



SENADOR SÉRGIO PETECÃO

PROJETO DE LEI N° , DE 2022

Institui o Dia Nacional Registro de Imóveis do Brasil.

SF/22196.44466-09

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.

JUSTIFICAÇÃO

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 317 de 1843.

Assim como em Portugal e na Espanha, a publicidade imobiliária, no Brasil, 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. Estas melhorias dependiam da existência de um bom sistema hipotecário, instituição que já vinha sendo criada, nesta 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



SENADOR SÉRGIO PETECÃO

de publicidade - as hipotecas não seriam eficazes, nem poderiam gerar efeitos contra terceiros .

Assim, em 21 de outubro de 1843 foi editada a Lei Orçamentária 317, a qual continha em seu artigo 35 uma única disposição criando um “registro geral de hipotecas, nos lugares e pelo modo que o Governo estabelecer nos seus regulamentos”.

O artigo 35 da Lei Orçamentária 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentado pelo Decreto 482 de 14 de novembro de 1846, constitui efetivamente publicidade imobiliária qualificada, e produtora de efeitos jurídicos. Tem-se em 1843, portanto, a primeira manifestação do fenômeno do registro imobiliário no Brasil.

Observa-se, assim, que, desde o início, o sistema registral imobiliário foi um aliado do desenvolvimento econômico e social do Brasil.

O registros de imóveis do Brasil é considerado modelo de segurança jurídica na América Latina, Europa e países asiáticos, tendo sido considerado como 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 estabilidade da propriedade imobiliária e 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 nossa nação, conferindo segurança jurídica aos atos negociais que envolvam

SF/22196.44466-09



SENADOR SÉRGIO PETECÃO

imóveis e garantindo, especialmente, o direito fundamental à propriedade previsto no art. 5º da nossa Magna Carta.

Finalmente, o sistema registral brasileiro tem se reinventado passando a prestar serviços de forma eletrônica facilitando a vida do cidadão brasileiro, bem como tem buscado atender as demandas do sistema financeiro, do agronegócio e da construção civil, entre outros, sempre no intuito de dinamizar o ambiente de negócios.

Desta forma, nada mais justo que reconhecer a importância dessa instituição com a aprovação do presente projeto de lei. Contamos com a colaboração de nossos ilustres pares para a aprovação dessa proposta.

Sala das Sessões,

Senador SÉRGIO PETECÃO
(PSD/AC)

SF/22196.44466-09