



## PROJETO DE LEI Nº, DE 2022

Institui o Dia Nacional do Registro de Imóveis do Brasil.

O CONGRESSO NACIONAL decreta

Art. 1º Fica instituído o Dia Nacional do Registro de Imóveis do Brasil, a ser comemorado anualmente no dia 21 de outubro.

Art. 2º Fica reconhecida a Lei Orçamentária 317 de 21 de outubro de 1843, como sendo o marco da instituição do registro de imóveis no Brasil.

Art 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICATIVA

O Registro de Imóveis do Brasil é uma instituição que completará 180 anos no dia 21 de outubro de 2023, eis que se atribui o seu surgimento com a Lei Orçamentária nº 317, de 1843. Diferentemente da origem em Portugal e Espanha, no Brasil, a história de registro imobiliário não teve o início de seu desenvolvimento baseado na publicidade da propriedade em si, mas sim, na da hipoteca, justamente pela necessidade de garantia da circulação do crédito.

Com isso, pretendia-se criar mecanismos mais eficazes de satisfação dos credores, por meio da obtenção, na excussão do bem, do valor que lhes era devido. Essas melhorias dependiam da existência de um bom sistema hipotecário, instituição que já vinha sendo criada, àquela altura, em muitos países europeus. Sem o arranjo jurídico e institucional que representa um sistema hipotecário, isto é, a conjugação de regras claras e meios eficientes e seguros de publicidade, as hipotecas não seriam eficazes, tampouco poderiam gerar efeitos contra terceiros.

Assim, em 21 de outubro de 1843, foi editada a Lei Orçamentária nº 317, a qual continha em seu art. 35 uma única disposição criando um “registro geral de hipotecas, nos lugares e pelo modo que o Governo estabelecer nos seus regulamentos”. Esse dispositivo legal, regulamentado pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846, constitui efetivamente a publicidade imobiliária qualificada e produtora de efeitos jurídicos. Tem-se, em 1843, portanto, a primeira manifestação do fenômeno de registro imobiliário no Brasil.





Observa-se, assim, que, desde o início, o sistema registral imobiliário foi um aliado do desenvolvimento econômico e social do País. Atualmente, o registro de imóveis do Brasil é tido como modelo de segurança jurídica na América Latina, Europa e países asiáticos, sendo referência para a remodelação dos sistemas registrais do Leste Europeu.

Cabe lembrar que, em 2007, a grande mídia noticiou com destaque que o Governo dos EUA, através da Agência Federal de Financiamento Imobiliário (FHFA, na sigla em inglês), processou dezessete bancos e instituições financeiras americanos, acusados de fraudes e manipulações que culminaram na crise de crédito do setor hipotecário americano (*subprime*). Os processos envolveram instituições tradicionais e de grande porte como JPMorgan Chase, Goldman Sachs, Bank of America e Deutsche Bank.

Nos EUA, os registros são simples agências que recolhem as declarações que são preenchidas em formulários na internet e sufragam os dados em seus sistemas, sem que haja uma prévia qualificação do título em seus vários aspectos. Já no Brasil, a publicidade gerada pelo sistema registral garante a transparência e a estabilidade da propriedade imobiliária, bem como do sistema de garantias, o que evitou que o País tivesse seu crédito imobiliário abalado.

Clara resta, portanto, a importância do registro de imóveis do Brasil para toda a sociedade, visto que confere segurança jurídica aos atos negociais que envolvam imóveis e garante, especialmente, o direito fundamental à propriedade previsto no art. 5º da nossa Constituição Federal. Não há dúvidas de que o sistema registral brasileiro tem se reinventado, passando a prestar serviços de forma eletrônica, o que facilita a vida do cidadão brasileiro.

Além disso, tem buscado atender as demandas do sistema financeiro, do agronegócio e da construção civil, entre outros setores relevantes ao desenvolvimento do nosso País, sempre no intuito de dinamizar o ambiente de negócios. Dessa forma, nada mais justo e meritório que reconhecer a importância dessa instituição, por meio da aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões,

Senador WELLINGTON FAGUNDES

