



**AUDIÊNCIA PÚBLICA
MP 897**

NOVEMBRO DE 2019

SUMÁRIO

A MEDIDA PROVISÓRIA 897

---> CRÉDITO E SEGURANÇA JURÍDICA

O PAPEL DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS

---> ORGANIZAÇÃO DOS REGISTROS E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

PROPOSTA DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS

---> PRESERVAR O PADRÃO DE SEGURANÇA JURÍDICA

---> ALIAR A SEGURANÇA JURÍDICA À EFICIÊNCIA DA TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

A MEDIDA PROVISÓRIA 897

Conhecida como MP do Agro, tem como objetivo estabelecer mecanismos mais ágeis à obtenção de crédito, inclusive novas garantias de empréstimos do produtor rural. Para tanto, estabelece 3 blocos de medidas:



**Ampliar e melhorar as
garantias do crédito
rural**



**Melhorar a alocação de
recursos e a
concorrência**



**Reduzir o
direcionamento do
crédito**

RISCOS PARA HIGIDEZ E SEGURANÇA DO CRÉDITO

1. **Perda de controle dos requisitos de efetividade das garantias**: cria conceito operacional e mecanismo que quebra a identidade de fonte única de informações do imóvel (concentração na matrícula), ferindo, por consequência, o binômio dado/informação consistente e passível de verificação.
2. **Confusão** das figuras de título, garantia e promessa de dação de pagamento sob condição suspensiva (CIR).
3. **Enfraquecimento da garantia imobiliária**: impõe falta de previsibilidade na execução da garantia; ignora externalidades judiciais (usucapião, fiscais, trabalhistas, etc.).

CRÉDITO E SEGURANÇA JURÍDICA

Os agentes respondem a **incentivos**:

- **detentores de capital**: binômio risco retorno (juros x capacidade de pagamento x efetividade das garantias: previsibilidade, celeridade e capacidade de recuperação);
- **produtores**: taxas de juros acessíveis, custos razoáveis e celeridade para contratação do crédito e previsibilidade.

Quanto maior a segurança (imparcialidade): menor risco, menor taxa de juros, maior atração a investidores, maior competição (+ fontes de crédito).

Assuntos como amplitude e qualidade das linhas de crédito e efetividade das garantias são temas de **engenharia jurídica e econômica e não somente de engenharia eletrônica**.

ENGENHARIA ELETRÔNICA X ENGENHARIA JURÍDICA



SUMÁRIO

A MEDIDA PROVISÓRIA 897

---> CRÉDITO E SEGURANÇA JURÍDICA

O PAPEL DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS

---> ORGANIZAÇÃO DOS REGISTROS E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

PROPOSTA DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS

---> PRESERVAR O PADRÃO DE SEGURANÇA JURÍDICA

---> ALIAR A SEGURANÇA JURÍDICA À EFICIÊNCIA DA TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

O PAPEL DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS

Constituição Federal (art. 236): registradores imobiliários são responsáveis pela **atribuição de segurança jurídica às relações imobiliárias**. São pontos fundamentais da atividade:

- (i) criteriosa análise *ex ante* dos documentos (controle de práticas predatórias)
- (ii) a disponibilização de o **acesso fácil, rápido e econômico a informações seguras** sobre os imóveis e seus gravames, com a consequente redução de assimetria informativa
- (iii) **a guarda e conservação** do vasto e confiável acervo de informações e dados sobre o patrimônio imobiliário do país;
- (iv) a preservação da **privacidade das pessoas** envolvidas nos atos registrados;
- (v) a contribuição com o sistema de **fiscalização estatal**;
- (vi) **aperfeiçoar e atualizar** o sistema registral imobiliário.

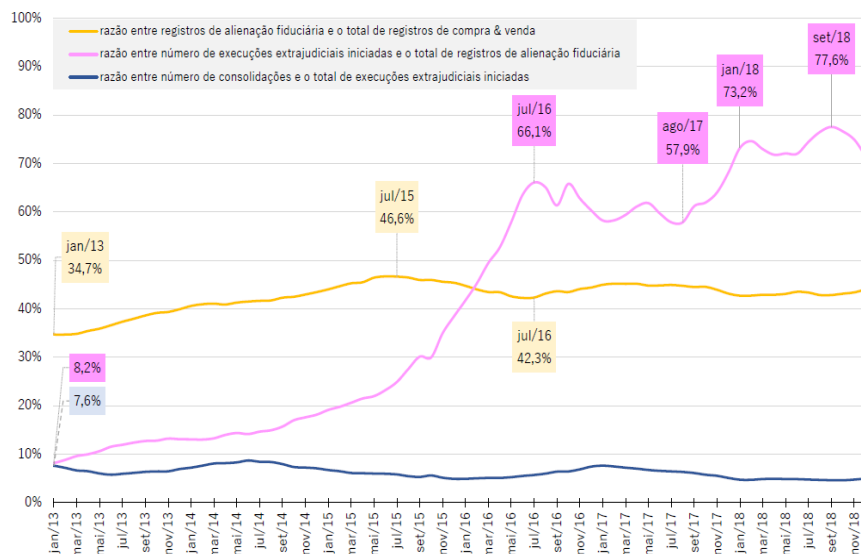
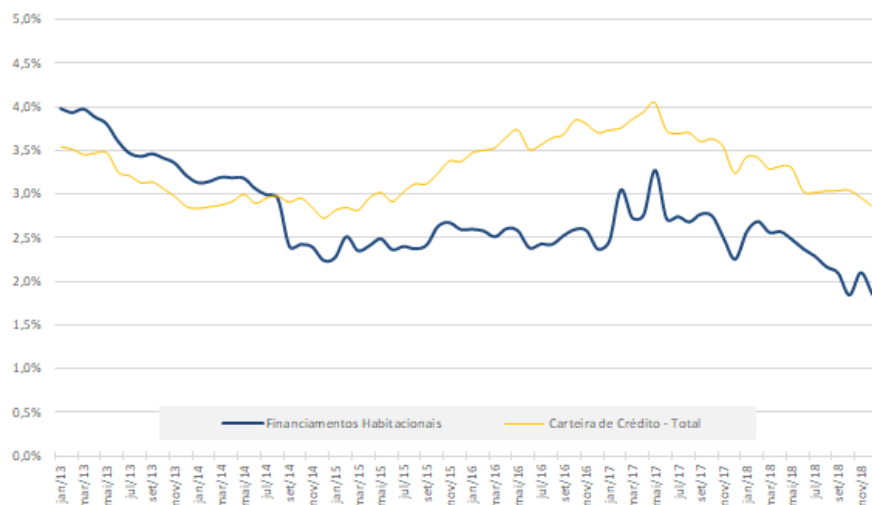
O PAPEL DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS

MERS (*Mortgage Eletronic Registration System*) e crise do *subprime*:

- Dilema segurança X celeridade da circulação dos direitos: opção pela celeridade - controle e segurança do registro (muito moroso) posto de lado;
- Falta de controle das garantias (avaliação, registro e publicidade) e de imparcialidade propiciou:
 - i. Credores: **práticas predatórias**, descumprimento de regras, oneração dos imóveis e contratações irresponsáveis;
 - ii. Devedores: **práticas oportunistas**.
- Os créditos circulavam exclusivamente por meio dos títulos: **65.000.000 de hipotecas não executadas (CIR???)**

Engenharia jurídica adequada (controle e transparência adequada) aliada a automação do sistema impediria a ocorrência do *subprime*.

O PAPEL DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS



Ao longo da crise iniciada em 2014, mesmo diante um cenário de recessão econômico e desemprego, o sistema registral mantiveram a higidez do sistema de financiamento habitacional, na medida em que garantiram:

- Segurança sobre as respectivas garantias;
- Previsibilidade;
- Celeridade;
- Imparcialidade;
- Transparência; e
- Prevenção de práticas oportunistas.

SUMÁRIO

A MEDIDA PROVISÓRIA 897

---> CRÉDITO E SEGURANÇA JURÍDICA

O PAPEL DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS

---> ORGANIZAÇÃO DOS REGISTROS E TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

PROPOSTA DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS

---> PRESERVAR O PADRÃO DE SEGURANÇA JURÍDICA

---> ALIAR A SEGURANÇA JURÍDICA À EFICIÊNCIA DA TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

PROPOSTAS

I. PRESERVAR O PADRÃO DE SEGURANÇA JURÍDICA

PROPOSTA – PRESERVAR O PADRÃO DE SEGURANÇA JURÍDICA

- 1 Manter o registro das garantias e cessões no registro de imóveis: controle, imparcialidade, segurança e transparência;**
- 2 Determinar averbação gratuita da CIR na matrícula (a exemplo da CCI – modelo e interoperabilidade já consagrado e testado no financiamento habitacional);**
- 3 Condicionar a circulação do título após verificação e registro da garantia;**
- 4 Impor limites sobre custos com registro de garantia e cédulas, além de padronização sobre prazos, documentação e trâmites para registro.**

PROPOSTAS

II. ALIAR A SEGURANÇA JURÍDICA À EFICIÊNCIA DA TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

PROPOSTA - CENTRAL NACIONAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICOS

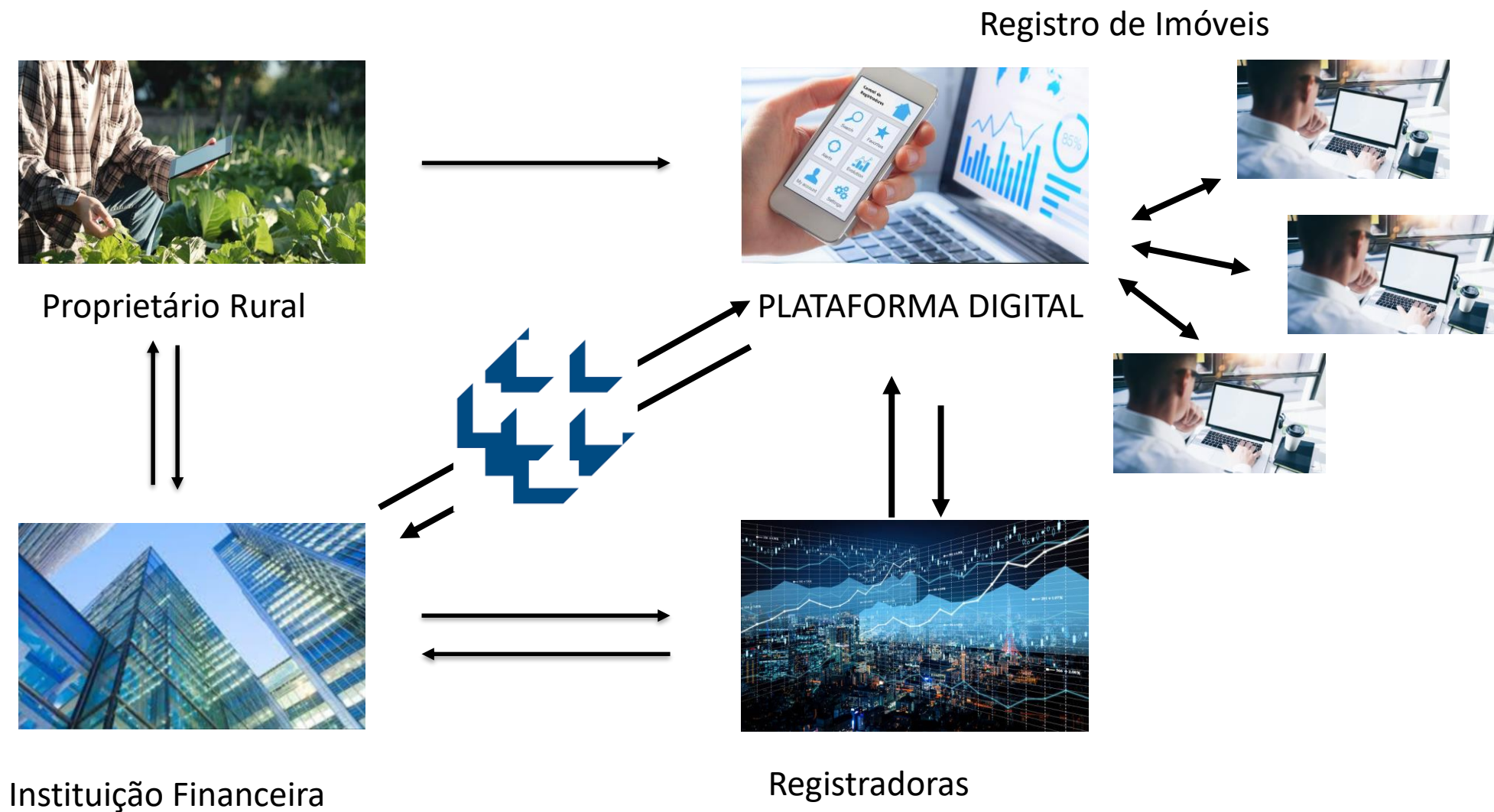
- Que os Registradores de Imóveis tenham **a obrigação de manter**, operar e atualizar, em âmbito nacional e com adesão **obrigatória e imediata**, uma central nacional de serviços eletrônicos compartilhados, a **PLATAFORMA**.
- Que a **PLATAFORMA** tenha **interoperabilidade com todas REGISTRADORAS** autorizadas a exercer a atividade de registro ou de depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, além de **INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS e AUTORIDADES REGULADORAS**, com destaque ao BACEN;
- Que a **PLATAFORMA** receba, para fins de registro da garantia, **extrato de documento eletrônico estruturado firmado pelas INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS e REGISTRADORAS**;
- Que títulos recepcionados em cartório para registro de garantias, diretamente pelo usuário (balcão), sejam encaminhadas à **PLATAFORMA**.

PROPOSTA - CENTRAL NACIONAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICOS

5 A imposição da padronização dos procedimentos e interoperabilidade: celeridade e economia ao ecossistema financeiro, possibilitando que a MP 897 atinja se forma mais ampla os seus objetivos:

- (i) **reduzir os custos operacionais** via automação dos procedimentos e limites sobre custos
- (ii) **fortalecer a higidez** do ambiente;
- (iii) escalonar o **acesso ao crédito e composição de garantias**;
- (iv) fazer com que as instituições financeiras melhorarem a **gestão documental**; e
- (v) Incrementar o padrão de **segurança, controle e transparência** das autoridades reguladoras; entre outros;
- (vi) A segurança, controle e transparência por parte das autoridades reguladoras também fará que o Brasil **ganhe pontos no ranking do relatório *Doing Business***, do Banco Mundial, que afere a segurança no sistema registral e na garantia de crédito.

PROPOSTA – INTEROPERABILIDADE TOTAL



Dados Utilizados para Pesquisa:

CPF/CNPJ Pesquisado:	Período Pesquisado:	Data da Pesquisa:	Operador Responsável Pela Pesquisa:
041.301.4650-68	09/10/2019 a 12/10/2019	14/10/2019	Carlos Augusto Gomes - 990.045.804-41 - carlosaugustogomes@cngbr.org

Registro de Imóveis:

Matrícula	Cartório	Valor	Data Solicitação	Data do Registro
1235221	2º Registro de Imóveis de Campo Grande	R\$ 742.000,00	05/10/2019	09/10/2019
1435273	Registro de Imóveis da 3ª Zona de POA	R\$ 850.000,00	08/10/2019	10/10/2019
2235426	Cartório do Quinto Ofício de Tambau - JP	R\$ 1.235.000,00	08/10/2019	12/10/2019
Total de Registros			03	

Cartórios de Protestos:

Nº do Registro	Cartório	Valor	Data Solicitação	Data do Registro
1535277	1º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte	R\$ 9.568,00	05/10/2019	10/10/2019
1625255	8º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo	R\$ 127.325,50	07/10/2019	12/10/2019
2225426	3º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte	R\$ 14.980,97	08/10/2019	10/10/2019
2225455	2º Tabelionato de Protesto de Títulos de Belo Horizonte	R\$ 254.352,70	10/10/2019	11/10/2019
Total de Registros			04	

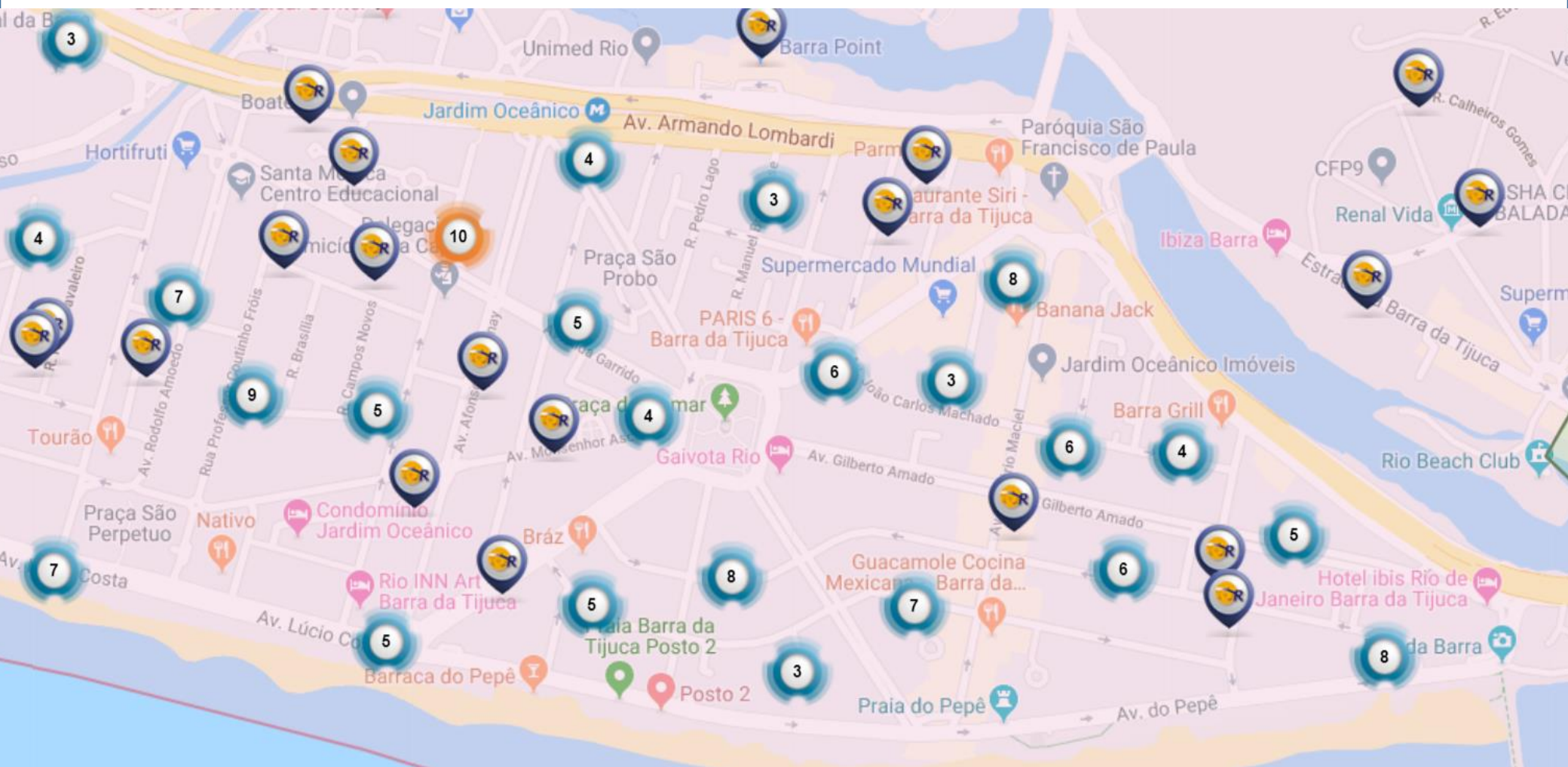
Cartórios RTD:

Nº do Registro	Cartório	Tipo de Garantia	Valor	Data Solicitação	Data do Registro
1526551	6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos - RJ	Veículo Pálio 2018/ Placa HKN-3346	R\$ 25.700,00	08/10/2019	10/10/2019
1626677	1º RTD Cartório de Títulos e Documentos de Recife	Motocicleta Honda CB750F 1987/ Placa RHG-9802	R\$ 21.500,00	10/10/2019	12/10/2019
Total de Registros			02		

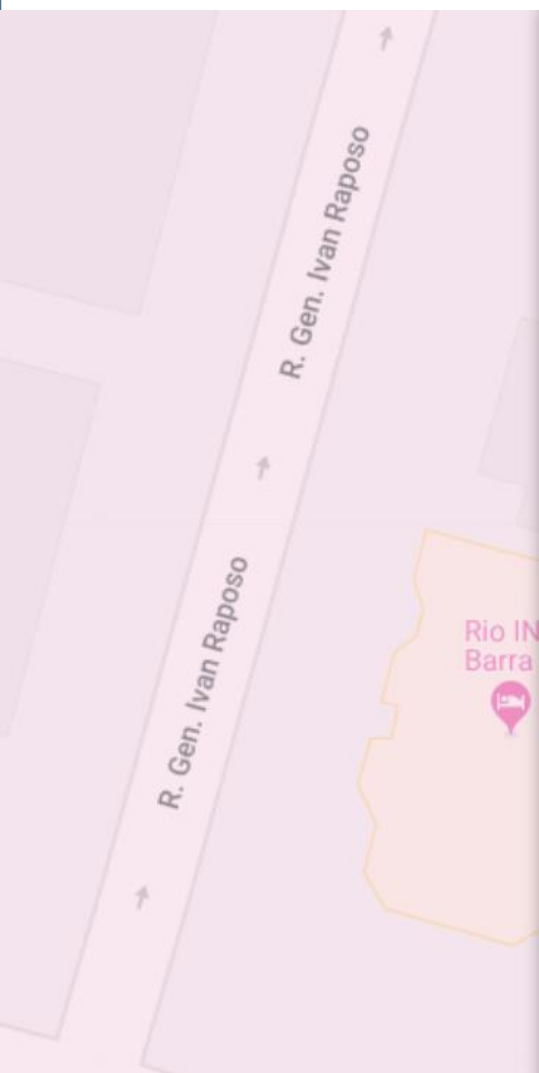
Central Nacional de Indisponibilidade de Bens CNIB:

Nº Processo CNJ	Origem	Magistrado	Cartórios	Tipo	Valor	Matrícula (s)
00000000000000000000000000000000	1ª Vara Cível de Porto	DAMIÃO ALEXANDRE TAVARES	1º Ofício de Registro de Imóveis	Pandeiros	R\$ 200.000,00	1.234.567

PROPOSTA – BASE NACIONAL DE TRANSFERÊNCIAS IMOBILIÁRIAS



PROPOSTA – BASE NACIONAL DE TRANSFERÊNCIAS IMOBILIÁRIAS



Matricula	████████
CNS da serventia	089425
Nome da serventia	9º Ofício de Registro Geral de Imóveis - Rio de Janeiro - RJ
Data Registro	17/06/2019
Data Alienação	24/05/2019
Tipo Transação	Compra e Venda
Valor Alienação/Aquisição	500.000,00
Valor ITBI	500.000,00
Insc. municipal/NIRF	11306552
Endereço	Av. Lúcio Costa, ██████ Barra da Tijuca
Complemento	AP. ██████
Cidade/UF	Rio de Janeiro - RJ
CEP	Não informado
Área do Imóvel	158,00
ID Linha	1657278
📄 Solicitar certidão digital 👁 Visualizar matricula on-line	

Matricula	████████
CNS da serventia	089425
Nome da serventia	9º Ofício de Registro Geral de Imóveis - Rio de Janeiro - RJ
Data Registro	13/05/2019



META: CRÉDITO NO PONTO DE PRODUÇÃO: VIA MOBILE E COM SEGURANÇA JURÍDICA



Obrigada.

