

Estudo do Veto nº 37/2022

SISTEMA ELETRÔNICO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Veto Parcial apostado ao Projeto de Lei de Conversão nº 13, de 2022 (oriundo da MPV nº 1.085/2021)

11 dispositivos vetados

Autoria da matéria vetada:

- Presidência da República

Relatoria na Câmara:

- Deputado Isnaldo Bulhões Jr. (MDB-AL): Parecer proferido em Plenário pela Comissão Mista do Congresso Nacional.

Relatoria no Senado:

- Senador Weverton (PDT-MA): Parecer proferido em Plenário.

Ementa do projeto de lei vetado:

Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs [4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), [6.015, de 31 de dezembro de 1973 \(Lei de Registros Públicos\)](#), [6.766, de 19 de dezembro de 1979](#), [8.935, de 18 de novembro de 1994](#), [10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#), [11.977, de 7 de julho de 2009](#), [13.097, de 19 de janeiro de 2015](#), e [13.465, de 11 de julho de 2017](#); e revoga a [Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995](#), e dispositivos das Leis nºs [4.864, de 29 de novembro de 1965](#), [8.212, de 24 de julho de 1991](#), [12.441, de 11 de julho de 2011](#), [12.810, de 15 de maio de 2013](#), e [14.195, de 26 de agosto de 2021](#).

Síntese do Veto:

Em termos gerais, o veto incide sobre dispositivos que tratam do registro de bens imóveis, da atuação de notários em arbitragem e leiloaria, e de detalhes da adjudicação compulsória extrajudicial.

Estudo do Veto nº 37/2022

ITEM 37.22.001

DISPOSITIVO VETADO	inciso III do § 1º do art. 6º: <i>os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis deverão, obrigatoriamente, ser acompanhados do arquivamento da íntegra do instrumento contratual, em cópia simples, exceto se apresentados por tabelião de notas, hipótese em que este arquivara' o instrumento contratual em pasta própria.</i>
	ASSUNTO Recebimento de extratos eletrônicos relativos a bens imóveis para registro ou averbação de fatos, atos ou negócios em cartório
EXPLICAÇÃO DO ITEM	No Parecer nº 190/2022 – PLEN , o Senador Weverton propôs a Emenda nº 350 – PLEN, que adiciona o texto do dispositivo em tela à MPV 1085/2021. A proposta foi aprovada pelo Senado e posteriormente pela Câmara.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A proposição contraria o interesse público, uma vez que cria etapas burocráticas na tramitação dos extratos eletrônicos para o usuário, acarretando na obrigação de arquivamento do registro integral do instrumento contratual, mesmo que este não tenha nenhum dado a mais que o seu respectivo extrato. Além disso, o dispositivo está em descompasso com a motivação original de adoção do Sistema Eletrônico de Registros Públicos, ao instituir uma obrigação de arquivamento mesmo que seja considerada dispensável pelo requerente, o que se traduz em ineficiência no sistema de registros públicos.”</p> <p>Ouvido o Ministério da Economia.</p>

Estudo do Veto nº 37/2022

	ITEM 37.22.002
DISPOSITIVO VETADO	<p>§ 1º do art. 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação dada pelo art. 10 do projeto:</p> <p><i>Na hipótese prevista no inciso I do "caput" deste artigo, uma vez averbada a construção, o registro de cada contrato de compra e venda ou de promessa de venda, acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financeira da construção, importará a extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica.</i></p>
ASSUNTO	Extinção do patrimônio de afetação no momento do registro da compra e venda
EXPLICAÇÃO DO ITEM	O texto inicial adicionou o texto do dispositivo em tela ao art. 31-E da Lei 4591/1964 e a proposta foi aprovada pela Câmara e pelo Senado.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A medida contraria o interesse público, pois extingue o patrimônio de afetação quando do registro da compra e venda, ou seja, em momento anterior à entrega do imóvel, retirando da competência do incorporador a sua obrigação de entrega pronta e gerando um possível passivo de indenizações por obras inacabadas, o que pode trazer fragilidade ao ambiente de negócios.”</p> <p>Ouvido o Ministério da Economia.</p>

Estudo do Veto nº 37/2022

	ITEM 37.22.003
DISPOSITIVO VETADO	<p>§ 3º do art. 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação dada pelo art. 10 do projeto: <i>A extinção no patrimônio de afetação nas hipóteses do inciso I do "caput" e do § 1º deste artigo não implica a extinção do regime de tributação instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.</i></p>
ASSUNTO	Ressalva ao regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias
EXPLICAÇÃO DO ITEM	No Parecer nº 189/2022 – PLEN , o Senador Weverton acolheu a Emenda nº 326 – PLEN , do Senador Luiz Carlos Heinze, que altera o texto do dispositivo em tela. A proposta foi aprovada pelo Senado e posteriormente pela Câmara.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A proposição legislativa incorre em vício de inconstitucionalidade, pois, por emenda parlamentar, foi incluída matéria de conteúdo temático estranho ao objeto originário da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, tendo em vista que houve a extensão do regime de tributação diferenciado de que trata o art. 1º da Lei nº 10.931, de 2004, em violação ao princípio democrático e ao devido processo legislativo, nos termos do disposto no parágrafo único do art. 1º, no caput do art. 2º e no caput e no inciso LIV do art. 5º da Constituição.</p> <p>Ademais, cumpre ressaltar que a alteração destoa dos objetivos dispostos na referida Medida Provisória, que são essencialmente de cunho procedural, com vistas à modernização, à simplificação e à agilização dos procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos, de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos, e de incorporações imobiliárias, de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.”</p> <p>Ouvido o Ministério da Economia.</p>

Estudo do Veto nº 37/2022

ITEM 37.22.004

DISPOSITIVO VETADO	<p>§ 5º do art. 29 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo art. 11 do projeto:</p> <p><i>A atividade delegada desempenhada exclusivamente pelo oficial de registro civil de pessoas naturais é compatível com o exercício da arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem), e da leiloaria, cumpridos os seus requisitos próprios.</i></p>
ASSUNTO	Compatibilidade entre a atividade de notário e o exercício da arbitragem e da leiloaria
EXPLICAÇÃO DO ITEM	No Parecer nº 189/2022 – PLEN , o Senador Weverton acolheu a Emenda nº 320 – PLEN , do Senador Telmário Mota, que adiciona o texto do dispositivo em tela à MPV 1085/2021. A proposta foi aprovada pelo Senado e posteriormente pela Câmara.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A medida contraria o interesse público, pois a expressão ‘exclusivamente’ pode levar à interpretação equivocada de que somente os oficiais de registro civil de pessoas naturais poderiam atuar como árbitros e/ou leiloeiros, o que levaria à restrição de atuação de outros profissionais. Isso vai de encontro à Lei nº 9.307, de 1996 - Lei da Arbitragem, que estabelece que qualquer pessoa que tenha a capacidade civil e a confiança das partes pode atuar como árbitro. Em relação à leiloaria, o Decreto nº 21.981, de 1932, regulamenta a profissão e tem força de lei ordinária.</p> <p>Ademais, estaria sendo criada uma reserva de mercado, já que a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos, por ser uma lei especial e posterior à Lei nº 9.307, de 1996 - Lei da Arbitragem, que é geral, tem prevalência sobre esta última. Vedado o exercício da arbitragem aos demais atores, poderia ser gerada uma vantagem competitiva aos notários, o que iria de encontro à modernização do ambiente de negócios, principal intenção proposta pela Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021.</p> <p>Por fim, os dispositivos constituem uma barreira à expansão da atuação dos serviços extrajudiciais, pois reduziriam o número de cartórios e, consequentemente, a oferta desses serviços aos cidadãos, o que poderia acarretar efeitos negativos sobre a avaliação da qualidade do Sistema Judicial em geral, no que concerne à duração de tramitação dos litígios.”</p> <p>Ouvido o Ministério da Economia.</p>

Estudo do Veto nº 37/2022

ITEM 37.22.005

DISPOSITIVO VETADO	<p>§ 9º do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo art. 11 do projeto: <i>É indenizatória a compensação recebida pelos registradores civis das pessoas naturais pelos atos gratuitos por eles praticados.</i></p>
ASSUNTO	Atribuição de caráter indenizatório à compensação recebida por notários
EXPLICAÇÃO DO ITEM	No Parecer nº 189/2022 – PLEN , o Senador Weverton propôs a Emenda nº 344 – PLEN, que adiciona o texto do dispositivo em tela à MPV 1085/2021. A proposta foi aprovada pelo Senado e posteriormente pela Câmara.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A proposição legislativa incorre em vício de inconstitucionalidade e contraria o interesse público, tendo em vista que, ao conceituar como indenizatória a compensação recebida, poderia afastar a tributação pelo Imposto sobre a Renda da Pessoa Física - IRPF, o que implicaria renúncia de receita sem que estivesse acompanhada da demonstração do impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação, em violação ao disposto no art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, no art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal, e no caput e no § 1º do art. 124 da Lei nº 14.194, de 20 de agosto de 2021 - Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2022.</p> <p>Ademais, ao conceder uma isenção sobre o recebimento das compensações pelos atos gratuitos praticados pelos oficiais de registro, a proposição legislativa estaria ferindo a isonomia tributária, pois não há critério de distinção que justifique o tratamento diferenciado. Isso viola o princípio constitucional da igualdade tributária, nos termos do disposto no inciso II do caput do art. 150 da Constituição, o qual dispõe que é vedada a instituição de tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida, portanto, qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida.</p> <p>Por fim, a proposição legislativa está em desconformidade com o § 6º do art. 150 da Constituição, que determina que qualquer redução da base de cálculo, isenção e subsídio relativo a imposto federal só poderá ser concedida mediante lei específica federal que regule exclusivamente a matéria ou o correspondente tributo.”</p> <p>Ouvido o Ministério da Economia.</p>

Estudo do Veto nº 37/2022

	ITEM 37.22.006
DISPOSITIVO VETADO	<p>§ 4º do art. 127-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo art. 11 do projeto:</p> <p><i>A certidão do registro efetuado na forma prevista no "caput" deste artigo ou qualquer outro documento expedido deverá conter a informação expressa e em destaque de que o registro referido não gerará efeitos em relação a terceiros, e as vedações ressalvadas na parte final do caput deste artigo deverão constar em destaque de forma transversal, em quíntuplo do tamanho da fonte de seu texto, em cada página da certidão ou de qualquer outro documento expedido.</i></p>
ASSUNTO	Advertência obrigatória em certidão de registro facultativo para conservação de documentos
EXPLICAÇÃO DO ITEM	No Parecer nº 189/2022 – PLEN , o Senador Weverton acolheu a Emenda nº 341 – PLEN , da Senadora Soraya Thronicke, que altera o texto do dispositivo em tela à MPV 1085/2021. A proposta foi aprovada pelo Senado e posteriormente pela Câmara.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A proposição contraria o interesse público, uma vez que a exigência de que o tamanho da fonte da advertência seja cinco vezes maior que a fonte normal do texto da certidão mostra-se manifestamente excessiva e tecnicamente inviável, tendo em vista que demandaria a utilização de mais da metade da folha da certidão somente com essa informação, o que tornaria, ainda, ilegível o texto original.</p> <p>Além disso, os registradores deverão respeitar as vedações referidas no caput do art. 127-A da Lei nº 6.015, de 1973, o que indica a desnecessidade da inserção da advertência em todas as folhas de todas as certidões registrais.”</p> <p>Ouvido o Ministério da Economia.</p>

Estudo do Veto nº 37/2022

ITEM 37.22.007

DISPOSITIVO VETADO	<p>inciso III do § 1º do art. 216-B da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo art. 11 do projeto:</p> <p><i>ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constem a identificação do imóvel, o nome e a qualificação do promitente comprador ou de seus sucessores constantes do contrato de promessa, a prova do pagamento do respectivo preço e da caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade;</i></p>
ASSUNTO	Documento necessário para instrução de pedido de adjudicação compulsória extrajudicial de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão
EXPLICAÇÃO DO ITEM	No Parecer nº 189/2022 – PLEN , o Senador Weverton acolheu a Emenda nº 326 – PLEN , do Senador Luiz Carlos Heinze, que adiciona o texto do dispositivo em tela à MPV 1085/2021. A proposta foi aprovada pelo Senado e posteriormente pela Câmara.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A proposição contraria o interesse público, pois o processo de adjudicação compulsória de imóvel é instruído de forma documental, não havendo necessidade de lavratura de ata notarial pelo tabelião de notas. Assim, tal previsão cria exigência desnecessária que irá encarecer e burocratizar o procedimento, e poderia fazer com que o imóvel permanecesse na informalidade.</p> <p>Ademais, a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial é um avanço, pois permitirá a entrega da propriedade ao promitente comprador que honrou com suas prestações e não consegue obter a escritura pública definitiva sem a necessidade de o judiciário ser acionado, pois basta a comprovação da quitação por meios documentais, o que pode ser feito diretamente no cartório de registro de imóveis.”</p> <p>Ouvido o Ministério da Economia.</p>

Estudo do Veto nº 37/2022

ITEM 37.22.008

DISPOSITIVO VETADO	<p>§ 2º do art. 216-B da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com a redação dada pelo art. 11 do projeto:</p> <p><i>O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.</i></p>
ASSUNTO	Dispensa de regularidade fiscal do promitente vendedor para deferimento de adjudicação compulsória extrajudicial de imóvel
EXPLICAÇÃO DO ITEM	No Parecer nº 189/2022 – PLEN , o Senador Weverton acolheu a Emenda nº 326 – PLEN , do Senador Luiz Carlos Heinze, que adiciona o texto do dispositivo em tela à MPV 1085/2021. A proposta foi aprovada pelo Senado e posteriormente pela Câmara.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A proposição legislativa contraria o interesse público ao dispensar a comprovação de regularidade fiscal para o exercício de determinadas atividades pelos contribuintes, o que reduz as garantias atribuídas ao crédito tributário, nos termos do art. 205 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional.</p> <p>Ressalta-se que o controle da regularidade fiscal dos contribuintes, por um lado, exerce indiretamente cobrança sobre o devedor pela imposição de ressalva à realização de diversos negócios e, por outro lado, procura prevenir a realização de negócios ineficazes entre devedor e terceiro que comprometam o patrimônio sujeito à satisfação do crédito fazendário.</p> <p>Desse modo, a proposição legislativa está em descompasso com a necessária proteção do terceiro de boa-fé, o que resultaria no desconhecimento pelo terceiro da existência de eventual débito do devedor da Fazenda Pública, sujeitando a prejuízo aqueles que, munidos de boa-fé, fossem induzidos a celebrar negócio presumivelmente fraudulento, a teor do disposto no art. 185 da Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional.”</p> <p>Ouvido o Ministério da Economia.</p>

Estudo do Veto nº 37/2022

ITEM 37.22.009	
DISPOSITIVO VETADO	§ 3º ao art. 7º da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, com a redação dada pelo art. 13 do projeto: <i>A mediação, a conciliação e a arbitragem realizadas por tabeliães de notas serão remuneradas conforme as tabelas de emolumentos estaduais.</i>
ASSUNTO	Remuneração de mediação, de conciliação e de arbitragem realizadas por notários
EXPLICAÇÃO DO ITEM	No Parecer nº 190/2022 – PLEN , o Senador Weverton propôs a Emenda nº 349 – PLEN, que adiciona o texto do dispositivo em tela à MPV 1085/2021. A proposta foi aprovada pelo Senado e posteriormente pela Câmara.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A proposição legislativa incorre em vício de inconstitucionalidade, pois tais atividades não são serviços públicos e não cabe ao Estado estabelecer tabela de emolumentos, sob pena de violação ao princípio constitucional da livre iniciativa, nos termos do disposto no caput do art. 170 da Constituição.</p> <p>Ademais, estaria sendo criada uma reserva de mercado, já que a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos, por ser uma lei especial e posterior à Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 - Lei da Arbitragem, que é geral, tem prevalência sobre esta última. Vedado o exercício da arbitragem aos demais atores, poderia ser gerada uma vantagem competitiva aos notários, o que iria de encontro à modernização do ambiente de negócios, principal intenção proposta pela Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021.</p> <p>Por fim, os dispositivos constituem uma barreira à expansão da atuação dos serviços extrajudiciais, pois reduziriam o número de cartórios e, consequentemente, a oferta desses serviços aos cidadãos, o que poderia apresentar efeitos negativos sobre a avaliação da qualidade do Sistema Judicial em geral, no que concerne à duração de tramitação dos litígios.</p> <p>Além disso, o dispositivo está em desacordo com o prescrito como prerrogativa para a remuneração na arbitragem e na mediação, na forma do disposto no inciso V do art. 11 da Lei nº 9.307, de 1996, o qual estabelece que a remuneração é negociada pelas partes. Assim, seria alterada a lógica de livre negociação ao se transferir, das partes para o ente público, a prerrogativa de estabelecimento da remuneração pelos serviços prestados.”</p> <p>Ouvidos o Ministério da Economia e a Advocacia-Geral da União.</p>

Estudo do Veto nº 37/2022

ITEM 37.22.010

DISPOSITIVO VETADO	<p>§ 4º do art. 7º da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, com a redação dada pelo art. 13 do projeto: <i>A atividade do tabelião de notas é compatível com a da leiloaria, aplicando-se as proibições e as incompatibilidades previstas unicamente nesta Lei, e será remunerada nos termos do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932.</i></p>
ASSUNTO	Compatibilidade entre a atividade de notário e o exercício da leiloaria
EXPLICAÇÃO DO ITEM	No Parecer nº 190/2022 – PLEN , o Senador Weverton propôs a Emenda nº 349 – PLEN, que adiciona o texto do dispositivo em tela à MPV 1085/2021. A proposta foi aprovada pelo Senado e posteriormente pela Câmara.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A medida contraria o interesse público, pois a expressão ‘exclusivamente’ pode levar à interpretação equivocada de que somente os oficiais de registro civil de pessoas naturais poderiam atuar como árbitros e/ou leiloeiros, o que levaria à restrição de atuação de outros profissionais. Isso vai de encontro à Lei nº 9.307, de 1996 - Lei da Arbitragem, que estabelece que qualquer pessoa que tenha a capacidade civil e a confiança das partes pode atuar como árbitro. Em relação à leiloaria, o Decreto nº 21.981, de 1932, regulamenta a profissão e tem força de lei ordinária.</p> <p>Ademais, estaria sendo criada uma reserva de mercado, já que a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos, por ser uma lei especial e posterior à Lei nº 9.307, de 1996 - Lei da Arbitragem, que é geral, tem prevalência sobre esta última. Vedado o exercício da arbitragem aos demais atores, poderia ser gerada uma vantagem competitiva aos notários, o que iria de encontro à modernização do ambiente de negócios, principal intenção proposta pela Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021.</p> <p>Por fim, os dispositivos constituem uma barreira à expansão da atuação dos serviços extrajudiciais, pois reduziriam o número de cartórios e, consequentemente, a oferta desses serviços aos cidadãos, o que poderia acarretar efeitos negativos sobre a avaliação da qualidade do Sistema Judicial em geral, no que concerne à duração de tramitação dos litígios.”</p> <p>Ouvido o Ministério da Economia.</p>

Estudo do Veto nº 37/2022

ITEM 37.22.011

DISPOSITIVO VETADO	inciso IV do art. 20: <i>a alínea 'b' do inciso I e o inciso II do "caput" do art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991;</i>
ASSUNTO	Revogação da exigência de certidão negativa de débito em duas situações relacionadas a alienação ou oneração de bem imóvel e a averbação de obra de construção civil
EXPLICAÇÃO DO ITEM	No Parecer nº 189/2022 – PLEN , o Senador Weverton acolheu a Emenda nº 326 – PLEN , do Senador Luiz Carlos Heinze, que adiciona o texto do dispositivo em tela à MPV 1085/2021. A proposta foi aprovada pelo Senado e posteriormente pela Câmara.
RAZÃO PRESIDENCIAL DO VETO	<p>“A proposição legislativa contraria o interesse público ao dispensar a comprovação de regularidade fiscal para o exercício de determinadas atividades pelos contribuintes, o que reduz as garantias atribuídas ao crédito tributário, nos termos do art. 205 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional.</p> <p>Ressalta-se que o controle da regularidade fiscal dos contribuintes, por um lado, exerce indiretamente cobrança sobre o devedor pela imposição de ressalva à realização de diversos negócios e, por outro lado, procura prevenir a realização de negócios ineficazes entre devedor e terceiro que comprometam o patrimônio sujeito à satisfação do crédito fazendário.</p> <p>Desse modo, a proposição legislativa está em descompasso com a necessária proteção do terceiro de boa-fé, o que resultaria no desconhecimento pelo terceiro da existência de eventual débito do devedor da Fazenda Pública, sujeitando a prejuízo aqueles que, munidos de boa-fé, fossem induzidos a celebrar negócio presumivelmente fraudulento, a teor do disposto no art. 185 da Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional.”</p> <p>Ouvido o Ministério da Economia.</p>