuração, e um valor de emolumentos correspondente ao efetivo valor de serviço de tamanha importância e fiscalização rigorosa de que foi efetuado de forma completa.

Autorização para descarte do acervo, do RI, já digitalizado, no sentido de requerimentos, documentos complementares, contratos particulares, etc etc etc. Pois ilógico e apenas oneroso, manter digitalizado, salvo na nuvem, e com duplo backup diário, documentos em meio físico, que envoltam em espaços, temperaturas, segurança etc. adequados em meio físico que encarece sobremaneira o custo cartório (nosso) com ato dúplice, digitalizar, salvar digital e na nuvem e em papéis!!! Não se deseja a total transformação do RI em digital! Então comecemos pelo arquivo.

A diminuição dos prazos para registros e averbações foi drástica, demasiada, não é pq se tem o título digital que a qualificação será automatizada, sempre será humana e depende de funcionários, abrir e-mails, centrais, fazer os atos através de títulos digitais não serão automáticos, serão feitos por pessoas, a digitalização do RI não diminuirá de forma alguma os funcionários como afirmado nas justificativas da MP. Mas se mantidos tais exíguos prazos, aumentará a necessidade de mais funcionários e extremamente qualificados, que tem um custo elevado ao cartório.

Um meio termo seria adequado!

10 dias uteis para qualificar mais 10 dias úteis para registrar/averbar.

Ficaria até alinhado com os 20 dias do protocolo.

Igualar o prazo para emissão da certidão de situação do imóvel ao prazo de fornecimento das certidões de transcrições, no mínimo.

São essas minhas sugestões.

Obrigado pela atenção

Abraço fraterno

Prezados,

Sugiro realmente que seja revisto o prazo de registro de todos os atos que possuem o novo prazo de 5 dias úteis, pois realmente é quase humanamente impossível cumprir neste prazo, haja vista, principalmente, as serventias que possuem seu acervo oriundo de outras e que precisam abrir as matrículas para prática dos atos.

Ainda, que ocasionará um aumento no fluxo de trabalho por conta da proibição da prática de atos de averbação do registro de origem, sendo obrigatória a realização dos atos de averbação no RI de nova competência.

Que inclusive, é um ponto que devia ser revisto, pois a exemplo prático, ao receber uma indisponibilidade de bens pela central CNIB o registrado não poderá mais averbar aquela indisponibilidade, terá que comunicar o novo RI, que fará o transporte da matrícula, muitas vezes, falha de todas as qualificações objetivas ou subjetivas, para fazer cumprir a ordem de indisponibilidade, gerando inclusive, atrasos no cumprimento, que poderia ser resolvido de forma célere no RI de origem.

Sem contar a dificuldade de encontrar mão de obra para contratação de novos funcionários, sendo necessário treiná-los desde o início de todo o processo, o que demanda tempo.

E-MAIL 04

Boa tarde,

Considerando a alteração do art. 213 da Lei 6.015/73 pelo texto da MP em questão, na parte que exige a anuência unicamente do proprietário tabular confiante em detrimento do ocupante, solicitamos esforços desta prestigiosa associação para manutenção da redação original. O novo procedimento trará um desarrazoado aumento da burocracia, bem como diminuirá sobremaneira a segurança jurídica, seja porque existe uma grande quantidade de imóveis sem registro (ou que não foram inscritos em tempo razoável), seja porque a pessoa mais indicada para conferir a regularidade da linha divisória com seu imóvel é o atual ocupante e não quem muitas das vezes não tem mais qualquer relação com aquele. Além disso senhores, o fim do registro é a certificação da mutação patrimonial do bem de raiz e apenas secundariamente a descrição perimetral, cuja atenção principal deve ficar a cargo dos operadores do cadastro.

Acredito que essa alteração tenha sido inserida na MP por intermédio de representantes da própria classe, com o nobre intuito de prestigiar o Registro de Imóveis, mas, a meu ver, se mostrará um verdadeiro "tiro no pé" no futuro próximo, se mantida.

Esperando contar com o empenho dos colegas, coloco-me à disposição.

E-MAIL 05

Prezados,

Duas sugestões simples, mas de EXTREMA relevância:

a) certidões:

Por questão de segurança jurídica e prestígio da atividade registral, ressaltar que apenas a certidão de inteiro teor da matrícula será suficiente para atos de transmissão, mas para as novas matrículas, ou seja, quando forem abertas já no sistema de registro eletrônico da SERP. Nos casos anteriores, SEMPRE exigir certidão de inteiro teor da matrícula e certidão de condição jurídica (nesta deverão ser indicados os ônus);

b) atribuição de serventias nos casos de desmembramento: ressaltar a atribuição da serventia anterior para atos de averbação de cancelamento. Isso vai facilitar muito para todos, evita averbações de transporte, gera economia para os usuários e não vulnera em absolutamente nada a segurança jurídica. Deixar a critério da parte:

Ex: - inclusão de um parágrafo: Poderá a parte requerer a averbação de cancelamento de ônus e gravames diretamente na serventia originária, antes da abertura da matrícula na nova circunscrição.

Atenciosamente,

E-MAIL 06

Boa tarde.

Envio algumas propostas de emenda.

Há alguns anos havia minutado estas propostas de alteração legislativas.

Considerando que a MP 1085 alterou Código Civil e Código de Processo Civil, podemos ver a viabilidade de sugerirmos essas alterações.

Estou enviando as que fiz até o momento e procurarei elaborar mais algumas.

Grato pela atenção.

Um forte abraço.

DOCUMENTO ENVIADO ANEXO

Alterações na Lei 6015 de 1973.

Redação atual	Redação proposta
Artigo 221, 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;	Artigo 221, II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando assinado na presença do registrador ou preposto com apresentação de documento oficial com foto ou quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

Código de Processo Civil

Redação atual	Redação proposta
Artigo 610. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial. § 1º Se todos forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como	Artigo 610. O inventário poder-se-á realizar judicialmente ou por escritura pública, a qual constituirá documento hábil para qualquer ato de registro, bem como para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.

<p>para levantamento de importância depositada em instituições financeiras.</p> <p>§ 2º—O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.</p>	<p>§ 1.º Se todos forem capazes e concordes, o inventário e a partilha poderão ser feitos por escritura pública, mesmo se houver testamento, devendo este ser cumprido, respeitando o artigo 1.967 do Código Civil.</p> <p>§ 2.º Havendo herdeiro incapaz e inexistindo testamento, é possível realizar inventário por escritura pública desde que todos os herdeiros recebam parte proporcional ao seu quinhão em cada bem partilhado.</p> <p>§ 3.º Havendo testamento e existindo herdeiro incapaz, dever-se-á cumprir o testamento, respeitando o artigo 1.967 do Código Civil, e bens não discriminados no testamento deverão seguir o § 2.º</p> <p>§ 4.º Nos casos dos §§ 2.º e 3.º, integrando o espólio bens fungíveis, os de mesma espécie e qualidade poderão ser partilhados proporcionalmente ao quinhão de cada herdeiro, sem formar condomínio.</p>
---	--

Artigo 733 do Código de Processo Civil

Redação atual	Redação proposta
<p>Art. 733. O divórcio consensual, a separação consensual e a extinção consensual de união estável, não havendo nascituro ou filhos incapazes e observados os requisitos legais, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições de que trata o art. 731.</p> <p>§ 1º (não alterado)</p> <p>§ 2º O tabelião somente lavrará a escritura se os interessados estiverem assistidos por advogado ou por defensor público, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.</p>	<p>Art. 733. O divórcio consensual, a separação consensual e a extinção consensual de união estável, observados os requisitos legais, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições de que trata o art. 731.</p> <p>§ 1º (não alterado)</p> <p>§ 2.º Revogado.</p>

Artigo 734 do Código de Processo Civil, considerando proposta de alteração do artigo 1639 do Código Civil.

Redação atual	Redação proposta
<p>Artigo 734. A alteração do regime de bens do casamento, observados os requisitos legais, poderá ser requerida, motivadamente, em petição assinada por ambos os cônjuges, na qual serão expostas as razões que justificam a alteração, ressalvados os direitos de terceiros.</p> <p>§ 1º Ao receber a petição inicial, o juiz determinará a intimação do Ministério Público e a publicação de edital que divulgue a pretendida alteração de bens, somente podendo decidir depois de decorrido o prazo de 30 (trinta) dias da publicação do edital.</p> <p>§ 2º Os cônjuges, na petição inicial ou em petição avulsa, podem propor ao juiz meio</p>	<p>Artigo 734. Revogado.</p>

<p><i>alternativo de divulgação da alteração do regime de bens, a fim de resguardar direitos de terceiros.</i></p> <p><i>§ 3º Após o trânsito em julgado da sentença, serão expedidos mandados de averbação aos cartórios de registro civil e de imóveis e, caso qualquer dos cônjuges seja empresário, ao Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins.</i></p>	
---	--

Artigo 883, X, do Código de Processo Civil

Redação atual	Redação proposta
<p><i>Artigo 883. São impenhoráveis: X - a quantia depositada em caderneta de poupança, até o limite de 40 (quarenta) salários-mínimos;</i></p>	<p><i>Artigo 883. São impenhoráveis: X - (revogado)</i></p>

Código Civil

A alteração do artigo 1572 do Código Civil tem como ideia um Provimento do TJPE, o qual permitiu o “divórcio impositivo”, porém o CNJ proibiu dizendo ser necessária alteração legislativa.

Redação atual	Redação proposta
<p><i>Art. 1.572. Qualquer dos cônjuges poderá propor a ação de separação judicial, imputando ao outro qualquer ato que importe grave violação dos deveres do casamento e torne insuportável a vida em comum.</i></p> <p><i>§ 1º A separação judicial pode também ser pedida se um dos cônjuges provar ruptura da vida em comum há mais de um ano e a impossibilidade de sua reconstituição.</i></p> <p><i>§ 2º O cônjuge pode ainda pedir a separação judicial quando o outro estiver acometido de doença mental grave, manifestada após o casamento, que torne impossível a continuação da vida em comum, desde que, após uma duração de dois anos, a enfermidade tenha sido reconhecida de cura improvável.</i></p> <p><i>§ 3º No caso do parágrafo 2º, reverterão ao cônjuge enfermo, que não houver pedido a separação judicial, os remanescentes dos bens que levou para o casamento, e se o regime dos bens adotado o permitir, a meação dos adquiridos na constância da sociedade conjugal.</i></p>	<p><i>Art. 1.572. Qualquer dos cônjuges pode requerer a separação ou divórcio perante o Registro Civil de Pessoas Naturais sem a concordância do outro cônjuge.</i></p> <p><i>§ 1.º A guarda dos filhos presume-se em favor do cônjuge não requerente até a fixação de forma diversa.</i></p> <p><i>§2.º O Registro Civil de Pessoas Naturais deve comunicar a separação ou divórcio cônjuge não requerente.</i></p> <p><i>§3.º Quando o outro estiver acometido de doença mental grave, manifestada após o casamento, que torne impossível a continuação da vida em comum, desde, reverterão ao cônjuge enfermo, que não houver pedido a separação judicial, os remanescentes dos bens que levou para o casamento, e se o regime dos bens adotado o permitir, a meação dos adquiridos na constância da sociedade conjugal.</i></p> <p><i>§4.º O exercício do direito previsto no caput não altera a propriedade de bens comuns.</i></p>
<p><i>Art. 1639, § 2º É admissível alteração do regime de bens, mediante autorização judicial em pedido motivado de ambos os cônjuges, apurada a procedência das razões invocadas e ressalvados os direitos de terceiros.</i></p>	<p><i>Art. 1639, § 2º É admissível alteração do regime de bens mediante pedido de ambos os cônjuges perante o Registrador Civil de Pessoas Naturais, instruído com escritura pública, ressalvados os direitos de terceiros.</i></p> <p><i>§3.º A alteração deve ser averbada no Registro</i></p>

	de Imóveis e, sendo empresário, no Registro Público de Empresas Mercantis. §4.º Bens comuns podem ser partilhados na constância do casamento. A alteração da propriedade imobiliária depende de registro no Registro de Imóveis.
--	---

Alteração da Lei 8.212 de 1991.

O artigo 47, I, b, da Lei 8212, exige a apresentação de certidão negativa de débitos para a alienação ou oneração de bens imóveis por empresas. O STF já declarou inconstitucional dispositivos legais que restrinjam direitos como forma de coerção indireta para cobrança de tributo. O Conselho Nacional de Justiça Fundamentos:

STF – ADI 173-6;
STF – ADI 394-1;
CNJ – Pedido de Providências 0001230-82.2015.2.00.0000
TJSP – Suspensão de dúvida 1111274-79.2019.8.26.0100
TJSP – Suspensão de dúvida 1106065-32.2019.8.26.0100
TJSP – Suspensão de dúvida 1071294-28.2019.8.26.0100
TJSP – Suspensão de dúvida 1060562-85.2019.8.26.0100

Redação atual	Redação proposta
<p>Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: (Redação dada pela Lei nº 9.032, de 28.4.95).</p> <p>I - da empresa:</p> <p>a) na contratação com o Poder Público e no recebimento de benefícios ou incentivo fiscal ou creditício concedido por ele;</p> <p>b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;</p>	<p>Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: (Redação dada pela Lei nº 9.032, de 28.4.95).</p> <p>I - da empresa:</p> <p>a) na contratação com o Poder Público e no recebimento de benefícios ou incentivo fiscal ou creditício concedido por ele;</p> <p>b) (revogado)</p>

E-MAIL 07

Dia!

Segue sugestões à MP 1085.

Tulio

Art. XXX. A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 37.

Parágrafo 1º Quando, em autos ou papéis de que conhecer, o Juiz verificar a existência de crime de ação pública, remeterá ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia.

Parágrafo 2º As instituições de representação nacional das atribuições extrajudiciais proporão regras de uniformização normativa dos procedimentos extrajudiciais. Após homologação pelo Conselho Nacional de Justiça, as normas prevalecerão sobre as

normas expedidas pelos Tribunais de Justiça, sendo vedado a estes elaboração normativa complementar.

Art. 39

§2º Extinta a delegação a notário ou a oficial de registro ou ocorrendo vacância da serventia, a autoridade competente declarará vago o respectivo serviço e designará titular que detenha ao menos uma das atribuições para responder pelo serviço até o seu provimento. Estarão aptos a responder por serventia vaga, nesta ordem:

I – Titulares de delegação na comarca, preferindo os mais antigos em exercício da delegação.

II – Titulares de delegação nas comarcas vizinhas à serventia vaga, preferindo os mais antigos em exercício da delegação.

III – Qualquer outro titular de delegação no Estado, em exercício da delegação.

IV – Não havendo titular de delegação interessado na respondência, será promovido processo seletivo pelo Juiz Diretor do Foro.

§3º A receita líquida da serventia vaga será partilhada da seguinte forma:

I – 45% ao oficial interino.

II – 55% ao fundo de compensação de atos gratuitos.

§4º O oficial interino deverá investir ao menos 10% da receita líquida em modernização estrutural e tecnológica da serventia.

§5º O delegatário titular não poderá responder por mais de duas serventias vagas.”

Art. XXX. Os Tribunais de Justiça dos Estados deverão cumprir o disposto no art. 39, §2º da lei 8.935/94 no prazo máximo de 6 meses após a publicação desta lei.

Art. XXX. A Lei nº 6.015, de 24 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 212

§ 17. São dispensadas as assinaturas dos confrontantes, previstas no inciso II do caput, quando da indicação das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo Incra, bastando a apresentação de declaração do requerente interessado de que respeitou os limites e as confrontações.”

Art. XXX. A Lei 13.105, de 16 de março de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 610. Proceder-se-á a inventário judicial quando houver litígio entre as partes ou por interesse destas.

§ 3º Nos inventários em que houver incapazes o tabelião encaminhará a minuta do ato a ser lavrado ao Ministério Público, que se manifestará no prazo de 15 (quinze) dias corridos.

§4º Não havendo manifestação ministerial no prazo mencionado no parágrafo anterior será considerada aprovada a minuta.

§5º Havendo testamento o notário deverá cumprir fielmente a determinação de última vontade.

Art. 733. O divórcio consensual, a separação consensual e a extinção consensual de união estável, não havendo nascituro ou litígio e observados os requisitos legais, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições de que trata o art. 731.

.....
.....

§3º Havendo incapazes o tabelião encaminhará a minuta do ato a ser lavrado ao Ministério Público, que se manifestará no prazo de 15 (quinze) dias corridos.

§4º Não havendo manifestação ministerial no prazo mencionado no parágrafo anterior será considerada aprovada a minuta.”

JUSTIFICATIVAS

Pleiteia-se a uniformização de procedimentos normativos na atividade extrajudicial, a fim de que todos os Estados sigam normas padronizadas, o que melhora o ambiente de negócios.

A destinação da renda das serventias vagas é necessária, uma vez que se percebe um grande sucateamento das unidades extrajudiciais vagas. A exigência de investimentos na estrutura das serventias promoverá uma prestação de serviço mais eficiente. Além disso, adequa-se a legislação ao decidido na ADI 1.183 julgada no Supremo Tribunal Federal.

Revigora-se a redação da Medida Provisória 910 no que toca à dispensa de assinatura dos confrontantes nos procedimentos de georreferenciamento, uma vez que a medida mostrou-se muito útil e ágil.

Amplia-se a esfera de atuação dos notários nos inventários e divórcios em que há menores. Pretende-se desjudicializar os atos em que haja consenso entre as partes, resguardando o interesse de incapazes com manifestação do Ministério Público.

E-MAIL 08

Prezados,

Atendendo ao chamado para apresentação de sugestões para tentativas de emenda à MP 1085/21, anexo o texto que fiz abordando os que entendi como principais pontos da MP. As sugestões também podem ser usadas quando da eventual participação de discussões com a Corregedoria do CNJ para a regulamentação, que é necessária.

De tudo o que está no anexo, resalto aqui no corpo do email o seguinte:

1 - Deixar claro que o SREI será "conectado" ao SERP, sem necessidade, portanto, de nova contribuição pecuniária dos RIs.

2 - Incorporação e Instituição de Condomínio: conforme argumentos do texto em anexo, são atos diferentes e deve ser esclarecido que a expressão "ato único" foi utilizada para as duas, ou uma, das seguintes razões: 1 - trazer de forma clara, para pacificar nacionalmente a questão que, nesses atos, se aplica a norma de emolumentos do art. 237-A e parágrafos, 6015/73; e/ou 2 - também pacificar nacionalmente a possibilidade de abertura desde a incorporação das matrículas "filhas". Deixar claro que os dois institutos continuam existindo, cada um com o seu objetivo e características.

3 - Voltar a incluir o "Ocupante" como confrontante apto a concordar com retificações. No mínimo, em imóveis rurais. Caso se queira maior segurança, colocar a ata notarial atestando a existência da ocupação.

4 - Prazo de certidões, quando a mesma pessoa pedir muitas, ter uma ampliação. Exemplo: são 4 horas úteis para uma certidão de inteiro teor. Mas e se a pessoa pedir, digamos, 20 certidões? Ter-se-á que fazer as 20 em 4 horas, nos termos literais da lei, do jeito que está.

5 - Incluir a OBRIGATORIEDADE de tabelionatos de notas enviarem APENAS POR NOSSA CENTRAL (SAEC) suas escrituras. Proibir que mandem fisicamente, salvo alguma exceção devidamente justificada de impossibilidade. Isso é necessário para garantir a interoperabilidade e o desejo dos elaboradores da MP de que seja tudo mais rápido e com conforto para o usuário. Assim, o usuário teria que obrigatoriamente manifestar ao tabelião se é para ele enviar para o RI no SAEC (E-Protocolo) desde logo, ou não. Isso também poderia fomentar o combate ao sub registro. Impulsionaria o registro, e, pois, a regularização do imóvel. Lembrando que pelo E-Protocolo há a vantagem de se ter prazo reduzido para a qualificação registral (5 dias úteis), em vez da regra geral de 10 dias úteis. É preciso uma regra assim para fazer realmente o REGISTRO ELETRÔNICO "PEGAR". Por exemplo, em plena capital de Estado (Goiânia), há tabeliães "antigos" que se recusam a usar o E-Protocolo. Isso mina o o nosso registro eletrônico. E faz parecer que não existe, como parece que os autores da MP achavam q não existia.

6 - Deixar expresso que em procedimentos complexos, ou seja, aqueles em que há uma concatenação de atos, o prazo de vigência do protocolo seja contado a cada fim de prazo para alguma conduta da parte. Ex: usucapião, loteamento, bem de família, alienação fiduciária.

7 - Deixar claro que para manifestação da parte nesses procedimentos (ex: alienação fiduciária, prazo de editais, etc) devem ser contados como CORRIDOS, como já adotado em vários Estados (em Goiás por exemplo) Isso pra atender ao desejo de celeridade. Caso os transforme em úteis, dará ensejo a mais demora nos procedimentos, deixando os credores e empreendedores insatisfeitos, atrasando os negócios.

8 - Estabelecer que a regra é que a certidão seja eletrônica. RI só poderia expedir fisicamente caso haja alguma justificativa razoável. Ex: usuário leigo e sem acesso a internet. É preciso uma regra assim para fazer realmente o REGISTRO ELETRÔNICO "PEGAR".

9 - Deixar claro que, conforme a lei 7433/85, há necessidade, para formalização de transmissões de imóveis, de certidão de inteiro teor MAIS a certidão de situação jurídica, pois só assim se tem certeza de que a parte possui a mais clara informação, interpretada pelo profissional do RI, quanto ao histórico e existência de algum gravame incidente sobre o imóvel. (note-se que a própria MP se refere à obrigatoriedade de apresentação das certidões constantes da Lei 7433/85).

A menção de que a "certidão de situação jurídica" ou a "de inteiro teor" são "suficientes" indica que elas são suficientes realmente para atestar tudo o que ali consta. Mas para transmissões só a conjugação das duas traz a segurança jurídica e prevenção de litígios almejada pela Lei 7433/85, e, enfim, de nosso sistema registral.

Observa-se que a emissão das duas é rápido, conforme os exíguos prazos da MP, e em nada atrapalha a efetivação de negócio.

Era o que se tinha a enviar para colaboração.

Atenciosamente,

Nota do IRIB: v. Impressões "provisórias" sobre a MP 1.085/21: sistema eletrônico dos registros públicos – SERP

E-MAIL 09

SUGESTÕES PARA EMENDAS DA MP 1085/2021

1. Colocar emolumentos na digitalização por página. Condizente com o custo da manutenção de backup na nuvem.

Justificativa:

O custo de 2 acervos (o virtual e o físico) inviabiliza financeiramente a Serventia.

2. Possibilidade de abater no Livro Caixa os equipamentos de informática.

Justificativa:

Equipamentos de alto valor que em pouco tempo se tornam obsoletos. Ainda somos privados e não temos Folha de Pagamento dos Colaboradores privilegiada como aqueles 17 segmentos.

3. Incluir o Tabelionato de Protesto e autorizar a exclusão do sistema dados com mais de 10 anos.

Justificativa:

Além de encarecer o backup ainda fere a LGPD, já que não precisamos manter nada físico depois de 10 anos.

4. Determinar na MP 1085 que o ISS seja repassado ao usuário.

Justificativa:

Os Municípios na cobrança do ISS adotam forma e alíquotas diferenciadas de município para município. E, quando não permite o repasse do imposto ao usuário causa ao Delegatário bi tributação, perda da isonomia funcional e concorrência desleal.

5. Prazo para registro 15 dias no RI.

Justificativa:

Precisamos de funcionários para registrar, não é automático por ser digital. Prazo exíguo demais, Acarreta erros.

Precisamos funcionário para atender os pedidos pela central, não é automático.

6. Estabelecer valor de emolumentos pela qualificação do título no RI, uma vez ser o ato mais importante do procedimento de registro.

Justificativa:

Diminuído prazo, necessário contratar funcionários para esse trabalho, para conseguir atender aos prazos, por isso, maior custo do cartório, não diminuição dos custos como entendido e divulgado.

7. Objetivos da MP, transparência dos registros, por serem públicos, expressamente estipular que a LGPD não se aplica ao determinado na MP

8. Manter os emolumentos de buscas, no ato do cidadão fazer pesquisa na central, mediante pagamento da busca. Justificativa: temos custo em manter acervo digital seguro.

9. A digitalização do título, e devolução do original, tem custo altíssimo a manutenção de backups e espaço na nuvem, daí a necessidade de emolumentos para digitalização por página para estabilidade financeira da Serventia

10. Estabelecer como outras especialidades, prazos para manutenção de documentos físicos, e autorização para descarte dos físicos após um período, desde que digitalizados.

11. Estabelecer prazos compatíveis, factíveis, para indexação das transcrições ao programa e sistema. Uma vez que foi exigido isso das matrículas, digitalização e indexação das matrículas, mas das transcrições somente a digitalização.

12. Estabelecer expressamente que a preferência estabelecida pelo protocolo é sobre o bem e sobre os negócios jurídicos.

Justificativa:

Documentos complexos não podem efetivamente travar o protocolo em detrimento de documentos simples como uma Compra e Venda sem maiores complexidade.

13. Esclarecer na MP se os registros do Art. 127, VII de Lei 6015 lavrados antes da MP 1085 também precisam de autorização para fornecimento de certidão para terceiros.

14. Estabelecer prazo maior para fornecimento de Certidão da situação jurídica do imóvel e regulamentação dos dados que devem constar.

Justificativa:

A segurança jurídica pode ser prejudicada pelo curto prazo dado pela MP.

15. Autorizar, não só o usuário, mas os registradores para uso da assinatura digital ou eletrônica GOV.BR.

16. Possibilitar que ao titular de serventia extrajudicial, seja FACULTADO, a possibilidade de se inscrever no SIMPLES.

Era o que tinha a sugerir.

Atenciosamente.

E-MAIL 10

Prezados colegas,

Valho-me da oportunidade para cumprimentá-los cordial e fraternalmente, encaminhando abaixo algumas considerações em relação à Medida Provisória n. 1.085/2021, e por meio deste, sugerir algumas alterações legislativas, no tocante aos seguintes aspectos:

- Texto da MP

“Art. 188. Protocolizado o título, se procederá ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de dez dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º e nos art. 189 a art. 192.

- Sugestão de alteração:

“Art. 188. Protocolizado o título, se procederá ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de dez dias úteis, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º e nos art. 189 a art. 192.

Justificativa: O artigo 188 omitiu o esclarecimento de que se tratam de dias úteis, e essa ressalva é fundamental para a boa compreensão e aplicação do texto.

- Texto da MP

“Art. 188.

§ 1º Não havendo exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de cinco dias:

I - as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias;

II - os documentos eletrônicos apresentados por meio do SERP, **desde que apresentados em forma documento eletrônico estruturado;** e

III - os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente.

Justificativa: O artigo 188 omitiu o esclarecimento de que os documentos eletrônicos, para gozarem de um prazo reduzido, deverão ser apresentados em formato eletrônico estruturado, que seria a única justificativa para desfrutarem de um prazo menor na qualificação. Afinal, não se coaduna que tal documento eletrônico venha gozar de tal privilégio apenas por se tratar de documento elaborado e encaminhado eletronicamente, pois a complexidade na análise e qualificação registral de uma escritura enviada por meio eletrônico pode ser até bem maior do que uma escritura apresentada pelos meios convencionais (não eletrônicos).

§ 2º ...

- Inserir no texto (art. 188) da MP:

§ 3º Os prazos reduzidos de que trata o § 1º somente serão aplicáveis para os títulos que não se revelarem contraditórios a outros já protocolados anteriormente, em respeito à ordem de prioridade, prevista no art. 182.

Justificativa: O artigo 188 da MP deixou de esclarecer que os prazos reduzidos dos documentos enunciados no seu parágrafo primeiro devem respeitar a ordem de prioridade na apresentação dos títulos no Livro Protocolo (conforme art. 182 da LRP), e somente será aplicável em caso de não ocorrência de contraditório com outros títulos protocolados anteriormente. E tal ressalva, obviamente, se mostra fundamental para a boa aplicação da norma legal, especialmente pelos Oficiais Registradores do nosso país.

Revisão geral - Justificativa

De outra parte, considerando-se que a MP 1.085/2021 teve por escopo alterar a forma de contagem dos prazos de registro e outros de caráter processual ligados à técnica processual de registro, faz-se necessária uma completa reformulação dos artigos previstos na Lei 6.015/1973, de forma a inserir nova redação na LRP através da MP, de forma a esclarecer melhor a contagem de prazos nela previstos (no processo de registro ou na técnica processual nela envolvida).

Como exemplos, citamos aqui alguns artigos da LRP, cujo texto não foi alterado pela MP, e que não contêm especificação de se tratarem de dias úteis, possibilitando a interpretação de contagem em dias corridos (em sentido contrário à pretensão exurgente na exegese da referida medida provisória): Arts. 188, 189, 198 III,, 200, 201, 205 etc.

Enfim, todos os prazos previstos na Lei 6.015/1973 (há que se fazer uma análise exaustiva na LRP) que se referir ao cumprimento de prazo em dias, necessitam ser revistos, com esclarecimento de se tratarem de dias úteis, ou reformulados, com a instituição de uma nova contagem, se assim for julgado necessário pelo legislador.

Essas são algumas humildes sugestões de alteração do texto, e que julgo necessárias de serem empreendidas.

No mais, fico à disposição,

Atenciosamente,

E-MAIL 11

Prezados:

Proponho a SUPRESSÃO do dispositivo segundo o qual o registro do memorial de incorporação e o da instituição de condomínio devem ser considerados “ato registral único”.

É inaplicável esse dispositivo, pois os ditos atos são completamente distintos, são realizados em momentos totalmente diversos dos processos de incorporações imobiliárias, têm bases de cálculo de emolumentos diferentes e nada representam, em termos de custos, às incorporadoras e construtoras (aliás, nele está a impressão digital do SECOVI).

Mas os emolumentos decorrentes desses registros representam muito para os Registros de Imóveis!

Além disso, não se sabe em que momento seria feita a cobrança desse “ato registral único”... Por outro lado, como ficam as incorporações de condomínios de várias torres (sub-condomínios), que vão sendo especificados gradual e separadamente, durante a construção do todo?
