

Nº , DE ABRIL DE 2020.

Dispõe sobre o aperfeiçoamento e modernização do Registro de Imóveis e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62, combinado com o art. 22, inciso XXV da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 1 ° Os dispositivos abaixo elencados da Lei nº 6.015, de 26 de dezembro de 1973, passam a ter a seguinte redação:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|--|---|---|
| | “Art. 1º (...) | |
| | (...) | |
| § 3º Os registros poderão ser escriturados, publicitados e conservados em meio eletrônico, obedecidos os padrões tecnológicos estabelecidos em regulamento. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) | § 3º Os atos deverão ser escriturados, publicitados e conservados em meio eletrônico, o qual substitui os livros físicos. | Adaptação da lei ao Registro Eletrônico de Imóveis, para substituição dos livros físicos pelos eletrônicos. |
| (novo dispositivo) | § 4º As serventias recepcionarão os documentos eletrônicos quando a sua autenticidade puder ser constatada na forma prevista nos §§ 1º ou 2º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. | Adaptação da lei ao Registro Eletrônico de Imóveis e compatibilização com os requisitos para assinaturas eletrônicas. |
| (novo dispositivo) | § 5º A escrituração, publicidade e conservação em meio eletrônico obedecerão aos padrões tecnológicos estabelecidos em regulamento. | Adaptação da lei ao Registro Eletrônico de Imóveis e previsão de regulamento para garantir agilidade na definição dos padrões tecnológicos necessários à implementação do SREI. |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>§ 6º Os Oficiais de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, de Registro de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis deverão manter exclusivamente em sistema eletrônico os índices e indicadores de sua competência, observados os requisitos de segurança estabelecidos em regulamento.</p> | <p>Adaptação da lei ao Registro Eletrônico de Imóveis, para a necessária previsão da substituição dos índices e indicadores (referências para buscas), hoje em fichas em papel, para indicadores eletrônicos e funcionalmente mais seguros.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>§ 7º Os regulamentos a que se referem os parágrafos quinto e sexto, relativamente ao Registro de Imóveis, serão expedidos pelo Operador Nacional do Registro - ONR.”</p> | <p>Adaptação da lei ao Registro Eletrônico de Imóveis. O regulamento é atribuído ao ONR para conferir agilidade na emissão e atualização dos regulamentos, de modo a garantir permanentemente o SREI no estado da arte em matéria tecnológica.</p> |
| | <p>“Art. 9º. (...)</p> | |
| (novo dispositivo) | <p>Parágrafo único: Contar-se-ão em dias e horas úteis os prazos estabelecidos para a prenotação e prática de atos nos registros públicos, inclusive a emissão de certidões, salvo os casos previstos em lei e aqueles contados em meses e anos.</p> | <p>Alteração para compatibilização com o CPC/15 e relacionada à redução dos prazos de registro feita adiante. Vide par. 9º do art. 19.</p> |
| | <p>“Art. 19...</p> | |
| | <p>(...)</p> | |
| <p>§ 1º A certidão, de inteiro teor, poderá ser extraída por meio datilográfico ou reprográfico. <u>(Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)</u></p> | <p>§ 1º A certidão de inteiro teor, assim como a certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, extraída por meio reprográfico ou eletrônico, inclui todos os ônus, restrições e contempla todas as informações necessárias à transmissão e constituição de direitos reais. (NR)</p> | <p>Introdução da certidão de situação jurídica atualizada, que trará informações sobre a situação jurídica corrente do imóvel, excluindo-se eventuais cancelamentos e dados desatualizados, facilitando a interpretação da informação pelo usuário. Vide o par. 8º. O texto também explicita aos registradores de imóveis e às instituições financeiras que tais certidões já dão notícia de toda a situação jurídica do imóvel.</p> |
| | <p>(...)</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>§ 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. <u>(Incluído dada pela Lei nº 6.216, de 1975)</u></p> | <p>§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário, com mecanismo seguro de identificação de sua autenticidade, dispensada a sua materialização pelo oficial de registro (NR).</p> | <p>Adaptação da lei ao Registro Eletrônico de Imóveis, para a previsão expressa da obrigatoriedade da expedição eletrônica de certidões. O artigo se destina a registradores de imóveis, na emissão, e aos usuários, quanto à recepção e uso das certidões nesta forma.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 6º O interessado poderá solicitar a qualquer unidade extrajudicial certidões eletrônicas emitidas por qualquer outra unidade extrajudicial, por meio de centrais eletrônicas, observados os emolumentos correspondentes às respectivas certidões.</p> | <p>Adaptação da lei ao Registro Eletrônico de Imóveis, permitindo ao usuário o benefício de utilização de qualquer cartório, em todo o território nacional, para formular pedidos de certidão. O dispositivo é essencial no período de transição entre as certidões em papel e o uso exclusivo de certidões eletrônicas, e permite a exploração da capilaridade das unidades extrajudiciais, eliminando para os usuários custos paralelos, com intermediários, que chegam a cobrar no mercado ao menos 5 vezes o valor de cada certidão. Além disso, vai ao encontro da necessidade de tratamento e redução de assimetria social e educacional, na medida em que confere um mecanismo mais eficiente a qualquer cidadão de solicitar certidões de qualquer local do país, com orientação de um funcionário qualificado do extrajudicial. Por fim, a medida resultará na redução de custos transacionais.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 7º A certidão lavrada nos termos do parágrafo anterior terá a mesma validade e fé pública que a certidão eletrônica que lhe deu origem.</p> | <p>Adaptação da lei ao registro eletrônico, que visa esclarecer a validade das certidões emitidas na forma do parágrafo anterior.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 8º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel deve compreender as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietários, direitos e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e respectivos titulares.</p> | <p>Introdução da certidão de situação jurídica atualizada na realidade registral imobiliária, com a exposição de seu conteúdo, qual seja, informações sobre a situação jurídica corrente do imóvel, excluindo-se eventuais cancelamentos e dados desatualizados, facilitando a interpretação da informação pelo usuário e, portanto, a redução de custos transacionais.</p> |

| | | |
|--------------------|---|--|
| (novo dispositivo) | § 9º As certidões do Registro de Imóveis, inclusive as que se referem o § 6º acima serão emitidas nos seguintes prazos máximos, contados do devido pagamento dos emolumentos: | Adaptação da lei ao Registro Eletrônico de Imóveis, com redução de prazos, para garantir mais celeridade na obtenção de informação e na realização das transações imobiliárias, com repercussão positiva na dinâmica econômica. |
| (novo dispositivo) | a. 4 horas úteis para certidão de matrícula ou do livro auxiliar, em meio eletrônico, requerida no horário de expediente, desde que fornecido pelo usuário o respectivo número; | São estabelecidos prazos distintos para os diversos tipos de certidão, em observância aos diversos graus de dificuldade para emissão e tendo em vista a manutenção do padrão de segurança jurídica. |
| (novo dispositivo) | b. 1 (um) dia útil para certidão da situação jurídica atualizada do imóvel; | Idem |
| (novo dispositivo) | c. 5 dias úteis para certidão de transcrições e demais casos. | Idem |
| (novo dispositivo) | § 10. Os Registros de Imóveis deverão disponibilizar, por intermédio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, a visualização da matrícula e dos atos praticados no Registro Auxiliar, ao custo de 30% do valor da certidão. | Adaptação da lei ao Registro Eletrônico de Imóveis, com inclusão na lei do serviço de visualização <i>on line</i> de matrícula, já disponível nas centrais compartilhadas, que permite ao usuário acesso à matrícula eletrônica imediatamente, 24h por dia, mesmo em dias não úteis. |
| (novo dispositivo) | § 11. As informações necessárias para a comprovação da propriedade, direitos, ônus e restrições deverão ser fornecidas na certidão da matrícula, bem como na certidão da situação jurídica do imóvel. | Padronização dos requisitos da certidão, em benefício do usuário. O texto também explicita aos registradores de imóveis e às instituições financeiras que tais certidões já dão notícia de toda a situação jurídica do imóvel. |
| (novo dispositivo) | § 12. Na localidade em que haja dificuldade de comunicação eletrônica, poderá a Corregedoria Geral da Justiça Estadual autorizar prazos maiores para emissão de certidões. | Adaptação da lei ao registro eletrônico, considerando as diferenças regionais e de comunicação remota. |
| (novo dispositivo) | “Art. 21-A. Os oficiais de registro e notários poderão acessar, mediante convênio, as bases de dados de identificação civil, inclusive biométrica, dos institutos | Adaptação da lei ao registro eletrônico, de modo a aprimorar a identificação das partes pelos serviços de registro e prevenir a ocorrência de fraudes. Ademais, a |

| | | |
|---|--|--|
| | de identificação civil, do cadastro de pessoas físicas contribuintes da Receita Federal e da Justiça Eleitoral para verificação da identidade das partes, no exercício de suas atribuições.” | existência da base para verificação da identidade pelos agentes responsáveis pela escritura e registro é um dos pontos examinados pelo Banco Mundial (<i>Doing Business</i>) para melhoria do ambiente de negócios |
| 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. <u>(Redação dada pela Lei nº 9.042, de 1995)</u> | “Art. 121. O registro será feito com base em uma via do estatuto, compromisso ou contrato, apresentada em papel ou em meio eletrônico a requerimento do representante legal da pessoa jurídica. | Desburocratização do procedimento de registro em RTD, sem a necessidade de arquivamento de via física. |
| (novo dispositivo) | § 1º É dispensado o requerimento quando o representante legal houver subscrito o documento submetido a registro. | Desburocratização do procedimento de registro em RTD. |
| (novo dispositivo) | § 2º “Os documentos apresentados em papel poderão ser retirados pelo apresentante até 180 (cento e oitenta) dias após a certificação do registro ou expedição de Nota Devolutiva, após o qual serão descartados.” | Desburocratização do procedimento de registro em RTD . |
| (novo dispositivo) | “Art. 127-A. O registro facultativo para conservação de documentos ou conjunto de documentos terá a finalidade de arquivamento e autenticação da sua existência, conteúdo e data, não gerando publicidade nem eficácia em relação a terceiros. | Adaptação do procedimento de registro em RTD, diferenciando o registro para fins de publicidade/oponibilidade d o registro para fins de conservação. O registro para fins de conservação é importante no cenário de desmaterialização de documentos. Faculta-se ao usuário armazenar |

| | | |
|--------------------|---|--|
| | | <p>documentos eletronicamente perante o RTD, com a mesma validade do original. Essa diferenciação será importante para a modernização do registro de garantias e também para a preservação de documentos fiscais, previdenciários e contábeis, com potencial de eliminar condutas criminosas, mascaradas por “acidentes” eliminam tais papéis.</p> <p>O dispositivo amplia o potencial do RTD, permitindo aos usuários que guardem em local seguro documentos aos quais não queiram ou não precisem dar publicidade.</p> |
| (novo dispositivo) | § 1º - O acesso ao conteúdo de registro efetuado na forma do <i>caput</i> é restrito ao requerente ou a pessoa por ele autorizada, ressalvada determinação judicial para sua exibição. | Regulamentação do registro para fins de conservação (não de publicidade). |
| (novo dispositivo) | § 2º Tratando-se de registro 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, que poderão acessá-los por meio da Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos, dispensado o apresentante de sua guarda, após seu registro, para qualquer fim. | Regulamentação do registro para fins de conservação (não de publicidade). |
| (novo dispositivo) | § 3º A certificação do registro será feita por termo de registro, com indicação do número total de páginas registradas, dispensada a chancela ou rubrica em qualquer delas .” | Regulamentação do registro para fins de conservação (não de publicidade). |
| (novo dispositivo) | § 4º Da certidão expedida a partir do registro mencionado no <i>caput</i> constará informação expressa e em destaque de que tal registro não gera publicidade nem eficácia em relação a terceiros. | Regulamentação do registro para fins de conservação (não de publicidade). |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros: <u>(Renumerado do art. 130 pela Lei nº 6.216, de 1975).</u></p> | <p>“Art. 129. Estão sujeitos ao registro integral, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros (NR):</p> | <p>O registro integral é aquele feito para fins de publicidade. Alterou-se o <i>caput</i> para diferenciá-lo do registro para fins de conservação.</p> |
| <p>1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 167, I, nº 3;</p> | <p>1º) os contratos de locação de bens, ressalvados aqueles de competência do Registro de Imóveis para registro da cláusula de vigência e de preferência no caso de alienação do imóvel locado.</p> | <p>Esclarecimento em razão da competência do Registro de Imóveis. Fim do registro duplo dos contratos de locação de bens imóveis. Ajuste que privilegia a concentração dos atos na matrícula do imóvel. Desburocratização. Redução de custos ao usuário.</p> |
| | | |
| <p>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;</p> | <p>5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, e os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis;</p> | <p>Exclusão da alienação fiduciária, em razão de tratamento atualizado incluído em nova alínea.</p> |
| | <p>(...)</p> | |
| <p>9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.</p> | <p>9º) os instrumentos de sub-rogação e de dação em pagamento.</p> | <p>Exclusão das cessões de crédito, em razão de tratamento atualizado incluído em nova alínea</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>10) os precatórios;</p> | <p>Novo dispositivo para registro dos precatórios, para permitir efetivo controle dos créditos dele decorrentes, de modo a conferir publicidade às operações que os envolvam, inclusive com benefício para o próprio ente devedor, que poderá, ele próprio, comprar crédito com deságio.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>11) as cessões convencionais de direitos ou créditos, a reserva de domínio, o arrendamento mercantil financeiro e a propriedade fiduciária sobre</p> | <p>Tratamento atualizado das garantias e dos “equivalentes funcionais para fins de registro” estabelecidos pela metodologia do Doing Business –</p> |

| | | |
|--------------------|--|--|
| | bens móveis, ressalvada a competência relativa aos ativos financeiros a que diz respeito o art. 26, da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013. | Acesso ao Crédito, retirando-se menção ao registro do “instrumento” e respeitando as competências legais em vigor. |
| (novo dispositivo) | 12) as penhoras e demais constrições judiciais sobre bens móveis corpóreos e sobre direitos de crédito cuja competência não seja atribuída a outro serviço de registro, e ressalvada a competência relativa aos ativos financeiros a que diz respeito o art. 26, da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013.” | Inclusão das penhoras e demais constrições judiciais para fins de concentração da informação de garantias, corroborando com a metodologia do Doing Business – Acesso ao Crédito. O dispositivo está em consonância com o disposto no Art. 181-B que prevê a Consulta Unificada de Restrições e Garantias – CURG. |
| (novo dispositivo) | “Art. 129-A. O exequente ou o cessionário poderão 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. | Novo dispositivo para regulamentação do registro dos precatórios e negócios que os tenham por objeto, prática que tem ganho espaço no RTD, mas que pode ser melhor aproveitada com a regulamentação ora proposta. |
| (novo dispositivo) | § 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. | Novo dispositivo para regulamentação do registro dos precatórios e negócios que os tenham por objeto. |
| (novo dispositivo) | § 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 Oficial de Registro de Imóveis 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. | Este dispositivo efetivamente transforma o crédito de precatório em ativo, conferindo-lhe um potencial econômico expressivo. Também pode beneficiar muito especialmente as Fazendas Públicas que, sabedoras do valor do crédito no mercado, poderão comprá-lo com deságio. |
| (novo dispositivo) | § 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. | Complemento da primeira ideia da justificativa anterior. |

| | | |
|--|---|--|
| (novo dispositivo) | § 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. | Novo dispositivo para regulamentação do registro dos precatórios e negócios que os tenham por objeto. |
| (novo dispositivo) | § 5º - Aplica-se esse dispositivo também às execuções contra a Fazenda Pública fundadas em título executivo extrajudicial.” | Novo dispositivo para regulamentação do registro dos precatórios e negócios que os tenham por objeto. |
| 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. <u>(Renumerado do art. 131 pela Lei nº 6.216, de 1975).</u> | “Art. 130. O Registro de Títulos e Documentos sujeita-se ao princípio da territorialidade e seus atos serão praticados no domicílio das partes; quando estas residirem em circunscrições territoriais diversas, o registro será efetuado no domicílio de um dos devedores ou garantidores e, nos documentos em que não houver devedor ou garantidor, no domicílio de qualquer das partes. | Desburocratização e desoneração do procedimento de registro, liberando as partes da obrigação atualmente existente de realizar o mesmo registro em mais de uma localidade, quando residirem em comarcas diversas. Desburocratização. Redução de custos. |
| (novo dispositivo) | § 1º - Quando o oficial de registro competente não estiver integrado ao sistema da central nacional de serviços compartilhados, a competência registral para os documentos enviados por meio eletrônico será transferida para a Capital da respectiva unidade federativa. | Dispositivo que visa fomentar o registro eletrônico e dar-lhe andamento, definindo uma competência alternativa no caso de não adesão de eventual unidade registral ao sistema eletrônico compartilhado. |
| Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação. | § 2º - Os títulos e documentos previstos nos artigos 127 e 129 somente produzirão efeitos em relação a terceiros a partir do momento do registro | Correção da norma atual, que permite que documentos registrados dentro de 30 dias da data de assinatura produzam efeitos retroativos. Na nova norma, em consonância com a metodologia do <i>Doing Business</i> – Acesso ao Crédito, a prioridade é estabelecida pelo |

| | | |
|--------------------|---|---|
| | | momento do registro. Ademais, o dispositivo elimina operações “opacas” ou “clandestinas” e a aplicação oportunista da regra atual em desfavor de credores em geral. Maior eficiência para o sistema de crédito. |
| (novo dispositivo) | § 3º No âmbito do registro de títulos e documentos, serão aceitas assinaturas eletrônicas por meio de certificados digitais registrados eletronicamente no Registro de Títulos e Documentos ou que atendam aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, admitindo-se, ainda, outras assinaturas eletrônicas, na forma do artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, cuja validade será declarada pelo apresentante. | Desburocratização do registro eletrônico e ampliação do uso de assinaturas eletrônicas, com incremento de segurança na identificação dos signatários dos documentos enviados ao Registro de Títulos e Documentos - RTD, por meio de controle efetuado pelo próprio sistema. |
| (novo dispositivo) | § 4º No âmbito dos registros de títulos e documentos, não será exigido reconhecimento de firma, nem prova de representação, cabendo exclusivamente ao apresentante a responsabilidade pela autenticidade das assinaturas constantes em documento particular. | Desburocratização do RTD, compatível com sua sistemática. Dispositivo que confere maior eficiência nos registros de garantias mobiliárias. Maior eficiência para o sistema de crédito. |
| (novo dispositivo) | § 5º - O documento de quitação ou de exoneração do título registrado, quando apresentado em meio físico, deverá trazer o reconhecimento de firma do credor. | Desburocratização do registro eletrônico, mantendo a exigência de firma apenas ao documento físico de cancelamento, de modo a garantir segurança na extinção de garantias e exoneração de dívidas. |
| (novo dispositivo) | § 6º - Os oficiais de Registro de Títulos e Documentos integrarão a Central Unificada de Restrições e garantias prevista no artigo 181- B.” | Integração de todos os registros de garantias de bens móveis a um sistema unificado composto pelo RTD, RCPJ e pelo RI, em consonância com a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i> , que exige ponto de acesso único para submissão e consulta a registros sobre garantias de bens móveis, dando mais eficiência ao sistema de registro e ao de contratação de créditos, ante o acesso concentrado a informações sobre o comprometimento patrimonial do tomador de crédito. |

| | | |
|--|---|---|
| | Art. 132. ... | |
| | (...) | |
| (novo dispositivo) | V – Livro E – indicador real, em sistema de fichas informatizadas, para matrícula de bens móveis infungíveis e todos os direitos e ônus incidentes sobre eles. | Novo dispositivo para adequação do sistema eletrônico de RTD e para que seja possível a matrícula de bens móveis infungíveis, em consonância com os requisitos da Convenção da Cidade do Cabo relativas às garantias sobre bens móveis de alto valor. Maior eficiência para o sistema de crédito. |
| (novo dispositivo) | VI – Livro F – para registro facultativo para conservação. | Novo dispositivo para adequação do sistema eletrônico de RTD, em razão da criação do registro para fins de conservação, previsto no proposto Art. 127-A. |
| (novo dispositivo) | VII – Livro G – indicador pessoal de registro facultativo para conservação, do qual deverá constar apenas o número do registro, nome e CPF, ou denominação e CNPJ, do apresentante e, caso ele tenha indicado, o título ou descrição resumida do documento ou conjunto de documentos. | Novo dispositivo para adequação do sistema eletrônico de RTD, em razão da criação do registro para fins de conservação, previsto no proposto Art. 127-A. |
| Art. 141. Sem prejuízo do disposto no art. 161, ao oficial é facultado efetuar o registro por meio de microfilmagem, desde que, por lançamentos remissivos, com menção ao protocolo, ao nome dos contratantes, à data e à natureza dos documentos apresentados, sejam os microfilmes havidos como partes integrantes dos livros de registro, nos seus termos de abertura e encerramento. <u>(Renumerado do art. 142 pela Lei nº 6.216, de 1975).</u> | “Art. 141. O registro poderá ser efetivado por meio eletrônico ou microfilmagem, passando os arquivos eletrônicos ou microfilmes a compor os livros de registro.” | Adaptação da lei aos meios eletrônicos. |

| | | |
|--------------------|---|---|
| (novo dispositivo) | <p>“Art. 146-A. Os Oficiais de Registro de Títulos e Documentos receberão dos interessados, incluindo os agentes financeiros autorizados pelo Banco Central do Brasil, extratos eletrônicos com dados estruturados de instrumentos particulares com força de escritura pública, cédulas de crédito em geral, inclusive quando emitidas sob a forma cartular, autorizações para cancelamento e outros títulos ou documentos eletrônicos estruturados, observados os padrões definidos pela Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos.</p> | <p>Introdução do sistema de extratos eletrônicos, exigido conforme a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i>, que requer a dispensa da apresentação de cópia do título para efetivação do registro. Desburocratização. Maior eficiência para o sistema de crédito.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>§ 1º Os registros das garantias reais sobre bens móveis, dos contratos de arrendamento mercantil financeiro e das cessões de crédito, inclusive em caráter fiduciário, bem como as suas alterações e os cancelamentos, serão realizados exclusivamente por extrato eletrônico, mediante requerimento do credor, arrendante ou cessionário, pessoa física ou jurídica, caso em que é facultado o registro adicional do instrumento para fins de conservação.</p> | <p>Introdução do sistema de extratos eletrônicos, exigido conforme a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i>, que requer a dispensa da apresentação de cópia do título para efetivação do registro. Nessa metodologia, o extrato eletrônico deve ser a única maneira disponível para requerimento de registro de garantias sobre bens móveis. Desburocratização. Maior eficiência para o sistema de crédito.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>§ 2º O extrato, para ser recepcionado, deverá ser assinado eletronicamente pelo apresentante e conterá declaração de que seus dados correspondem ao original em seu poder.</p> | <p>Introdução do sistema de extratos eletrônicos, exigido conforme a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i>. Maior eficiência para o sistema de crédito e manutenção do padrão de segurança.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>“Art. 146-B. O título apresentado por meio de extrato eletrônico estruturado dispensa a análise, pelo oficial, de elementos, cláusulas ou condições não constantes das informações do extrato.”</p> | <p>Introdução do sistema de extratos eletrônicos, exigido conforme a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i>.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>Parágrafo Único. Registrado o extrato, o oficial disponibilizará ao requerente as informações relativas à certificação do registro em formato de dados eletrônicos estruturados.</p> | <p>Introdução do sistema de extratos eletrônicos, exigido conforme a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i>. Maior eficiência para o sistema registral e para o de crédito.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>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, o papel apresentado, e a quaisquer terceiros que lhes sejam indicados, podendo requisitar dos oficiais de registro em outros Municípios, as notificações necessárias. Por esse processo, também, poderão ser feitos avisos, denúncias e notificações, quando não for exigida a intervenção judicial. <u>(Renumerado do art. 161 pela Lei nº 6.216, de 1975).</u></p> | <p>“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 ou documento apresentado, e a quaisquer terceiros que lhes sejam indicados, podendo requisitar dos oficiais de registro em outros Municípios, as notificações necessárias.(NR)”</p> | <p>Exclusão da parte final do artigo, em razão da nova regulamentação das notificações, no art. 160-A.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>“Art. 160-A. As notificações extrajudiciais poderão ser efetivadas pessoalmente, por via postal, por meio eletrônico ou por edital, sempre pelo Oficial de Registro do local do domicílio do destinatário, averbando-se ao registro o resultado positivo ou negativo (NR).</p> | <p>Nova regulamentação das notificações extrajudiciais, com incremento das alternativas de cientificação. As melhorias propostas são essenciais para o aprimoramento das execuções de créditos realizada pelos Registros de Títulos e Documentos e pelos Registros de Imóveis, inclusive do crédito com lastro em alienação fiduciária de imóveis, cujo ato de entrega do ato de cientificação é corriqueiramente efetuado pelo RTD, a pedido do Registo de Imóveis.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 1º O serviço das notificações e diligências pessoais poderá ser realizado por escreventes designados pelo oficial, nos dias úteis e sábados, entre as 6h00 e 21h00 (NR).</p> | <p>Aumento do período de notificações, para conferir mais eficiência e celeridade às notificações e intimações de inadimplentes, Medida fundamental especialmente para as regiões metropolitanas e urbanas com grande adensamento habitacional, especialmente nas “cidades dormitório”, em que os cientificandos são encontrados somente aos sábados ou à noite, após o trabalho.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 2º A notificação pessoal feita em condomínio edilício, loteamento e demais locais com controle de</p> | <p>Nova regulamentação das notificações extrajudiciais que visa resolver “manobras” de devedores, que se</p> |

| | | |
|--------------------|--|--|
| | <p>acesso que impeça a entrada do notificador, será efetivada por meio da entrega ao funcionário da portaria ou de quem for responsável pelo recebimento de correspondências, desde que tenham transcorrido, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis desde o envio de carta ao destinatário solicitando seu comparecimento à serventia, podendo essa carta ser entregue diretamente na portaria, a critério do Oficial de Registo de Imóveis. (NR).</p> | <p>furtam da recepção de intimações e notificações quando residem em condomínios ou em localidades com acesso controlado. O dispositivo confere mais eficiência e celeridade às notificações e intimações de inadimplentes.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>§ 3º Quando, por duas vezes, o destinatário, seu representante legal ou seu procurador, não for encontrado em seu domicílio, residência ou em outro endereço indicado pelo requerente para ser notificado ou quando houver suspeita razoável de ocultação, o notificador intimará qualquer pessoa próxima do destinatário, parente ou não, incluindo vizinhos e funcionários da portaria, que no dia útil imediato voltará ao local para efetuar a notificação por hora certa, no horário que designar.</p> | <p>Nova regulamentação das notificações extrajudiciais, para prever a notificação por hora certa, mecanismo de cientificação já adotado nas intimações de devedores fiduciários imobiliários com franco sucesso e nos processos judiciais.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>§ 4º Feita a notificação por hora certa, o Oficial de Registo de Imóveis enviará carta ao endereço do destinatário indicado pelo requerente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, dando-lhe ciência de todo o ocorrido.</p> | <p>Complemento ao parágrafo anterior, para garantir a cientificação do devedor.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>§ 5º Não sendo possível a entrega da notificação nem ao próprio destinatário nem ao funcionário da portaria ou que seja responsável pelas correspondências, e não sendo o caso de notificação por hora certa, o oficial deverá averbar o resultado negativo da notificação, descrevendo as peculiaridades das diligências realizadas e certificando que o destinatário não pôde ser localizado ou se encontra em local ignorado, incerto</p> | <p>Regulamentação das notificações extrajudiciais, em complemento aos parágrafos anteriores.</p> |

| | | |
|--------------------|--|---|
| | ou inacessível, conforme as circunstâncias concretas. | |
| (novo dispositivo) | § 6º Será considerado em local inacessível o destinatário com endereço cujo acesso exponha o notificador a grave risco de segurança ou situado em condomínio edilício ou de lotes, loteamento e demais locais com controle de acesso, sempre que for impedida a entrada do notificador ao imóvel do destinatário, salvo se for possível a entrega a funcionário da portaria ou que seja responsável pelas correspondências, na forma deste artigo. | Inclusão da noção de “lugar inacessível”, no foro extrajudicial, cuja ausência de definição, atualmente, é um entrave à cientificação ficta de devedores. |
| (novo dispositivo) | § 7º Quando o devedor, seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, ou quando frustradas as demais hipóteses de notificação, o Oficial incumbido da notificação promoverá, a requerimento do interessado, a notificação por edital, que deverá ser publicado eletronicamente por uma vez e permanecer disponível por 60 (sessenta) dias. | Introdução da notificação por edital, mecanismo de cientificação já adotado nas intimações de devedores fiduciantes imobiliários com franco sucesso, com adaptação ao meio eletrônico. O prazo de 60 dias é tomado do CPC, art. 257, III, que prevê a publicação do edital por prazo de 20 a 60 dias. |
| (novo dispositivo) | § 8º As citações e demais comunicações judiciais poderão ser feitas por meio de notificação extrajudicial, pessoalmente, por via postal ou por meio eletrônico, desde previamente comunicado ao Juízo em que corra o processo, pela parte interessada, a quem incumbe o pagamento dos respectivos emolumentos. | Inovação em termos de extrajudicialização de procedimentos. Faculdade conferida ao cidadão, com vistas a permitir-lhe fruir da eficiência do sistema extrajudicial em benefício da celeridade processual. |
| (novo dispositivo) | § 9º Os avisos registrares enviados pelo Oficial de Registro 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 | O CDC exige que o consumidor seja avisado por escrito antes de ser negativado em qualquer cadastro de consumidores. A escolha do meio para esse aviso cabe ao responsável pelo cadastro. A intenção é disponibilizar uma outra alternativa, facultativa, além das já existentes no mercado, que possuem uma falha grave. A comprovação do envio de e-mails e mensagens de SMS ou whatsapp é complexa e gera |

| | | |
|--------------------|--|---|
| | indicado pelo requerente, devendo ser objeto de averbação específica. | dúvidas e impugnações judiciais que culminam com a necessidade de realização de perícias caras e demoradas para comprovar o envio. Com a proposta, quem quiser poderá optar, sempre facultativamente, pelo aviso registral que é muito mais seguro pois há o registro do conteúdo da mensagem e a comprovação, com fé pública registral, de que ela foi remetida. A certificação pelo registrador gera presunção legal de veracidade e é prova bastante para a comprovação do envio, tornando dispensável a realização de perícias |
| (novo dispositivo) | § 10. Aplica-se o disposto neste artigo às intimações e notificações a cargo do Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel, no que couber. | Dispositivo que padroniza a sistemática de cientificação no RTD e no Registro de Imóveis, facilitando a interação dos usuários com os dois sistemas. |
| (novo dispositivo) | § 11. Nas notificações e intimações expedidas pelo Oficial de Registro de Imóveis, além de eventual endereço fornecido pelo requerente ou especificado em contrato, será bastante para fins de cientificação o endereço do destinatário constante na transcrição ou matrícula respectiva.” | Dispositivo que retira do credor o ônus de encontrar quem não quer sê-lo, ao fixar os locais onde os potencialmente interessados em procedimentos registrares imobiliários devem ser procurados. Substituição do ônus do credor/proprietário de encontrar o eventual interessado pelo ônus do eventual interessado de se fazer localizável. Desburocratização. Redução de custos. Incremento da lógica sistêmica. |
| | § 12. O aviso registral referido no § 9º poderá ser utilizado para os fins do art. 43, § 2º, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. | O CDC exige que o consumidor seja avisado por escrito antes de ser negativado em qualquer cadastro de consumidores. A escolha do meio para esse aviso cabe ao responsável pelo cadastro. A intenção é disponibilizar uma outra alternativa, facultativa, além das já existentes no mercado, que possuem uma falha grave. A comprovação do envio de e-mails e mensagens de SMS ou WhatsApp é complexa e geram dúvidas e impugnações judiciais que culminam com a necessidade de realização de perícias caras e demoradas para comprovar o envio. Com a proposta, quem quiser poderá optar, sempre facultativamente, pelo aviso registral que é muito mais seguro pois há o |

| | | |
|--|---|---|
| | | registro do conteúdo da mensagem e a comprovação, com fé pública registral, de que ela foi remetida. A certificação pelo registrador gera presunção legal de veracidade e é prova bastante para a comprovação do envio, tornando dispensável a realização de perícias. |
| (novo dispositivo) | Art. 160-B. Para fins do §7º do artigo anterior, poderá ser utilizada qualquer plataforma de veículo de comunicação eletrônica, juridicamente organizada, em conformidade com a legislação pátria, atendendo aos requisitos de tecnologia e com <i>data center</i> localizado em território nacional, devidamente registrado como ente de publicação periódica junto ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o qual poderá oferecer o serviço de editais eletrônicos, dentro das regras da livre concorrência. | Nova regulamentação da notificação por edital, desburocratizando e desonerando o procedimento ao usuário mediante a publicação de edital eletrônico, com ganho de eficiência na cientificação e manutenção do padrão de segurança com adoção de critério objetivo e já existente quanto às formalidades necessárias para capacitação da entidade divulgadora do edital. |
| (novo dispositivo) | §1º A publicação deverá ser assinada eletronicamente, receber carimbo do tempo emitido por uma Autoridade de Carimbo do Tempo (ACT), credenciada pelo Instituto de Tecnologia da Informação-ITI, e poderá ser consultada por qualquer pessoa, sem custo e independentemente de requisição de qualquer tipo, ou de cadastramento prévio | Complementação voltada à segurança da notificação por edital e à desoneração do usuário mediante a publicação de edital eletrônico, com ganho de eficiência na cientificação. |
| (novo dispositivo) | §2º Será considerada como data da publicação o primeiro dia útil subsequente ao da disponibilização da informação no meio eletrônico e os prazos passarão a contar a partir do primeiro dia útil seguinte ao considerado como data da publicação. | Regra necessária para fixação do termo inicial da contagem de prazos. |
| Art. 161. As certidões do registro integral de títulos terão o mesmo valor probante dos originais, ressalvado o incidente de falsidade destes, | “Art. 161. As certidões do Registro de Títulos e Documentos terão a mesma eficácia e o mesmo valor probante dos documentos originais registrados ” (NR). | Atualização do texto para incluir a eficácia e excluir o incidente de falsidade, tratado em novo parágrafo. |

| | | |
|---|--|--|
| oportunamente levantado em juízo. <u>(Renumerado do art. 162 pela Lei nº 6.216, de 1975).</u> | | |
| (novo dispositivo) | § 3º Caso seja 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, que poderão ser descartados após o registro.” | Nova regulamentação do incidente de falsidade, em vista do meio eletrônico. |
| | “Art. 167 (...) | |
| | I. (...) | |
| | 45. do ato de tombamento definitivo, requerido pelo órgão competente, federal, estadual ou municipal, do serviço de proteção ao patrimônio histórico e artístico. | Compatibilização com o Art. 178, VII. |
| | II. (...) | |
| | 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis; | Inclusão para eliminar dúvida técnica a respeito do registro competente para a prática de tais atos. A inclusão bem delimita o que é competência do Registro de Imóveis, deixando para o RTD as demais cauções e cessões fiduciárias de direitos em geral. |
| | (...) | |
| (novo dispositivo) | 33. do penhor cedular, <i>ex officio</i> , por ocasião do registro no livro auxiliar. | Inclusão para concentração das informações de penhores rurais também nas matrículas respectivas, melhorando a qualidade da informação ao usuário. Incremento da publicidade registral imobiliária. |
| (novo dispositivo) | 34. de localização de bens empenhados, por ocasião de registro de penhor no livro auxiliar. | Inclusão para concentração das informações de penhores também nas matrículas respectivas, |

| | | |
|--------------------|---|---|
| | | melhorando a qualidade da informação ao usuário. Incremento da publicidade registral imobiliária. |
| | 35. da portabilidade do crédito. | Proposta para padronização do modo de inclusão da portabilidade no Registro de Imóveis. |
| | 36. do tombamento provisório e definitivo de bens imóveis, declarado por ato administrativo ou legislativo ou por decisão judicial. | Compatibilização com o Art. 178, VII. |
| (novo dispositivo) | § 1º Os escritórios do Registro de Imóveis estão autorizados a prestar serviços remunerados, na forma prevista em convênio, em credenciamento ou em matrícula com órgãos públicos e entidades interessadas, especialmente para atuarem como Unidade de Cadastro do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e do Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir), bem como com os Municípios para a interconexão entre os cadastros municipais e o Registro. | Previsão de interoperabilidade entre o RI e os cadastros públicos, de modo a facilitar a atualização de dados pelo usuário e aprimorar a qualidade da informação constante dos registros e dos cadastros. Otimização da estrutura registral imobiliária, com ganho em eficiência sistêmica em favor do usuário e do próprio poder público, com desoneração de estrutura. Desburocratização. Redução de custos transacionais |
| (novo dispositivo) | § 2º O convênio referido no § 1º deste artigo independe de homologação e será fixado pela entidade de classe dos Oficiais de Registro de Imóveis de mesma abrangência territorial do órgão ou da entidade interessada.” | Regra de celebração de convênio desburocratizante. Eventuais excessos devem ser punidos na forma da lei. Princípio da boa-fé, que se aplica aos delegatários e suas instituições. |
| (novo dispositivo) | §3ºO registro previsto no nº3 do inciso I, e a averbação prevista no nº16 do inciso II serão efetuados no Registro de Imóveis onde o imóvel esteja matriculado, mediante apresentação de uma via do contrato assinado pelas partes, admitida a forma eletrônica, e bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador. | Simplificação da regra de registro dos contratos de locação, excluindo a exigência de reconhecimento de firmas. O dispositivo foi realocado, para aprimoramento sistemático da lei. |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo: <u>(Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).</u></p> | <p>“Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão na serventia da situação do imóvel, observando-se o seguinte:(NR)</p> | <p>Atualização do dispositivo para excluir a necessidade de duplo registro na hipótese de imóvel localizado em mais de um município ou circunscrição (imóveis que se sobrepõem às divisões geográficas entre circunscrições).</p> |
| <p>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; <u>(Incluído pela Lei nº 6.216, de 1975).</u></p> | <p>I – O imóvel situado em duas ou mais circunscrições deve ser matriculado no Registro de Imóveis em que situada sua maior área, a requerimento do interessado; (NR)</p> | <p>Exclusão do duplo registro, desonerando e desburocratizando o processo ao usuário. Dispositivo que privilegia a concentração na matrícula do imóvel e elimina a anacrônica averbação na circunscrição anterior, impondo custos e procedimentos repetitivos aos usuários. Desburocratização. Redução de custos transacionais. Maior eficiência do sistema registral.</p> |
| <p>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. <u>(Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)</u></p> | <p>II – Aberta matrícula na serventia da situação do imóvel, o registrador desta comunicará à serventia de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula anterior; (NR)</p> | <p>Exclusão do duplo registro, desonerando e desburocratizando o processo ao usuário. Complemento do item anterior.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 1º A regra do inciso I deste artigo não se aplica a imóvel localizado em mais de uma circunscrição, mas já objeto de uma única matrícula.</p> | <p>Exclusão do duplo registro, desonerando e desburocratizando o processo ao usuário. Regulamentação do <i>caput</i>.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 2º O registro do loteamento e desmembramento que abranger imóvel localizado em mais de uma circunscrição imobiliária deve observar no inciso I do <i>caput</i>, mas as matrículas das unidades imobiliárias devem ser abertas na circunscrição imobiliária ordinariamente competente, procedendo-se às averbações remissivas.</p> | <p>Exclusão do duplo registro, desonerando e desburocratizando o processo ao usuário. Regulamentação do <i>caput</i>.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 3º As informações relativas às alterações de denominação de logradouro e de numeração predial serão enviadas pelo Município ao Registro de</p> | <p>Desburocratização das averbações para atualização dos dados cadastrais do imóvel, em benefício do cidadão. O ônus da informação ao Registro de Imóveis</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | Imóveis, por meio de documento eletrônico com dados estruturados, podendo as de alteração de numeração predial ser arquivadas para uso oportuno e a pedido do interessado.” | passa a ser do Poder Público, promotor das alterações indicadas. |
| | “Art. 176 | |
| | §1º (...) | |
| I - Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei; | I – Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou averbação; | Atualização do texto para incluir o ato de averbação, de modo a evitar que averbações permaneçam sendo feitas em circunscrições que não têm mais competência para a prática de atos de registro. Desburocratização. Redução de custos transacionais. Complemento da modificação do Art. 169. |
| | (...) | |
| § 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. <u>(Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)</u> | § 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência voluntária <i>inter vivos</i> ou <i>mortis causa</i> de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. | Exclusão da necessidade do georreferenciamento às transferências decorrentes de excussão de garantias, desonerando e desburocratizando a recuperação do crédito. |
| | (...) | |
| (novo dispositivo) | § 14. É facultada a abertura da matrícula na circunscrição competente, a requerimento do interessado ou <i>ex officio</i> , por conveniência do serviço. | Novo dispositivo que permite ao oficial de registro a abertura de matrícula sem requerimento do interessado, em benefício do serviço. |
| (novo dispositivo) | § 15. Ainda que ausentes alguns elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, mas desde que haja segurança quanto à localização e identificação do imóvel, a critério do oficial, a matrícula poderá ser aberta | Regra complementar ao parágrafo anterior, ampliando seu potencial, sem perda de segurança jurídica. O dispositivo traz para a lei prática usual em algumas localidades do país, de modo a padronizar a atuação registral em âmbito nacional. |

| | | |
|---|--|---|
| (novo dispositivo) | § 16. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos legitimados, sob sua responsabilidade.” | Novo dispositivo, que confere flexibilidade ao usuário e desburocratiza o procedimento de registro, sem perda de segurança jurídica. O dispositivo traz para a lei prática usual em algumas localidades do país, de modo a padronizar a atuação registral em âmbito nacional. |
| | “Art. 178. (...) | |
| | (...) | |
| VII - os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2. | VII – o processo de tombamento e os demais títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato, praticado no Livro nº 2 (NR).” | Inclusão da publicidade do processo tombamento, para dar maior transparência ao usuário quanto ao seu teor e garantir publicidade à história dos bens tombados, com potencial de estímulo à educação e à cultura. |
| (novo dispositivo) | “Art. 181-A. Os registradores de imóveis de todo território nacional instituirão, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, por meio do ONR, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, destinado ao atendimento remoto dos usuários de todas as serventias de registro de imóveis do país por meio da rede mundial de computadores, bem como ao desenvolvimento de sistemas de apoio e interoperabilidade com outros sistemas. | Adaptação da lei ao Registro Eletrônico de Imóveis, compatibilizando-a com as regras adotadas pelo CNJ no provimento 89, que regulamentou o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI e atribuiu sua gestão ao Operador Nacional do Registro – ONR. Todos os dispositivos deste artigo 181-A e seguintes tratam de mudança paradigmática no padrão de eficiência do sistema registral imobiliário, com incremento da publicidade registral, especialmente com vistas a garantir maior dinamismo nas operações imobiliárias, especialmente nas de crédito. Potencial de impacto muito positivo na posição do país no <i>Doing Business</i> . |
| (novo dispositivo) | § 1º Além das funções indicadas no caput, o SAEC prestará também os seguintes serviços eletrônicos: | |

| | | |
|--------------------|---|---|
| (novo dispositivo) | I - Protocolo eletrônico de títulos; | Serviço básico do SREI. Porta eletrônica única, em âmbito nacional, para os usuários que visam a remessa de títulos exclusivamente ao registro imobiliário. Facilitação para os todos os usuários, mas muito especialmente aos corporativos e institucionais. |
| (novo dispositivo) | II- Expedição de certidões e a prestação de informações em formato eletrônico; | Porta eletrônica única, em âmbito nacional, para os usuários, para pedidos de certidões e de informações. Facilitação para os todos os usuários, mas muito especialmente aos corporativos e institucionais. |
| (novo dispositivo) | III - Pesquisa eletrônica de bens imóveis e seus respectivos direitos e restrições averbados; | Módulo de pesquisa de bens a partir de CPF/CNPJ do titular de direitos imobiliários, reduzindo a assimetria informativa nas transações de imóveis, inclusive na contratação de crédito. |
| (novo dispositivo) | IV - Armazenamento de documentos eletrônicos para dar suporte aos atos registrais imobiliários; | Serviço básico do SREI e complementar ao registro eletrônico de DEDE (documento eletrônico com dados estruturados). |
| (novo dispositivo) | V - Integração de todas as indisponibilidades de bens imóveis decretadas por magistrados e por autoridades administrativas; | Módulo de publicidade das indisponibilidades de bens, atualmente restritas à CNIB, sem acesso público. |
| (novo dispositivo) | VI - Consulta às informações relativas aos registros vigentes de garantias, gravames, construções judiciais e indisponibilidades de bens imóveis; | Módulo de serviço para suporte à CURG. Vide art. 181-B abaixo. |
| (novo dispositivo) | VII - Consulta às informações dos imóveis e negócios translativos da propriedade imobiliária, tais como preço, data, valor de referência para o imposto de transmissão, entre outros; | Módulo de publicidade de dados anonimizados de transações imobiliárias, gerando transparência aos valores e condições praticados no mercado imobiliário por região, para redução de assimetrias informativas, com ganho de eficiência nas transações. Vide Art. 181-C, §4º. |
| (novo dispositivo) | VIII - Divulgação de indicadores, estatísticas e dados da atividade registral; e | Módulo de estatísticas registrais, destinado a promover transparência de informação ao mercado imobiliário, |

| | | |
|--------------------|--|---|
| | | <p>aumentando sua eficiência. Quesito <i>Doing Business</i>. Vide Art. 181-C.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>IX - Interconexão do Poder Judiciário com os Registros de Imóveis para a solicitação de informações e o envio de ordens judiciais por meio eletrônico.</p> | <p>Serviço básico do SREI, que viabiliza uma interação sinérgica e mais eficiente entre os foros judicial e extrajudicial, em benefício do erário público e dos cidadãos. Esta funcionalidade hoje opera sob os signos OFÍCIO ELETRÔNICO, PENHORA ON LINE e CNIB, conforme regulamentação do Poder Judiciário.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>§ 2º. O ONR coordenará a implantação e gestão do sistema eletrônico de recebimento e protocolo de contratos, escrituras, títulos e documentos e demais solicitações destinadas aos registradores de imóveis advindas dos titulares dos direitos envolvidos, seus mandatários, inclusive as entidades autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários para o registro ou depósito escritural de títulos, ativos financeiros ou valores mobiliários.</p> | <p>Regra de governança no SREI e definição de seu agente coordenador.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>§ 3º Os preços relativos aos serviços eletrônicos disponibilizados pelo SAEC deverão corresponder rigorosamente aos efetivos custos operacionais e à permanente atualização da estrutura tecnológica, vedada a cobrança de valores variáveis segundo o valor constante do título ou documento apresentados, seja em percentual ou a partir de faixas.</p> | <p>Previsão de indispensável fonte de custeio ao SREI, a partir da premissa de que “não há almoço de graça”, distribuindo-se os encargos pelos usuários efetivos do sistema e de modo a não penalizar indevidamente aqueles que não o usam. O dispositivo, ademais, fincado em texto legal, estabelece uma estável fonte de custeio, Eventuais abusos devem ser tratados na forma da lei.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>§ 4º É obrigatória a adesão de todos os registradores de imóveis do país, ou responsáveis interinos pelo expediente, ao SAEC, sob pena de responsabilização disciplinar nos termos do inciso I do art. 31 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.</p> | <p>Dispositivo necessário ao <i>enforcement</i> do SREI. Não se confunde com o <i>caput</i> do dispositivo, porque se tratam de momentos distintos: o primeiro, da implantação da estrutura. O segundo, da adesão ao sistema e de interoperabilidade com ele.</p> |

| | | |
|--------------------|---|---|
| (novo dispositivo) | § 5º O ONR definirá os padrões relativos à comunicação eletrônica com os usuários, à estrutura, aos extratos e aos demais atributos dos títulos e certidões eletrônicos em trânsito pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC.” | A competência para definição dos padrões é atribuída ao ONR para conferir agilidade na emissão e atualização dos regulamentos definidores de padrões de interoperabilidade, de modo a garantir permanentemente que o SREI esteja no estado da arte em matéria tecnológica. |
| (novo dispositivo) | § 6º O ONR poderá, mediante convênio e sempre sob sua supervisão, delegar a execução, no todo em parte, dos serviços eletrônicos às associações de registradores imobiliários das unidades da Federação ou nacional.” | Dispositivo destinado a atribuir variadas opções de implementação de funcionalidades do SREI ao Operador Nacional do Registro – ONR, com foco na eficiência e na multiplicação de agentes de execução, para ganho em celeridade, sem perda de segurança tecnológica. |
| (novo dispositivo) | § 7º Os registradores de imóveis poderão atuar como entidade registradora ou depositária central, observado o disposto na legislação específica, inclusive quanto ao requisito de autorização prévia para o exercício da atividade de registro ou depósito pelo Banco Central do Brasil e aos demais requisitos previstos na regulamentação por ele editada. | Dispositivo que visa a atender demandas de mercado, no sentido de conferir uma opção a mais aos usuários dos sistemas das chamadas “registradoras”, na esteira da Circular Bacen nº, que autoriza que “seguimento” possa |
| (novo dispositivo) | “Art. 181-B. Os Registradores de Imóveis, em cooperação com os Registradores de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, e Tabeliães de Protestos de Títulos, deverão disponibilizar, por meio do SAEC, a Consulta Unificada de Restrições e Garantias – CURG, que dará publicidade eletronicamente, mediante certidão, aos atos de origem convencional, legal ou judicial, inclusive indisponibilidades, e de protestos de títulos, praticados em todo o território nacional, no âmbito extrajudicial, indexados a partir do número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF) ou número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda (CNPJ), dentre outros: | Integração das fontes de informação registrais e de protesto a uma única plataforma eletrônica composta pelo RI, RTD RCPJ (Registro Civil de Pessoas Jurídicas) e Protesto de Títulos, em consonância com a metodologia do <i>Doing Business</i> – Acesso ao Crédito, que exige ponto de acesso único para submissão e consulta a registros sobre garantias de bens móveis. |

| | | |
|--------------------|--|---|
| (novo dispositivo) | I – As garantias reais e atos de constrição sobre bens imóveis, incluindo aqueles descritos no art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015; | Bens sobre os quais as garantias devem estar integradas na mesma plataforma eletrônica, em consonância com a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i> . |
| (novo dispositivo) | II – As garantias reais e atos de constrição sobre participações societárias, bens móveis corpóreos ou sobre créditos, que forem registrados no Livro 3 – Auxiliar, do Registro de Imóveis, no Registro de Títulos e Documentos ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas; | Bens sobre os quais as garantias devem estar integradas na mesma plataforma eletrônica, em consonância com a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i> . |
| (novo dispositivo) | III – Os contratos de arrendamento mercantil financeiro de bens móveis; | Negócios “funcionalmente equivalentes a garantias” para fins de publicidade, que devem estar integrados na mesma plataforma eletrônica, em consonância com a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i> . |
| (novo dispositivo) | IV – As cessões convencionais de crédito não representados por documentos negociáveis, registradas no Registro de Títulos e Documentos. | Negócios “funcionalmente equivalentes a garantias” para fins de publicidade, que devem estar integrados na mesma plataforma eletrônica, em consonância com a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i> . |
| (novo dispositivo) | §1º Compete aos oficiais de registro disponibilizar ao sistema da CURG as informações relativas às garantias constituídas no âmbito da sua competência, nos termos e prazo definidos em regulamento. | Dispositivo que visa dar à CURG, a partir de regulamento a ser emitido pelo ONR, com base no desenvolvimento do sistema e nas peculiaridades regionais. |
| (novo dispositivo) | §2º A CURG disponibilizará plataforma de acesso a pedidos eletrônicos de registro, os quais serão remetidos eletronicamente para o SAEC e para a Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos, que os distribuirão às serventias competentes, assegurada a cobrança dos emolumentos. | Integração de todos os registros a uma única plataforma eletrônica composta pelo RTD e pelo RI, em consonância com a metodologia do <i>Doing Business – Acesso ao Crédito</i> , que exige ponto de acesso único para submissão e consulta a registros sobre garantias de bens móveis. |

| | | |
|--------------------|--|--|
| (novo dispositivo) | §3º Para assegurar a integridade da informação e a ordem de prioridade das garantias sobre bens móveis e imóveis constituídas nos diferentes serviços de registro, o SAEC e a da Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos certificarão eletronicamente a data e hora da apresentação dos títulos. | Adaptação à metodologia do <i>Doing Business</i> – Acesso ao Crédito, mediante certificação centralizada de data e hora do registro, para fins de prioridade de garantias, nos serviços eletrônicos compartilhados respectivos, ainda que registradas em serventias distintas. |
| (novo dispositivo) | §4º Serão recebidos exclusivamente por extrato os registros que tenham por objeto bens móveis ou cessões de créditos, cabendo à CURG disponibilizar, em sistema acessível, mediante identificação do credor, cessionário ou arrendante mercantil financeiro, formulários de registro padronizados eletrônicos para preenchimento pelo interessado. | Adaptação à metodologia do <i>Doing Business</i> – Acesso ao Crédito, a qual exige que os registros sobre bens móveis e as cessões de crédito sejam admitidos exclusivamente na forma eletrônica, com submissão exclusivamente por extrato. A CURG disponibilizará formulários eletrônicos padronizados para os extratos, a exemplo daqueles adotados em plataformas de países que já implementaram o sistema de registro eletrônico baseado na lei modelo de garantias da UNCITRAL e na metodologia do Banco Mundial. |
| (novo dispositivo) | §5º A CURG disponibilizará mecanismo de consulta pública, sujeito a prévio cadastro do requerente, de abrangência nacional, que compreenderá os apontamentos dos atos em que a pessoa sujeito de busca conste como garantidor real, arrendatário mercantil financeiro, cedente convencional de crédito ou que tenha por objeto bens de sua propriedade, bem como dos que conste como titular de direito sobre objeto de constrição judicial ou administrativa e de devedor de título protestado e não pago, apresentando os resultados em formato de certidão digital. | Adaptação à metodologia do <i>Doing Business</i> – Acesso ao Crédito, que exige a disponibilização de meio de busca único nacional. |
| (novo dispositivo) | §6º Quando a busca compreender bens móveis especificamente identificáveis, a CURG poderá oferecer critérios adicionais de busca como espécie, fabricante e número de série, entre outros. | Preparação da CURG para interação com a sistemática da Convenção da Cidade do Cabo sobre garantias reais sobre bens móveis de alto valor. |

| | | |
|--------------------|--|--|
| (novo dispositivo) | §7º Conforme cronograma a ser estabelecido pelo ONR, todas as garantias, restrições e indisponibilidades sobre bens imóveis e sobre cotas sociais já inscritas e vigentes até a edição desta lei serão inseridas na base de dados da CURG. | Necessário para garantir que a CURG disponibilizará, rapidamente, a totalidade das garantias já registradas, acelerando o processo de transição. O ONR, composto que é por registradores, terá as informações necessárias para adotar um cronograma ágil, mas factível e seguro. |
| (novo dispositivo) | §8º Somente serão inseridas na base de dados da CURG as garantias, restrições e indisponibilidades objetos do Registro de Títulos e Documentos, inscritas a partir de 2 de janeiro de 2015, conforme cronograma a ser expedido pelo ONR. | Limitação temporal necessária em vista do número de registros. Este projeto, em paralelo, incluirá prazo de decadência específico para os registros de garantias sobre bens móveis. |
| (novo dispositivo) | §9º A CURG implantará mecanismo de consulta a histórico de adimplemento e excussão de garantias para acesso por instituições de crédito e pelo Banco Central, mediante certidão eletrônica estruturada. | Mecanismo de verificação de histórico de adimplemento para melhoria do nível de informação das instituições financeiras e do Poder Público. |
| (novo dispositivo) | Art. 181-C. Para a produção de índices, indicadores e estatísticas, diariamente, os oficiais de Registro de Imóveis fornecerão dados sobre operações imobiliárias ao SAEC, que ficará responsável pelo armazenamento, proteção, segurança e controle de acesso. | Regulamentação do módulo de estatísticas já abordado entre os serviços do SAEC. <i>Doing Business</i> |
| (novo dispositivo) | § 1º. As informações estatísticas conjunturais e estruturais relativas ao mercado imobiliário e às operações de crédito serão processadas em conformidade com os dados remetidos pelas unidades de Registro de Imóveis, de forma a possibilitar a consulta unificada de informações pela Administração Pública e Banco Central do Brasil necessárias ao desempenho de suas atribuições legais. | Regulamentação do módulo de estatísticas já abordado entre os serviços do SAEC. |
| (novo dispositivo) | § 2º Os oficiais de Registro de Imóveis deverão fornecer os dados relativos ao mercado imobiliário e | Regulamentação do módulo de estatísticas já abordado entre os serviços do SAEC. |

| | | |
|--------------------|--|--|
| | às operações de crédito anteriores à implantação do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC, conforme regulamento expedido pelo ONR. | |
| (novo dispositivo) | § 3º Os registradores de imóveis, por meio do SAEC, implementarão sistema de correção eletrônica para verificação da pontualidade e correção da remessa dos arquivos para a base estatística e consequente informação à Corregedoria Geral de Justiça competente. | Regulamentação do módulo de estatísticas já abordado entre os serviços do SAEC. Aplicação fundamental para garantir a pontualidade e confiabilidade dos indicadores e estatísticas. |
| (novo dispositivo) | § 4º A partir dos dados mencionados no caput, o SAEC publicará a Base Nacional de Transferências Imobiliárias, contendo os números das matrículas e demais dados dos imóveis, bem como informações relativas aos atos e negócios translativos da propriedade imobiliária.” | Regulamentação do módulo de estatísticas já abordado entre os serviços do SAEC. Instrumento fundamental para a redução de assimetria informativa quanto aos valores efetivos dos imóveis e para maior eficiência e celeridade nas contratações, inclusive de crédito, já que permitirá, redução das expectativas irreais dos contratantes e mais segurança na avaliação dos imóveis a partir de dados concretos. |
| (novo dispositivo) | “Art. 181-D. Caberá ao Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC criar o Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos (RCDE), onde deverão ser inseridos documentos eletrônicos de suporte aos atos registrais, inclusive contratos padronizados, e que poderão ser consultados ou baixados (download), pelos Oficiais de Registro e Tabeliães de Notas. | O repositório confiável permite a análise prévia de contratos padronizados, de modo que os registros de contratos individualizados, baseados no padrão previamente enviado ao repositório, possam ser processados com maior celeridade, mediante análise exclusivamente dos seus aspectos específicos, distintos do modelo padrão. Desburocratização. Ganho de eficiência sistêmica entre os registros e os sistemas institucionais públicos e privados. |
| (novo dispositivo) | “Art. 181-E. Quando o título for apresentado para prenotação, o usuário poderá optar pelo pagamento antecipado dos emolumentos e custas ou pelo recolhimento do valor da prenotação e pagamento do valor restante informado pelo oficial de registro, após análise, em até 4 dias. | |

| | | |
|---------------------------|--|--|
| | <p>§ 1º Efetuado o depósito, os procedimentos registrais serão finalizados, com realização dos atos solicitados e a remessa da respectiva certidão.</p> <p>§ 2º Fica autorizada a devolução do título apto para registro, em caso de não efetivação do pagamento no prazo da qualificação, previsto no art.188 e parágrafo único, caso em que o apresentante perderá o valor da prenotação.</p> | |
| | <p>§ 3º Os títulos apresentados por entidades financeiras poderão ter o pagamento dos atos pertinentes efetuado à vista de fatura.</p> | Implantação de sistema de pagamento por fatura, facilitando a prestação dos serviços para usuários instituições financeiras. |
| | <p>§ 4º. Aplica-se o disposto neste artigo inclusive às unidades da Federação que adotem forma de pagamento por meio de documento de arrecadação.</p> <p>§ 5º. A reapresentação de título que tenha sido devolvido por falta de pagamento dos emolumentos, na forma do §2º, dependerá do pagamento integral do depósito prévio.</p> | Ganho de flexibilidade ao usuário. Em alguns Estados o Poder Judiciário, ainda que sem previsão constitucional, exige que os valores dos emolumentos (os destinados ao custeio da unidade registral) sejam necessariamente recolhidos via GARE, para posterior repasse do Tribunal aos delegatários. Sem essa regra, a dinamização do SREI nesses Estados ficará comprometida. |
| (nova redação) | <p>“Art. 188. Não havendo exigências ou falta de pagamento, os atos registrais serão realizados dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis.”</p> | Padronização e redução do prazo para registro, de 30 para 10 dias, a partir do protocolo. |
| (novo dispositivo) | <p>Parágrafo único: Não havendo exigências ou falta de pagamento, serão registrados em 5 (cinco) dias úteis os documentos eletrônicos apresentados em dados estruturados, as escrituras de compra e venda simples, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias, além dos títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento das exigências.”</p> | Redução maior do prazo de registro, para os DEDE e para os documentos cujo prazo de registro é avaliado pelo <i>Doing Business</i> . Nesse momento ainda não é possível avançar para outros títulos, mas um acompanhamento da evolução do SREI poderá sugerir a ampliação do rol oportunamente. |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Art. 194 - O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo. <u>(Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).</u></p> | <p>“Art. 194. Os títulos físicos serão digitalizados e, mantidos exclusivamente em arquivo digital, devolvidos aos apresentantes (NR),”</p> | <p>Desburocratização e migração do sistema atual para o eletrônico, com a imediata substituição do arquivo físico pelo eletrônico.</p> |
| <p>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 dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte: (...)</p> | <p>Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito, de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável. 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 dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte: (...)</p> | <p>Padronização das notas de exigências, em benefício do usuário. O dispositivo consagra em sede legal dispositivos análogos já constantes de várias normas estaduais em vigor, ampliando a eficiência da análise registral para todo o território nacional, em benefício do usuário.</p> |
| <p>IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.</p> | <p>IV - Certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título.</p> | <p>Adaptação ao registro eletrônico de imóveis.</p> |
| | <p>“Art. 213.</p> | |
| | | |
| <p>§ 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</p> | <p>§ 10. Entendem-se como confrontantes os proprietários dos imóveis contíguos; o condomínio geral, de que tratam os <u>artigos 1.314 e seguintes do Código Civil</u>, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os <u>artigos 1.331 e seguintes do Código Civil</u>, será</p> | <p>Remoção da necessidade de anuência de ocupantes que não possuem direito real registrado, que gera entrave burocrático e custos relevantes à retificação de imóveis. A medida prestigia a concentração na matrícula e o disposto no Art. 169, que define que todo registro é obrigatório. Assim, para contar com a proteção do Estado e do Registro de Imóveis, o interessado deve proceder na forma da lei, ou seja,</p> |

| | | |
|--|--|---|
| edifício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes. | representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes. | promover o registro de seu título e sair da informalidade. Caso contrário, os usuários do sistema não terão o ônus de busca-lo, identifica-lo, localizá-lo e cientificá-lo. |
| | (...) | |
| (novo dispositivo) | § 17. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a análise da retificação de registro.” | Desburocratização do registro. |
| | Art. 221. (...) | |
| | (...) | |
| (novo dispositivo) | § 4º Quando for requerida a prática de ato com base em título físico apresentado anteriormente, registrado e digitalizado, ou inserido no Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos (RCDE), bastará referência a ele ou a apresentação de certidão, quando registrado em serventia diversa. | Desburocratização do registro, eximindo o usuário de rerepresentar títulos utilizados anteriormente e existentes no sistema de registro eletrônico de imóveis para a prática de novos atos (ex: partilhas, inventários). |
| (novo dispositivo) | § 5º É garantido o acesso aos autos de processos judiciais findos ou em andamento, eletrônicos ou físicos, mesmo sem procuração, quando não estiverem sujeitos a sigilo ou segredo de justiça, assegurando-se o cadastro nos sistemas de processo judicial eletrônico, nos termos da Lei nº 11.419, de 19 de dezembro de 2006. | Desburocratização e publicidade de informações aos registradores, para fins de produção de atos registrais (ex: cumprimento de ordens judiciais não instruídas adequadamente) |
| (novo dispositivo) | § 6º Para o registro de transferências imobiliárias, de direitos reais de garantia e da alienação fiduciária é vedada a exigência de quaisquer documentos ou certidões fiscais, tributárias ou cadastrais.” | Desburocratização e inclusão em lei federal do entendimento do STF a respeito de sanções políticas por meio de exigências tributárias, que veda a exigência de certidões fiscais ou cadastrais como obstáculo ao registro. Repercussão no número de |

| | | |
|--------------------|---|--|
| | | procedimentos apontados como requisito para a transferência da propriedade. |
| (novo dispositivo) | Art. 226-A Os Oficiais de Registro de Imóveis receberão extratos eletrônicos estruturados de escrituras públicas, instrumentos particulares com força de escritura pública e cédulas de crédito em geral, ainda que emitidas originalmente sob a forma cartular. | Adaptação à metodologia do <i>Doing Business</i> – Acesso ao Crédito, a qual exige que os registros sobre bens móveis e as cessões de crédito sejam admitidos exclusivamente na forma eletrônica, com submissão exclusivamente por extrato (<i>notices</i>). |
| (novo dispositivo) | § 1º O extrato mencionado no artigo anterior, para ser recepcionado, deverá ser assinado eletronicamente: | Regulamentação do extrato eletrônico. |
| (novo dispositivo) | a) por tabelião de notas, instituição financeira, companhia securitizadora, entidade registradora ou depositária autorizada pelo Banco Central nos termos da lei, quando tratar de atos translativos da propriedade imobiliária ou de sua oneração; | Restrição ao uso de extratos, atualmente por questão de segurança, na hipótese de bens imóveis, a tabelionatos e entidades controladas pelo Bacen. |
| (novo dispositivo) | b) pelo credor, para os atos relativos a bens móveis e direitos. | Adaptação à metodologia do <i>Doing Business</i> – Acesso ao Crédito, a qual exige que os registros sobre bens móveis e as cessões de crédito sejam admitidos exclusivamente na forma eletrônica, com submissão exclusivamente por extrato (<i>notices</i>), enviados pelo credor, dispensada a apresentação do contrato. A medida beneficia notadamente as operações do agronegócio, inclusive nas operações de <i>Barter</i> . |
| (novo dispositivo) | § 2º Para fins da alínea “a” do parágrafo anterior, os contratos e cédulas de crédito padronizados poderão ser depositados no Repositório Confiável de Documentos Eletrônicos, onde receberão código identificador que constará do extrato eletrônico e do respectivo ato de registro, dispensado o depósito nos casos da alínea “b”. | Fixou-se a “possibilidade”, mas é de se cogitar da “obrigatoriedade” dos registros dos contratos padrão |

| | | |
|--------------------|---|---|
| (novo dispositivo) | § 3º O apresentante declarará que os dados constantes do extrato correspondem ao original em seu poder. | Necessário em vista da dispensa de apresentação do título. |
| (novo dispositivo) | Art. 226-B. Para fins de apresentação eletrônica aos Registros de Imóveis e respectivo procedimento registral, o extrato substitui o contrato. | Adaptação à metodologia do <i>Doing Business</i> – Acesso ao Crédito, a qual exige que os registros sobre bens móveis e as cessões de crédito sejam admitidos exclusivamente na forma eletrônica, com submissão exclusivamente por extrato (<i>notices</i>), enviados pelo credor, dispensada a apresentação do contrato. Norma de acomodação da sistemática registral ao sistema de registro eletrônico de DEDE. A lei precisa fazer expressamente essa equiparação. |
| (novo dispositivo) | § 1º O título apresentado em documento eletrônico com dados estruturados (DEDE) dispensa a análise, pelo oficial, de elementos, cláusulas ou condições não constantes das informações do extrato, bem como da prévia atualização da matrícula quanto aos dados objetivos ou subjetivos previstos no art. 176, salvo aqueles imprescindíveis para comprovar a subsunção do objeto e das partes àqueles constantes do título apresentado. | Idem ao item anterior. O dispositivo ainda traz uma regra liberatória da prática de atos quando as informações faltantes em decorrência da regra da especialidade objetiva ou subjetiva não impactam a segurança jurídica da operação. O dispositivo também explicita a forma que os títulos submetidos a registro - afora a eletrônica - devem observar: DEDE. |
| (novo dispositivo) | § 2º Junto à apresentação eletrônica do extrato os interessados poderão, a seu critério, solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que lhe deu origem, enviado mediante arquivo eletrônico e declaração de que corresponde ao original firmado pelas partes, assinada eletronicamente, na forma do parágrafo 1º, do Art. 226-A. | Inserção da faculdade de apresentação e depósito do contrato integral, a critério do interessado, para sua guarda perene no sistema registral. |
| (novo dispositivo) | § 3º A informação, no extrato, dos impostos pagos pela transmissão imobiliária, dispensa a anexação do comprovante, caso as informações sejam suficientes para que o Registro de Imóveis possa | Desburocratização dos procedimentos de registro, sem prejuízo da segurança na verificação do recolhimento de tributos. |

| | | |
|--------------------|--|--|
| | comprovar o pagamento da guia no sítio eletrônico do respectivo ente público na rede mundial de computadores.” | |
| (novo dispositivo) | § 4º Caso não seja possível confirmar o pagamento na forma do parágrafo anterior, os documentos que acompanharem o extrato e o comprovante de recolhimento do imposto ou a certidão de quitação deverão ser apresentados em documento nato digital ou digitalizado, assinados com certificado digital ou passíveis de verificação. | Complemento ao parágrafo anterior, para preservação da segurança da arrecadação tributária. |
| (novo dispositivo) | “Art. 226-C. Será dispensada a apresentação da escritura de pacto antenupcial, desde que o regime de bens e os dados de seu registro sejam indicados no extrato, com a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais.” | Desburocratização dos procedimentos de registro. |
| (novo dispositivo) | Art. 226-D. Os oficiais dos Registros de Imóveis recepcionarão títulos nato-digitais e os digitalizados regularmente, encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio do SAEC. | Previsão do meio de acesso dos documentos eletrônicos aos registros, de modo a garantir segurança no tráfego documental imobiliário, otimização de recursos e padronização de procedimentos. |
| (novo dispositivo) | § 1º. Considera-se título nativamente digital: | Norma definidora do padrão a ser seguido para caracterização dos documentos nato digitais, de modo a garantir a segurança do tráfico imobiliário, inclusive a partir da redação do Decreto presidencial 10.278/2020. |
| (novo dispositivo) | I - O documento público ou particular gerado eletronicamente em imagem em formato seguro e assinado eletronicamente; | Adaptação ao registro eletrônico de imóveis. |
| (novo dispositivo) | II - A certidão ou traslado notarial gerado eletronicamente em imagem segura ou em arquivo eletrônico estruturado; | Adaptação ao registro eletrônico de imóveis. |

| | | |
|---|--|---|
| (novo dispositivo) | III - O documento desmaterializado por qualquer notário ou registrador, gerado em imagem segura e assinado eletronicamente. | Adaptação ao registro eletrônico de imóveis. |
| (novo dispositivo) | IV – Os mandados de registro, de averbação e demais títulos judiciais, provenientes de processos judiciais eletrônicos, mediante requerimento do interessado. | Adaptação ao registro eletrônico de imóveis. |
| (novo dispositivo) | § 2º. O documento físico digitalizado equipara-se a documento nato-digital, desde que contenha os metadados definidos pelo ONR. | Adaptação ao registro eletrônico de imóveis. Tal como previsto em dispositivos anteriores, atribui-se ao ONR competência regulatória para conferir agilidade, atualidade e eficiência ao SREI. |
| Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. <u>(Renumerado do art. 247 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)</u> | “Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro, ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel (NR).” | Aperfeiçoamento da publicidade, com incremento da concentração na matrícula dos atos e ocorrências que repercutem ou podem repercutir sobre o imóvel, aumentando a transparência da informação e conferindo maior segurança aos negócios baseados nas informações registrais. |
| § 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. <u>(Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 10.267, de 2001)</u> | § 1º Para as averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167, poderá o oficial de registro providenciar, preferencialmente por meio eletrônico, a requerimento e às custas do interessado, os documentos comprobatórios necessários junto às autoridades competentes (NR). § 1º-A. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil. | Adaptação ao registro eletrônico de imóveis. A medida coloca os registradores de imóveis ainda mais a serviço dos usuários, permitindo-lhes auxiliar, com sua <i>expertise</i> , os usuários na obtenção de documentos. O §1º-A corresponde à parte final do atual §1º. |

| | | |
|--------------------|---|---|
| | “Art. 247.(...)” | |
| (novo dispositivo) | § 1º As ordens de indisponibilidades recebidas por meio da Central Nacional de Indisponibilidades do Brasil - CNIB serão lançadas na matrícula respectiva, após o recolhimento das custas e emolumentos pelo interessado, e permanecerão na base de dados do Registro de Imóveis, para controle de aquisições futuras pelos respectivos sujeitos passivos. | Adaptação ao registro eletrônico de imóveis. Regulamentação da operacionalização das ordens de indisponibilidades judiciais e administrativas no Registro de Imóveis. A postergação do pagamento se presta a dar efetividade às ordens e prevenir danos a terceiros. O pagamento posterior da averbação da indisponibilidade se dará ao final, junto a seu cancelamento, pelo usuário. Esta é a dinâmica consagrada na prática atual, com base em ordens judiciais e provimentos estaduais. |
| (novo dispositivo) | § 3º Adotado o controle de indisponibilidade <i>on line</i> , junto à CNIB, por meio de tecnologia que garanta um nível de serviço (SLA) não inferior a 90% (noventa por cento) do tempo disponível, em dias úteis, no horário de atendimento ao público, é dispensada a manutenção das ordens de indisponibilidades na base de dados do Registro de Imóveis. | Adaptação ao registro eletrônico de imóveis. |
| (novo dispositivo) | § 4º A ordem de indisponibilidade somente obsta a prática de atos de disposição, divisão ou oneração voluntários. | Necessário para definir o âmbito de incidência da indisponibilidade, que são atos voluntários de disposição patrimonial. |
| (novo dispositivo) | § 5º A ordem de indisponibilidade não obsta atos de transmissão definitiva em cumprimento de instrumento preliminar previamente registrado, <i>mortis causa</i> , involuntários, nem de atos coercitivos ou de execução ou retificatórios. | Necessário para excluir do escopo da indisponibilidade os atos decorrentes de instrumentos previamente registrados, como promessa de compra e venda, e demais atos involuntários de transmissão de propriedade, como os decorrentes de sucessão, de perda da propriedade na excussão de garantias ou exercício de direito de preferência. |
| (novo dispositivo) | § 6º Nas aquisições por pessoa contra quem esteja vigente ordem de indisponibilidade, após a | Incremento no controle de satisfação de créditos. Regra necessária ao esclarecimento do procedimento do oficial de registro nos casos em que a |

| | | |
|--|---|--|
| | prenotação do título e após a prática do ato, deverá o oficial averbá-la. | indisponibilidade existe no sistema, mas direito em nome do sujeito afetado surge posteriormente. Esta é a dinâmica consagrada na prática atual, com base em ordens judiciais e provimentos estaduais. |
|--|---|--|

Art. 2 ° A Lei nº 8.935/94 passa a vigorar com a seguinte alteração: DISPOSITIVO EM VERIFICAÇÃO

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|--------------------|---|---|
| | "Art. 30. ... | |
| | (...) | |
| (novo dispositivo) | XV - Admitir pagamento dos emolumentos, custas e despesas por meios eletrônicos, inclusive mediante parcelamento, a critério do usuário, aplicando-se as disposições do artigo 1º, da Lei nº 13.455, de 26 de junho de 2017. " (NR) | Inclusão entre os deveres do notário e do registrador e compatível com legislação vigente a respeito dos meios eletrônicos de pagamento em geral. Medida fundamental para a difusão da aceitação dos meios de pagamento eletrônicos no meio extrajudicial. Tais meios de pagamento impõem ao recebedor dos valores respectivos encargos que incidem como fração sobre o valor pago. Há, em média, no país a imputação de 50% do valor pago pelos usuários a títulos de custas (Judiciário, MP, Defensoria, etc.). Essas circunstâncias inviabilizam para as pequenas e médias serventias a aceitação dos meios eletrônicos de pagamento, como cartões de crédito e débito, que cobram taxas de utilização em percentuais do valor do negócio. Para que notários e registradores possam acrescer tais valores àquele pago pelos usuários, é necessário regra expressa autorizativa. Com isso, a demanda generalizada dos usuários no sentido de emprego desses meios de pagamento pelo extrajudicial será atendida. Acrescenta-se que a eleição do meio de pagamento é faculdade do usuário. Ele sempre poderá utilizar outros |

| | | |
|--|--|---|
| | | meios gratuitos ou menos onerosos, como DOC, TED, pagamento em dinheiro, etc. |
|--|--|---|

Art. 3 ° A Lei n. 4.591/64 passa a vigorar com a seguinte redação:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|---|--|--|
| | Art. 31-E. [-] | |
| 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; | | |
| | Parágrafo único. A ocorrência cumulativa de todos os eventos estabelecidos no inciso I deste artigo importará na automática extinção do patrimônio de afetação para aquela unidade sem a necessidade de averbação específica. | O dispositivo deixa claro quais os eventos que determinam a extinção do patrimônio de afetação, destinado a garantir a execução do empreendimento em proteção aos adquirentes e aos prestamistas que financiam as obras respectivas. |
| | “Art. 32 ... | |
| | (...) | |
| b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador; | b) certidões negativas de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador, salvo no caso de companhias abertas, cujos informes anuais e trimestrais poderão ser consultados no sítio da Comissão de Valores Mobiliários, dispensado o arquivamento. | Desburocratização do procedimento de registro, autorizando-se as certidões positivas com efeito de negativas e flexibilizando a apresentação de certidões por companhias abertas. |

| | | |
|---|---|---|
| | (...) | |
| | 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 10 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao registro, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 10 dias para fornecer certidão e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, quando apresentada fisicamente, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis. | Redução do prazo de análise e registro nas registro e adaptação ao SREI. |
| (novo dispositivo) | §14 Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e o valor em litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.” | Desburocratização do procedimento de registro, exonerando a obrigação de apresentação de certidões esclarecedoras de ações, conhecidas como “objeto e pé”, quando as informações que eles trazem possam ser obtidas via impressão do andamento do processo. Esta regra é utilizada, já, na prática, por vários oficiais de registro, mas é necessária ampliá-la em âmbito nacional para dar padronização aos processos e desburocratizá-los, sem perda de segurança jurídica. |
| Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo. (Vide Lei 4.864/65 que eleva para 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade de registro da incorporação) | Art. 33. Se, após cento e oitenta dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio do registro de alienação ou oneração de alguma unidade futura, contratação de financiamento para a construção ou início das obras do empreendimento, o incorporador só poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e eventuais documentos com prazo de validade vencido, a que se referem o artigo anterior. | A regra define exatamente a abrangência da qualificação da revalidação da incorporação e o ato de averbação pra a revalidação da incorporação, conferindo padrão em âmbito nacional à atuação registrária, com potencial de desburocratização. O parágrafo adequa o texto legal à modificação trazida pela Lei 4.864/65, impropriamente. |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Parágrafo único. Enquanto não concretizada a incorporação, este procedimento deverá ser realizado a cada cento e oitenta dias.</p> | |
|--|---|--|

Art. 4 ° A Lei n. 6.766/79 passa a vigorar com a seguinte redação:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|---|--|--|
| | “Art. 18... | |
| | (...) | |
| | IV – Certidões: | |
| a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos; | a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 5 (cinco) anos; | Atualização do texto às práticas atuais dos protestos. |
| b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos; | b) de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos; | Atualização de terminologia do texto. |
| c) de ônus reais relativos ao imóvel; | c) da situação jurídica atualizada do imóvel; | Atualização do texto, em vista da inexistência de certidão de “ônus reais” na sistemática da Lei 6.015, e introdução da nova certidão de situação jurídica atualizada. |
| | (...) | |
| § 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente. | § 2º - A existência de protestos, de ações cíveis ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente. (NR) | Adequação do termo “ações pessoais”. |
| | (...) | |

| | | |
|--|--|---|
| (novo dispositivo) | § 6º No caso de o loteador ser companhia aberta, as certidões referidas nos incisos III, c e IV, a, b e d poderão ser substituídas por consulta ao informe anual ou trimestral, conforme instrução vigente da Comissão de Valores Mobiliários, dispensado seu arquivamento. | Desburocratização do procedimento de registro, flexibilizando a apresentação de certidões das companhias abertas por informe apresentado periodicamente à CVM< cujas informações são mais amplas e atualizadas do que as certidões nos moldes da lei atual.. |
| (novo dispositivo) | § 7º Quando demonstrar de modo suficiente o estado do processo e o valor em litígio, a certidão esclarecedora de ação cível ou penal poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital.” | Desburocratização do procedimento de registro, exonerando a obrigação de apresentação de certidões esclarecedoras de ações, conhecidas como “objeto e pé”, quando as informações que eles trazem possam ser obtidas via impressão do andamento do processo. Esta regra é utilizada, já, na prática, por vários oficiais de registro, mas é necessária ampliá-la em âmbito nacional para dar padronização aos processos e desburocratizá-los, sem perda de segurança jurídica. |
| Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação. | Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da última publicação. | Adaptação do texto, tendo em vista a fixação de regra para contagem de prazos de registro, estabelecidas no parágrafo único do art. 9º da Lei 6.015/73, de modo a não estender o prazo de impugnação ao empreendimento imobiliário. |
| Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura | “Art. 53. A alteração de uso do solo rural para fins urbanos, de competência do Município respectivo, observadas as exigências da legislação pertinente, dispensa a anuência prévia do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e o cancelamento | Desburocratização do procedimento de registro, tendo em vista que a alteração do uso do solo, na sistemática da CF/1988 (Art. 182) e do Estatuto da Cidade, é competência do município, conforme reconhecido pelo STF na ADI 5.696/2019. O artigo também traz uma |

| | | |
|---|---|--|
| <p>municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.</p> | <p>do cadastro fiscal perante a Receita Federal do Brasil - RFB, e lhes deverá ser comunicada eletronicamente pelo Oficial de Registro de Imóveis, após a respectiva averbação da descaracterização do imóvel rural na matrícula, mediante certidão eletrônica estruturada.”</p> | <p>regra que incrementa a sinergia entre Registro de Imóveis e INCRA, ao inverter a ordem atual, determinando ao registrador a remessa da informação de descadastramento, via eletrônica, ao INCRA.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>“Art. 53-B. Aplicam-se aos aspectos civis e registrais do condomínio de lotes a que se refere o Art. 1.358-A do Código Civil, as regras da Lei 4.591/64.”</p> | <p>Adequação necessária em vista da introdução da figura do condomínio de lotes no CC/2002, de modo a esclarecer que tal modalidade de condomínio não se sujeita às regras próprias do loteamento (lei 6.766), e sim do condomínio edilício (lei 4.591).</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>“Art. 53-C. Aplicam-se aos loteamentos e desmembramentos as disposições sobre o patrimônio de afetação, previstas no Capítulo I-A, do Título do II, da Lei 4591/64, equiparando-se, para esse fim, o incorporador ao loteador, a incorporação ao loteamento, as unidades autônomas aos lotes, as construções a cargo do incorporador à infraestrutura e demais obras a cargo do loteador, e o habite-se ao termo de vistoria de obras emitido pelo Poder Público.”</p> | <p>Permissão da instituição de patrimônio de afetação em loteamentos, na forma aplicável às incorporações imobiliárias, promovendo segurança aos adquirentes e aos prestamistas. Também promove as equiparações das figuras em um e outro tipo de empreendimento, para fácil aplicação da sistemática já vigente nas incorporações imobiliárias. Esta justificativa se aplica ao <i>caput</i> e a todos os parágrafos do artigo.</p> |
| | <p>§1º Constituído o patrimônio de afetação, deverá ser eleita por assembleia geral, conforme previsão no contrato padrão, Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o loteador, em tudo o que interessar ao bom andamento do loteamento, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação do disposto no <i>caput</i>.</p> | <p>Em coerência com a sistemática da Lei 4.591/1964, a eleição da Comissão deve se dar como ato subsequente à instituição formal do patrimônio de afetação pelo empreendedor (o que, inclusive, facilita e desburocratiza a adoção deste mecanismo de proteção). Esta ordem é mais adequada à prática e à dinâmica do desenvolvimento do empreendimento (por exemplo, a instituição poderia ocorrer por</p> |

§ 2º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição será comprovada com a ata da assembleia, devidamente registrada no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato padrão lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou, se for caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes.

§ 3º A assembleia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 4º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato padrão poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 5º Aplica-se à Comissão de Representantes o disposto nos artigos 55, 60 e 61 da Lei 4591/64.

ocasião do registro do loteamento e antes mesmo de comercializado qualquer lote).

Dúvida para debate: Não seria conveniente regrar como serão apurados os votos dos adquirentes? Seria por lote? Na Lei 4.591/1964, o critério é fração ideal, o que, em princípio, não seria aplicável ao parcelamento do solo.

Art. 5 ° A Lei n. 12.024/09 passa a vigorar com a seguinte alteração:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|--|---|---|
| Art. 3º Até o exercício de 2014, ano-calendário de 2013, para fins de implementação dos serviços de registros públicos, previstos na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em meio eletrônico, os investimentos e demais gastos efetuados com informatização, que compreende a aquisição de hardware, aquisição e desenvolvimento de software e a instalação de redes pelos titulares dos referidos serviços, poderão ser deduzidos da base de cálculo mensal e da anual do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física. | “Art. 3º Os investimentos e gastos efetuados com a gestão e informatização dos serviços notariais e de registro, que compreendem a aquisição de hardware, locação, aquisição e desenvolvimento de software e a instalação de redes pelos responsáveis por referidos serviços, poderão ser deduzidos da base de cálculo mensal e da anual do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física até o exercício de 2050.” (NR) | Desoneração dos custos de capital dos registradores para aparelhamento das serventias, considerando-se a necessidade de rápida introdução do registro eletrônico. A medida foi inicialmente introduzida no ordenamento jurídico em 2009, mas seu prazo expirou. As atualizações constantes e aprimoramento do SREI, contudo, permanecem e seu potencial se amplia. A medida é indispensável ante o regramento que se aplica ao extrajudicial: os delegatários recolhem IR exclusivamente como pessoas físicas. Estão inseridas todas as especialidades do extrajudicial, porque a interoperabilidade entre elas é indispensável para a desburocratização e desoneração dos usuários, a exemplo do previsto no Art. 19, §6º, da Lei 6.015, acima |

Art. 6 ° A Lei nº 8.036/90 passa a ter a seguinte redação:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|---|--|---|
| Art. 27. A apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS, fornecido na forma do regulamento, é obrigatória nas seguintes situações: | “Art. 27. A apresentação da Certidão Negativa de Dívida Ativa da União relativa a dívidas do FGTS é obrigatória nas seguintes situações:” (NR) | Adequação de terminologia à atual. Alteração necessária para supressão de um procedimento apontado no <i>Doing Business</i> como requisito para transferência da propriedade imobiliária. |

Art. 7 ° A Lei n. 8.929/94 passa a vigorar com as seguintes alterações:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|---|--|--|
| <p>Art. 8º A não identificação dos bens objeto de alienação fiduciária não retira a eficácia da garantia, que poderá incidir sobre outros do mesmo gênero, qualidade e quantidade, de propriedade do garante.</p> | <p>Art. 8º A não identificação dos bens objeto de alienação fiduciária ou penhor não retira a eficácia da garantia, que poderá incidir sobre outros do mesmo gênero, qualidade e quantidade, de propriedade do garante.</p> | <p>Inclusão de referência ao penhor para ampliação da eficácia de tal direito de garantia.</p> |
| <p>1º A alienação fiduciária de produtos agropecuários e de seus subprodutos poderá recair sobre bens presentes ou futuros, fungíveis ou infungíveis, consumíveis ou não, cuja titularidade pertença ao fiduciante, devedor ou terceiro garantidor, e sujeita-se às disposições previstas na <u>Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)</u>, e na legislação especial a respeito do penhor, do penhor rural e do penhor agrícola e mercantil e às disposições sobre a alienação fiduciária de bens infungíveis, em tudo o que não for contrário ao disposto nesta Lei. <u>(Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020)</u></p> | <p>§ 1º A alienação fiduciária ou penhor de produtos agropecuários e de seus subprodutos poderá recair sobre bens presentes ou futuros, fungíveis ou infungíveis, consumíveis ou não, cuja titularidade pertença ao fiduciante, devedor ou terceiro garantidor, e sujeitar-se-á às disposições previstas na <u>Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)</u>, e na legislação especial a respeito do penhor, do penhor rural e do penhor agrícola e mercantil e às disposições sobre a alienação fiduciária de bens infungíveis, em tudo o que não for contrário ao disposto nesta Lei.</p> | <p>Idem</p> |
| <p>§ 2º O beneficiamento ou a transformação dos gêneros agrícolas dados em alienação fiduciária não extinguem o vínculo real que se transfere, automaticamente, para os produtos e subprodutos resultantes de beneficiamento ou transformação. <u>(Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020)</u></p> | <p>§ 2º O beneficiamento ou a transformação dos gêneros agrícolas dados em alienação fiduciária ou penhor não extinguem o vínculo real que se transfere, automaticamente, para os produtos e subprodutos resultantes de beneficiamento ou transformação.</p> | <p>Idem</p> |

Art. 8 ° A Lei nº 11.795/08 passa a vigorar com a seguinte redação:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|--|--|---|
| Art. 45. O registro e a averbação referentes à aquisição de imóvel por meio do Sistema de Consórcios serão considerados, para efeito de cálculo de taxas, emolumentos e custas, como um único ato. | “Art. 45. O registro da aquisição de imóvel por meio do Sistema de Consórcios e a averbação do Art. 5º, parágrafo 7º, desta lei, serão considerados para efeito de cálculo de taxas, emolumentos e custas, como um único ato.” | Esclarecimento quanto à extensão da regra de cobrança de emolumentos, ante a dubiedade da redação original. |

Art. 9 A Lei nº 4.947/66 passa a vigorar com a seguinte redação:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|----------------------|---|---|
| | “Art. 22 (...) | |
| (novo dispositivo) | § 9º Nos casos de usucapião extrajudicial, usucapião judicial, retificação de área, inserção de medidas georreferenciadas e individualização de imóvel rural pro diviso, o Oficial de Registro de Imóveis comunicará ao INCRA, mediante certidão eletrônica estruturada, o registro e, se o caso, a abertura da matrícula para fins de abertura ou atualização do Certificado de Cadastro, sendo desnecessária a apresentação de Certificado de Cadastro prévio ao registro.” | Desburocratização do procedimento de registro, assegurando o intercâmbio eletrônico de informações entre registros e INCRA, para fins de atualização do CCIR. O artigo também traz uma regra que incrementa a sinergia entre Registro de Imóveis e INCRA, ao inverter a ordem atual, determinando ao registrador a remessa da informação, via eletrônica, ao INCRA, com ganho de eficiência para a Administração Pública. |

Art. 10 A Lei nº 8.212/91 passa a vigorar com a seguinte redação:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|--|---|---|
| <p>§ 2º Em se tratando de alienação de bens do ativo de empresa em regime de liquidação extrajudicial, visando à obtenção de recursos necessários ao pagamento dos credores, independentemente do pagamento ou da confissão de dívida fiscal, o Instituto Nacional do Seguro Social-INSS poderá autorizar a lavratura do respectivo instrumento, desde que o valor do crédito previdenciário conste, regularmente, do quadro geral de credores, observada a ordem de preferência legal. <u>(Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.639, de 25.5.98).</u></p> | <p>“Art. 48. (...) §2º.Na alienação de bens do ativo de empresa em regime de liquidação extrajudicial, visando à obtenção de recursos necessários ao pagamento dos credores, independentemente do pagamento ou da confissão de dívida fiscal, o Instituto Nacional do Seguro Social-INSS poderá autorizar a lavratura do respectivo instrumento, desde que o valor do crédito previdenciário conste, regularmente, do quadro geral de credores, observada a ordem de preferência legal.” (NR)</p> | <p>Regra destinada a dar ao INSS autorização para venda de imóveis do ativo de empresa endividada, para pagamento de credores. A proposta visa conferir mais lógica ao sistema e proteger o empreendedorismo e a satisfação de créditos tributários, hoje “engessados” pela norma vigente.</p> |
| | <p>“Art. 50. (...)</p> | |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 1º. Os oficiais de Registro de Imóveis averbarão as construções, ampliações, reformas e demolições, com base nos documentos emitidos pelos órgãos competentes, sendo dispensada a apresentação de certidão negativa de débito relativamente à área construída ou demolida.</p> | <p>Desburocratização do registro, em cumprimento à jurisprudência que já reconheceu a dispensa de apresentação de certidões fiscais para averbação de construções e demolições perante o Registro de Imóveis.</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 2º. Para fins de fiscalização, os Oficiais de Registro de Imóveis encaminharão, mensalmente, à Receita Federal, mediante certidão eletrônica estruturada, a relação de construções, ampliações, reformas e demolições averbadas, podendo ser feito o</p> | <p>Regra complementar à dispensa da apresentação de certidões, permitindo o intercâmbio eletrônico de informações entre registros e RFB com incremento da sinergia entre Registro de Imóveis e RF e ganho de eficiência para a Administração Pública ao inverter a ordem atual, determinando ao</p> |

lançamento de ofício com base nas informações recebidas, quando for o caso.”

registorador a remessa de certidão eletrônica das construções, a ampliações e reformas averbadas. A medida beneficia o usuário, com a desburocratização do processo de regularização das construções, a RF, porque permitirá efetivo e atual controle desses fatos tributáveis e o mercado em geral, pois os imóveis estarão com suas situações regulares.

Art. 11 A Lei nº 10.169/2000 passa a vigorar com a seguinte redação:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|--|---|--|
| <p>Art. 5º Quando for o caso, o valor dos emolumentos poderá sofrer reajuste, publicando-se as respectivas tabelas, até o último dia do ano, observado o princípio da anterioridade.</p> | <p>“Art. 5º. Em não sendo estabelecido outro índice pela lei local, o valor dos emolumentos será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, dos últimos doze meses até novembro de cada ano, publicando-se as respectivas tabelas, até o último dia do ano, observado o princípio da anterioridade.” (NR)</p> | <p>Inclusão de regra geral para padronizar a forma de reajuste anual do valor de emolumentos, com vistas a manter o equilíbrio econômico financeiro das atividades extrajudiciais.</p> |

Art. 12 O Decreto-Lei nº 911/1969 passa a vigorar com as seguintes alterações:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|--|---|---|
| (novo dispositivo) | <p>“Art. 1º-A. Os procedimentos judiciais e extrajudiciais previstos nesta lei aplicam-se à excussão da garantia real não possessória sobre bens móveis e às operações de arrendamento mercantil previstas na forma da Lei no 6.099, de 12 de setembro de 1974”.</p> | <p>Complemento ao disposto no art. 1º para esclarecer que o procedimento previsto na lei abrange a totalidade das garantias sobre bens móveis, além das operações de arrendamento mercantil, já previstas no seu escopo, embora em referência indireta.</p> |
| (novo dispositivo) | <p>.....</p> | |
| <p>Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá, desde que comprovada a mora, na forma estabelecida pelo § 2º do art. 2º, ou o inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário. <u>(Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p> | <p>“Art. 3º Vencida e não paga a dívida garantida por penhor ou alienação fiduciária, ou parcela do arrendamento mercantil, o credor terá a faculdade de, comprovando a notificação da mora ou do inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário.</p> | <p>Adequação da redação/terminologia para melhor refletir as diferentes aplicações nas hipóteses de penhor, alienação fiduciária e arrendamento mercantil.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no caput, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária. <u>(Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</u></p> | <p>§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no caput, quando se tratar de alienação fiduciária, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário.</p> | <p>Adequação da redação/terminologia para melhor refletir as diferentes aplicações nas hipóteses de penhor, alienação fiduciária e arrendamento mercantil</p> |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§1º-A Em razão da consolidação da propriedade ou da excussão do penhor, caberá às repartições competentes, a pedido do interessado, expedir novo certificado de registro de propriedade do bem em nome do credor ou do terceiro adquirente, livre de outras garantias reais de origem convencional, legal ou processual.</p> | <p>Adequação da redação/terminologia para melhor refletir as diferentes aplicações nas hipóteses de penhor, alienação fiduciária e arrendamento mercantil</p> |
| <p>§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar. <u>(Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</u></p> | <p>§ 3º O réu apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar, que poderá ser reformada exclusivamente em vista da prova de pagamento integral da obrigação, realizado previamente ao credor.</p> | <p>Esclarecimento de que, no processo autônomo de busca e apreensão, não cabe dilação probatória, mas apenas a extinção por pagamento, assegurando a eficácia do procedimento e a recuperação do crédito.</p> |
| | <p>(...)</p> | |
| <p>§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinquenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha</p> | <p>§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, se o bem já tiver sido alienado, o juiz condenará o credor ao pagamento de multa, em favor do garantidor, equivalente a cinquenta por cento do valor da obrigação originalmente garantida, ou do valor de</p> | <p>Esclarecimento necessário ante a possibilidade de existirem obrigações de valor superior ao valor do bem, o que resultaria em majoração da multa em patamar inadequado, em prejuízo ao credor.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>sido alienado. <u>(Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</u></p> | <p>avaliação do bem, se este for inferior àquele.</p> | |
| <p>§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos. <u>(Incluído pela Lei 10.931, de 2004)</u></p> | <p>§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor por perdas e danos.</p> | <p>Adequação da redação/terminologia para melhor refletir as diferentes aplicações nas hipóteses de penhor, alienação fiduciária e arrendamento mercantil</p> |
| <p>§ 13. A apreensão do veículo será imediatamente comunicada ao juízo, que intimará a instituição financeira para retirar o veículo do local depositado no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas. <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p> | <p>§ 13. A apreensão do veículo será imediatamente comunicada ao juízo, que intimará o credor para retirar o veículo do local depositado no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas</p> | <p>Adequação da redação/terminologia para melhor refletir as diferentes aplicações nas hipóteses de penhor, alienação fiduciária e arrendamento mercantil</p> |
| <p>§ 14. O devedor, por ocasião do cumprimento do mandado de busca e apreensão, deverá entregar o bem e seus respectivos documentos. <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p> | <p>§ 14. O possuidor, por ocasião do cumprimento do mandado de busca e apreensão, deverá entregar o bem e seus respectivos documentos”.</p> | <p>Adequação da redação/terminologia para melhor refletir as diferentes aplicações nas hipóteses de penhor, alienação fiduciária e arrendamento mercantil</p> |
| <p>Art. 4º Se o bem alienado fiduciariamente não for encontrado ou não se achar na posse do devedor, fica facultado ao credor requerer, nos mesmos autos, a conversão do pedido de busca e apreensão em ação executiva, na forma prevista no Capítulo II do Livro II da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. <u>(Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p> | <p>“Art. 4º Se o bem não for encontrado ou não se achar na posse do devedor, fica facultado ao credor requerer, nos mesmos autos, a conversão do pedido de busca e apreensão em ação executiva, na forma prevista no Código de Processo Civil”. (NR)</p> | <p>Adequação da remissão ao atual Código de Processo Civil.</p> |
| <p>Art 8º O Conselho Nacional de Trânsito, no prazo máximo de 60 dias, a contar da vigência do presente Decreto lei, expedirá normas regulamentares relativas à alienação fiduciária de veículos automotores.</p> | <p>“Art. 8º. Nas hipóteses do art. 1º-A, será também facultado ao credor ou arrendante requerer ao Registro de Títulos e Documentos competente a notificação do devedor e, se o caso, do terceiro garantidor, informando o valor atualizado da dívida e os respectivos cálculos de atualização, a possibilidade de</p> | <p>Os artigos 8º, 8º-A e 8º-B introduzem novas modalidades facultativas de retomada extrajudicial de bens por meio do Registro de Títulos e Documentos, assegurando maior eficácia às garantias sobre bens móveis.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias e a forma de fazê-lo, o esclarecimento de que a falta de pagamento importará na perda do bem e sua conseqüente busca e apreensão, as instruções para entrega espontânea, quando aplicável, bem como a identificação, o endereço e os canais de contato do credor e, se houver, do agente de cobrança.</p> | |
| (novo dispositivo) | <p>§ 1º O inadimplemento, a mora ou a ocorrência de hipóteses legais ou convencionais facultarão ao credor considerar, de pleno direito, vencidas antecipadamente todas as obrigações contratuais, cujos valores poderão ser incluídos na cobrança.</p> | |
| (novo dispositivo) | <p>§ 2º A notificação prevista no caput será considerada válida para os fins do § 2º do art. 2º, desde que a correspondência tenha sido remetida para o endereço indicado no contrato para esse fim, ainda que não tenha sido recebida pessoalmente pelo devedor ou por pessoa por ele autorizada.</p> | |
| (novo dispositivo) | <p>§ 3º No caso de dívida originada de contrato de financiamento para aquisição do próprio bem, será considerada extinta a obrigação principal e os encargos moratórios se o devedor restituir o bem ao credor no prazo referido no caput, cabendo ao credor receber o bem e fornecer o respectivo termo de quitação da dívida, exceto se o bem apresentar desgaste excessivo manifestamente incompatível com seu uso regular.</p> | |
| Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às | Art. 8º-A Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias após a notificação do devedor e, se o | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>hipóteses da <u>Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965</u>, ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário. <u>(Incluído pela Lei 10.931, de 2004)</u></p> | <p>caso, do terceiro garantidor, sem purga da mora ou entrega espontânea do bem, o credor ou arrendante requererá a averbação, junto ao registro do contrato, do inadimplemento definitivo, apresentando declaração de que não houve quitação da dívida, e, no caso de alienação fiduciária, a averbação implicará a consolidação da propriedade do bem móvel em seu favor.</p> | |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 1º - Feita a averbação referida no caput, o Oficial de Registro, no prazo de 5 (cinco) dias, inserirá os dados do devedor e do bem móvel em Cadastro Nacional de Busca e Apreensão, no âmbito do Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (SRTDPJ), bem como emitirá aviso registral ao endereço físico ou digital do devedor indicado no contrato para esse fim, dando-lhe ciência da averbação e da subsequente inclusão de seus dados e do respectivo bem no referido cadastro, sendo essa providência suficiente para atendimento do § 2º do art. 43 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.</p> | |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 2º - Após a averbação referida no <i>caput</i>, o credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição contratual expressa, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e entregar ao devedor eventual saldo remanescente com a devida prestação de contas, na forma ajustada no contrato.</p> | |

| | | |
|--------------------|---|--|
| (novo dispositivo) | § 3º O crédito a que se refere o parágrafo anterior abrange o valor principal da dívida, juros, comissões, cláusula penal, correção monetária, honorários advocatícios e demais custos e emolumentos incorridos com a cobrança, desde que expressamente convencionados pelas partes. | |
| (novo dispositivo) | Art. 8º-B A busca e apreensão de bem móvel inserido no Cadastro Nacional de Busca e Apreensão poderá ser efetivada por qualquer autoridade policial, civil ou militar, por órgãos e entidades executivos de trânsito, por agentes de trânsito autorizados direta ou indiretamente pelo Código de Trânsito Brasileiro a emitir autuações de trânsito, por empresas especializadas em localização e retomada de bens e pelos Oficiais de Registros de Títulos e Documentos, os quais terão acesso ao SRTDPJ para essa finalidade. | |
| (novo dispositivo) | § 1º A admissibilidade da busca e apreensão de bem móvel independe de previsão contratual que autorize o credor a promover a execução extrajudicial. | |
| (novo dispositivo) | § 2º As diligências da busca e apreensão podem ser efetivadas independentemente da presença do devedor, podendo a empresa de localização e retomada de bens móveis ou o Oficial de Registro solicitar auxílio de força policial, se necessário, cabendo ao credor, ou a seu sucessor, o pagamento das despesas necessárias para a efetivação da diligência e guarda do bem até seu recebimento. | |

| | | |
|---------------------------|--|--|
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 3º Quando a busca e apreensão de bens móveis for efetivada pelo Registro de Títulos e Documentos, as diligências poderão ocorrer de segunda a sábado, das 6 às 21 horas, podendo ser concluídas, após o limite de horário indicado os atos já iniciados, incidindo para esse serviço emolumentos cujo valor não deverá exceder a 1% (um por cento) do principal da dívida não amortizado, respeitado o valor mínimo de R\$ 100,00 (cem reais), aplicando-se esses critérios para fixação do valor dos emolumentos, na falta de dispositivo específico da lei local, vedada a incidência de qualquer tipo de repasse para órgãos ou entes públicos ou privados, ressalvada exclusivamente a incidência de percentual, não superior a 5%, referente à taxa de fiscalização do serviço registral ao Tribunal de Justiça local.</p> | |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 4º A apreensão do bem deverá ser informada imediatamente ao SRTDPJ, para fins de averbação, facultando-se ao credor fiduciário, ou a seu sucessor, requerer certidão da consolidação da propriedade e da posse legítima do bem, que servirá como documento hábil para comprovar sua propriedade.</p> | |
| <p>(novo dispositivo)</p> | <p>§ 5º A busca e apreensão será imediatamente suspensa se o devedor apresentar ao Registro de Títulos e Documentos ou a qualquer agente retomador, prova inequívoca da purga total da mora, abrindo-se prazo de 10 (dez) dias para que o devedor apresente requerimento de cancelamento da averbação de consolidação da propriedade em favor do credor, que deverá contar com a anuência do credor ou de seu</p> | |

| | | |
|--------------------|--|--|
| | sucessor, caso o bem já tenha sido transmitido a terceiros. | |
| (novo dispositivo) | § 6º Os requisitos mínimos para o funcionamento das empresas de localização e retomada de bens constituídas para os fins desta lei serão definidos em regulamento. | |

Art. 13 A Lei nº 13.105/2015 passa a vigorar com as seguintes alterações:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|--|---|---|
| | “Art. 792. ... | |
| | | |
| <p>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;</p> | <p>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;</p> | <p>Necessário o esclarecimento para inclusão da penhora, por ser a principal modalidade de constrição judicial que caracteriza a fraude à execução, à luz da súmula 375 do STJ.</p> |
| <p>IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;</p> | <p>IV - Quando, ao tempo da alienação ou da oneração, já tiver sido decretada a insolvência ou o negócio jurídico for realizado em período vedado pela legislação insolvencial;</p> | <p>O Código de Processo Civil de 2015, em linha com a súmula 375 do STJ e com os arts. 54 e seguintes da lei 13.097/2015, prestigiou a concentração dos atos na matrícula, de modo que a publicidade prévia do ato de constrição judicial passou a ser necessária para a caracterização da fraude à execução, à luz de interpretação conjunta com o §2º do art. 792 do CPC.</p> <p>No entanto, manteve-se no inciso IV do <i>caput</i>, ante a possibilidade de caracterização de fraude na alienação de bens não sujeitos a registro, considerando-se que para tais bens não haveria meio adequado de publicidade.</p> <p>Com a criação da CURG, por esta proposta, determinou-se que as constrições judiciais deverão ser objeto de registro, inclusive para os bens móveis, como condição para sua oponibilidade perante terceiros, em consonância com os princípios emanados da lei modelo de garantias reais da UNCITRAL e</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | | <p>da metodologia do <i>Doing Business</i> – Acesso ao Crédito, do Banco Mundial.</p> <p>Essa evolução no registro das constrições perante bens móveis permite a alteração do inciso IV, redação já ultrapassada e remanescente do antigo CPC, restringindo o seu alcance exclusivamente aos atos praticados no curso da insolvência ou no chamado período suspeito.</p> |
| | (...) | |
| <p>§ 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.</p> | <p>§ 2º. No caso de bem móvel não sujeito a registro especial, as averbações e os registros mencionados nos incisos do <i>caput</i> deverão ser realizados no Registro de Títulos e Documentos do domicílio ou da sede do executado, e a respectiva prova poderá ser produzida pela certidão do registro respectivo, em que conste o número único nacional do registro, ou pela respectiva certidão de busca eletrônica de abrangência nacional emitida pela Consulta Unificada de Restrições e Garantias - CURG.</p> | <p>A adaptação ao parágrafo introduz a certidão nacional emitida pela CURG como método adequado à pesquisa de constrições judiciais, desburocratizando, desonerando o cidadão, conferindo celeridade e oferecendo ganho em segurança jurídica às aquisições.</p> |

Art. 14 Os artigos 1.361, 1.432 e 1.498 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) passam a vigor com as seguintes novas redações:

| Texto vigente | Texto modificado | Justificativa |
|--|--|--|
| <p>Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.</p> | <p>Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel que o fiduciante, com escopo de garantia, transfere ao credor.</p> | <p>A exclusão do termo “de coisa móvel infungível” é necessária, uma vez que alterações legislativas subsequentes introduziram a alienação fiduciária de bem imóvel e modalidades de alienação fiduciária de bem fungível. As atuais redações dos arts. 1.367 e 1.368-B, inclusive, fazem referência expressa à alienação fiduciária de imóveis, sendo necessário compatibilizar a redação do art. 1.361.</p> <p>Além disso, sugere-se substituir o termo “devedor” por “fiduciante”, pois a propriedade fiduciária poderá ser transmitida por terceiro garantidor, que não seja o devedor da obrigação principal, o que torna necessária a correção terminológica.</p> |
| <p>§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.</p> | <p>§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária:</p> <p>I - De bens móveis e direitos, com o registro no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor;</p> <p>II - De veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro;</p> <p>III- De imóveis, com o registro no Registro de Imóveis da situação do bem.</p> | <p>Inclui-se a menção ao local de registro da propriedade fiduciária sobre imóveis, além de melhor organizar o artigo por meio de incisos subsequentes, dando melhor tratamento sistemático. Em relação aos bens móveis fungíveis e direitos, corrige-se a falha existente atualmente no art. 66-B da lei 4.728, que omitiu equivocadamente a necessidade da publicidade das garantias sobre direitos após alteração trazida pela lei 10.931/2004. O esclarecimento do texto retoma na lei a necessidade de publicidade das garantias, regra básica, que tem como finalidade a transparência do comprometimento patrimonial e a facilitação da contratação do crédito.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>Novo dispositivo.</p> | <p>§1º-A. Os registros e a anotação a que se refere o parágrafo anterior sujeitam-se aos prazos de decadência e demais termos constantes do art. 1.432, para os bens móveis, e do art. 1.498, para os bens imóveis.</p> | <p>Pelos motivos adiante descritos, é necessário estabelecer, para os bens móveis, prazo decadencial próprio, bem como atribuir à alienação fiduciária de imóveis o mesmo prazo decadencial previsto para a hipoteca.</p> |
| <p>§ 2º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.</p> | <p>§ 2º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto da coisa.</p> | <p>Adequação terminológica. Vide comentário ao <i>caput</i> deste artigo.</p> |
| <p>§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.</p> | <p>§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, torna eficaz a transferência da propriedade fiduciária realizada anteriormente à sua aquisição.</p> | <p>Adequação terminológica e de redação, conservando a mesma regra, com maior clareza.</p> |
| <p>Art. 1.432. O instrumento do penhor deverá ser levado a registro, por qualquer dos contratantes; o do penhor comum será registrado no Cartório de Títulos e Documentos.</p> | <p>Art. 1.432. (...)</p> <p>§1º. Os registros do penhor comum, no Registro de Títulos e Documentos, e dos penhores especiais, no Registro de Imóveis, decaem no prazo de dois anos, contados da última data de vencimento constante no título, se houver, limitado ao prazo de dez anos da data do contrato.</p> <p>§2º. Findo qualquer dos prazos do parágrafo anterior, só poderá subsistir o penhor mediante novo título e novo registro, mantida a precedência conferida pelo registro anterior.</p> <p>§3º O registro realizado nos termos do parágrafo anterior é ineficaz em relação a terceiros que, antes dele, adquiriram qualquer direito devidamente registrado sobre o mesmo bem, exceto se houver seu expresso assentimento”.</p> | <p>Com a promoção dos registros de garantias sobre bens móveis, pela presente proposta, torna-se necessário regulamentar o prazo decadencial do registro, da mesma forma que ocorre com a hipoteca.</p> <p>O prazo decadencial tem a função de permitir a eliminação do registro, a requerimento do devedor, informações desatualizadas sobre garantias que, já tenham sido quitadas ou, que não o tendo sido, não foram objeto de excussão pelos credores tempestivamente,</p> |
| | | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Art. 1.498. Vale o registro da hipoteca, enquanto a obrigação perdurar; mas a especialização, em completando vinte anos, deve ser renovada.</p> | <p>“Art. 1.498. O registro da hipoteca convencional decai no prazo de 5 (anos) anos, contados da última data de vencimento constante no título, se houver, limitado ao prazo de quarenta anos da data do contrato. Nessa hipótese, só poderá subsistir o contrato de hipoteca, reconstituído por novo título e novo registro, e lhe será mantida a precedência conferida pelo registro anterior.</p> <p>§1º Decai em vinte anos o registro da hipoteca legal e da hipoteca judiciária. Não obstante, a prorrogação destas poderá ser feita por simples averbação, a requerimento do credor, se persistir a causa que autorizava a hipoteca e desde que se atualize a especialização.</p> <p>§2º O registro e a averbação realizados nos termos deste artigo são ineficazes em relação a terceiros que, antes do novo registro ou da averbação, adquiriram qualquer direito devidamente registrado sobre o mesmo imóvel, exceto se houver seu expresso assentimento”.</p> <p>§3º A averbação de decadência das hipotecas mencionadas neste artigo será realizada mediante mero requerimento do proprietário ou terceiro interessado.</p> | |
|--|---|--|

Art. 15 O Poder Executivo da União, dos Estados e do Distrito Federal, e dos Municípios, bem como os Tribunais Estaduais, Federais e do Trabalho, disponibilizarão aos Oficiais de Registro de Imóveis acesso às informações necessárias à emissão das respectivas certidões de débitos relativos a créditos tributários e de feitos ajuizados, para fins de elaboração de consulta unificada e gratuita por meio eletrônico.

Justificativa: Proposta que visa eliminar vários dos “procedimentos” apontados no *Doing Business* como requisitos à transferência imobiliária. Atualmente o **guichê eletrônico** desenvolvido pelo Registro de Imóveis do Brasil, em decorrência da ausência desta regra legal de disponibilização gratuita das informações, custa ao CORI-BR R\$ 0,25 por informação disponibilizada. Com a regra proposta, o acesso às informações poderia ser feito por APIs e Registro de Imóveis do Brasil se incumbiria de sua emissão conjunta e organizada.

Art. 16 A instituição do SAEC e a adesão de todos os Oficiais de Registo de Imóveis do país, ou responsáveis interinos pelo expediente, a ele, deverão ocorrer no prazo de 150 dias, contados da publicação desta Medida Provisória.

Parágrafo único. Para os Oficiais de Registo de Imóveis, ou responsáveis interinos, das unidades registrais das regiões Norte e Nordeste, o prazo para cumprimento do disposto no parágrafo anterior será de 240 dias, contados da data da publicação desta Medida Provisória.

Justificativa: A proposta define o termo final para que todos os registradores de imóveis adiram ao SAEC, de modo a evitar procrastinações indesejáveis. Ademais, há tratamento diferenciado entre as regiões do país, de modo a conferir mais tempo àquelas que podem ter mais dificuldades reais em cumprir a ordem legal. O acolhimento da diversidade surge como estímulo à adesão de todos, sem punições despropositadas.

Art. 17 O disposto no art. 181-E da lei nº 6.015/1973 deverá estar implementado em até 30 dias da publicação desta lei, em todo o território nacional.

Art. 18 Revogam-se:

| Disposições | Justificativas |
|---|---|
| a) as alíneas “f” e “o”, do Art. 32, da Lei nº 4.591/64; | |
| b) o artigo 14, o inciso IV, do art. 127, o art. 129, 2º, os artigos 144, 145 e 158, 161, § 1º e 2º e 169, III, da Lei nº 6.015/73; | |
| c) a alínea “a” do inciso III, do art. 18 da Lei nº 6.766/79; | |
| d) as alíneas “b” e “c”, do inciso I, e o inciso II, do art. 47 e os parágrafos 1º e 3º, do art. 48 da Lei nº 8.212/91; | |
| e) os parágrafos 3º-A, 3º-B e 4º do Art. 26, da Lei 9.514/97; | |
| f) o § 3º do art. 792 do Código de Processo Civil. | Embora o dispositivo tenha sido introduzido para limitar o alcance da fraude à execução, na hipótese de desconsideração da personalidade jurídica, tornou-se obsoleto com as novas redações do inciso IV do caput e do §2º, que passam a exigir a existência da constrição para caracterizar a fraude, sendo irrelevante a citação da parte que se pretende incluir no polo passivo processual. |

h) os art. 1.485 e 1.494 do Código Civil

No Código Civil de 1916, a norma equivalente ao atual art. 1.485 restringia-se às hipotecas convencionais, enquanto a norma do atual art. 1.498 restringia-se às hipotecas legais e judiciais. Essa é a razão de a primeira norma exigir “novo título”, ou seja, nova convenção, enquanto a segunda exige apenas nova **especialização**, dado que **título** legal ou judicial não exige renovação.

Ocorre que a localização do art. 1.498 foi equivocada no Código de 2002, permitindo a interpretação, incorreta, de que possa se aplicar também as hipotecas convencionais. A confusão, como mencionado, é eliminada ao comparar os dispositivos com os equivalentes no Código de 1916.

Com a modificação do prazo do art. 1.485 para 30 anos, pela lei nº 10.931/2004, criou-se aparente conflito com o art. 1.498, cujo prazo permaneceu de 20 anos. A problemática é bem documentada na doutrina.

Necessário, portanto, fundir os dois dispositivos, esclarecendo, em cada caso, os prazos decadenciais aplicáveis às hipotecas de origem convencional, legal e judicial, bem como as consequências da prorrogação do prazo perante o registro.

Por fim, aproveita-se para elevar o prazo das hipotecas convencionais para 40 anos, adaptando-se à atual realidade dos financiamentos.

O art. 1.494 é incompatível com a sistemática de precedência da prenotação contida na lei 6.015, necessitando revogação.

Art. 19 Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.