

## EMENDA Nº 40, DE 2023 - CJCDCODCIVIL

Dê-se, à proposta do Anexo do Parecer nº 1 – SUBCOMISSÃO DE DIREITO DAS COISAS da CJCDCODCIVIL ou ao art. 1.246 do Texto Final do Anteprojeto no Parecer nº 1 - RELATORIA GERAL, a seguinte redação:

Art. 1.246 - .....

Parágrafo único. O tabelião de notas, por solicitação do titular de direito real inscrito, poderá comunicar a existência de escritura pública em processo de lavratura, o que constará das certidões e informações que o registrador emitir e assegurará a prioridade do protocolo pelo prazo de trinta dias.

### JUSTIFICAÇÃO

Nos termos da Lei 7433, de 18 de dezembro de 1985 e seu regulamento, Decreto 93.240, de 9 de setembro de 1986, o tabelião de notas é obrigado, quando da lavratura dos atos notariais relativos a imóveis, a exigir a “*certidão de ônus reais expedida pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 dias*”.

A exigência tem por finalidade garantir que o imóvel que se vai transacionar esteja livre e desembaraçado, disponível para a transação que será instrumentada por escritura.

Contudo, a garantia dada pela certidão exigida é lacunosa, uma vez que no próprio prazo de 30 dias de sua validade nada impede que novos ônus e constringências sejam protocolados e ganhem prioridade sobre o ato que será lavrado, de modo que não são raros casos em que o bem se encontrava apto à transação quando da lavratura, mas inapto quando de seu protocolo no registro imobiliário. Nesse sentido:

Registro de imóveis – dúvida – escritura de dação em pagamento do direito à aquisição do imóvel (art. 26, § 8º, da lei 9.514/1997) – **indisponibilidade judicialmente decretada sobre o patrimônio da devedora fiduciante – óbice existente ao tempo da prenotação – irrelevância, neste caso, da data da celebração do negócio jurídico** – dação em pagamento que configura alienação voluntária – óbice mantido – apelação improvido.

(TJSP – CSM – Processo 1057231-90.2022.8.26.0100. Rel. Des. Fernando Antônio Torres Garcia, j. 16.02.2023. Grifo nosso)

Registro de Imóveis - Dúvida - Instrumento particular de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia - **Indisponibilidade judicialmente decretada sobre o patrimônio da compradora e fiduciante - Óbice existente ao tempo da prenotação - Irrelevância, neste caso, da data da celebração dos negócios jurídicos - Prior in tempore, potior in iure - Impossibilidade de ambos os registros - Inviabilidade da cisão do título - Inexistência de direito adquirido à transmissão do domínio e à alienação fiduciária em garantia, antes do registro, que tem natureza constitutiva** - Inaplicabilidade, ao caso, das regras que permitem a inscrição de atos coativos (e. g., penhoras) - Irrelevância de questões extrarregistrárias - Óbice mantido - Apelação a que se nega provimento.

(TJSP – CSM – Processo 1015670-19.2021.8.26.0554. Rel. Des. Fernando Antônio Torres Garcia. j. 24.02.2022. Grifo nosso)

Em ambos os casos – que se tomam por exemplo de inúmeros outros correntemente julgados pelo Judiciário no país inteiro – o legítimo credor ou comprador possuía, quando da transação, um imóvel livre e apto à negociação que se levou a cabo, contudo, quando da apresentação do título adequadamente formalizado ao Registro, no próprio interregno de validade da certidão, foram protocoladas novas constrições que tornaram a disponibilidade do bem restrita, frustrando, assim, todo o caminho negocial que se desenvolvera, até então, de forma plena e sem sobressaltos.

Nesse sentido, o texto que ora se propõe visa dar guarida à legítima expectativa das partes quando da negociação e formalização de seus títulos, assegurando-lhes que, no prazo de validade das certidões exigidas para a lavratura da escritura pública, não terão novos óbices a lhes frustrar a expectativa de direito protocolados na matrícula do imóvel que visam transacionar.

De fato, o instituto, conhecido como “reserva de prioridade”<sup>1</sup> encontra paralelo em praticamente todos os países do mundo que seguem modelo de transmissão imobiliária semelhante ao brasileiro, sendo normatizado, exemplificativamente, no art. 25 da Lei 17.801, de 10 de julho de 1968, na Argentina, no Decreto-Lei 18.728, de 20 de maio de 1970 no Peru, no art. 280 da Lei 879, de 2 de dezembro de 1981 do Paraguai etc.

Inclusive no próprio território nacional já vigeu dispositivo que acabava por assegurar o que ora se propõe, na primeira lei hipotecária – Decreto 482, de 14 de novembro de 1846 -, a qual previa que *“As certidões negativas que os ditos Tabeliães passarem, declarando que nenhuma hypotheca existe registrada no seu Cartorio, relativa a determinada pessoa, ou bens especial ou genericamente designados, só terão vigor por tempo de seis mezes, e só poderão ser passadas aos próprios donos dos bens que se acharem desembargados, ou a seus bastantes procuradores; devendo os Tabeliães que as passarem portar por fé, que são pessoas deles reconhecidas pelas próprias. E, durante o referido período, não poderão passar segunda certidão negativa do mesmo teor, ainda que as partes aleguem ter-se-lhes desencaminhado a primeira”*.

No mesmo sentido, a comunicação notarial como forma de reserva de prioridade foi também recém-instituída no âmbito do mercado de recebíveis e precatórios judiciais, nos termos do art. 6º-A da Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, com o qual a presente proposição guarda em tudo consonância.

Vale ressaltar que hoje, por regulamentação do Banco Central, e tendo em vista a lacuna existente, as instituições financeiras que trabalham com crédito imobiliário somente estão autorizadas a liberar o valor financiado após o registro da garantia. Ora, com a alteração agora proposta, o crédito poderia ser liberado já no momento da formalização do título, antecipando em mais de 30 dias os recursos que irrigariam a nossa economia.

---

<sup>1</sup> V. SOUZA, E. P. R DE. **Noções fundamentais de direito notarial e registral**. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 108.

Nesses termos, trata-se de proposta que se coaduna com os objetivos a serem perseguidos por um sistema registral eficaz e seguro, que garanta o adequado desenvolvimento de nossa sociedade.

Diante do exposto, peço o apoio dos nobres pares para a aprovação da presente emenda.

Sala de Comissões, em 22 de dezembro de 2023.

JOSÉ FERNANDO SIMÃO