



MPV 1162

CÂMARA DOS DEPUTADOS<sup>00207</sup>

Gabinete da Deputada Federal Juliana Cardoso

CDI/23450.04517-00  

## MEDIDA PROVISÓRIA N.º 1.162, DE 2023.

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993, a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, e a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.

## EMENDA N.º

Art. 1º Inclua-se na Medida Provisória 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, os seguintes artigos:

“Art. A Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 3º.....

§4º O operador nacional do SERP terá forma de fundação pública e será informado pelos princípios da publicidade, licitação, proteção de dados pessoais e interoperabilidade e possui como âmbito de atuação fomentar a interoperabilidade de todos os registros públicos, ”.

“Art. 6º. O extrato ou resumo digital não substitui o título, sendo possível sua apresentação em anexo para facilitar o protocolo eletrônico automatizado pelos oficiais de registros públicos.

Parágrafo único. As instituições financeiras autorizadas a dar crédito imobiliário podem encaminhar seus títulos digitalizados, desde que a imagem do contrato contenha assinatura qualificada válida de um representante legal com poderes para tanto.

“Art. 29:

IV – o artigo 76 da Lei 13.465 de 2017;

\* C D 2 3 4 5 0 0 4 5 1 7 0 0 \*





# CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada Federal Juliana Cardoso

## JUSTIFICAÇÃO

O operador nacional do sistema eletrônico de registros públicos deve ter sua configuração como fundação pública, a fim de que conte com a necessária fiscalização do Ministério Público, bem como tenha configuração de direito público.

Como já decidiu o STF, as competências delegadas aos notários e registradores são incompatíveis com pessoas jurídicas. Sendo assim, mister que se esclareça, na lei, que a função do operador nacional está em fomentar a interoperabilidade entre sistemas que prestam serviço público de registro.

Há um evidente ganho democrático na forma jurídica da fundação pública em confronto com a da associação privada, especialmente quando é consagrado na Constituição o direito à liberdade associativa.

Importante, ainda, facilitar o ingresso eletrônico de títulos digitalizados pelas instituições financeiras autorizadas a dar crédito imobiliário, permitindo que estas apresentem uma digitalização que conte com assinatura qualificada.

Por fim, importa consertar grave equívoco que é a previsão de extratos, simples resumos digitais, como títulos aptos a transferir a propriedade ou direitos de terceiros.

Em todo o mundo civilizado, apenas contratos são aptos a ingressar no Registro de Imóveis. Essa é única forma do cartório controlar a correção do título e do registro. A apresentação de meros resumos causará erros nos registros, lesões a famílias e credores.

A UNCITRAL - United Nations Comission on International Trade Law - igualmente preconiza que sejam apresentados aos Registros Imobiliários, para pertinente análise jurídica, os documentos originais e não apenas “notices” ou resumos, toleráveis apenas para a constituição de direitos sobre bens móveis e não para bens imóveis:

“ (...) the documents giving rise to the registered right typically must be submitted to the immovable property registry, in contrast to the notice registration approach used by the general security rights registry” (grifamos)

O envio de meros resumos de contratos não é suficiente para a finalidade de segurança jurídica e proteção do crédito imobiliário, conforme nos demonstra a história brasileira .

A adoção de extratos foi tentada no Decreto 370 de 1890, mas os erros constantes nestes resumos, por culpa e dolo, fizeram a jurisprudência exigir a análise dos contratos em sua inteireza pelos cartórios.

O Decreto 4.857 de 1939 passou até mesmo a proibir o extrato, no que foi mantida pela legislação de 1973, atualmente em vigor. Trata-se de medida, portanto, já testada e reprovada para a segurança jurídica da propriedade e das garantias e se



CDI23450.04517-00



\* C D 2 3 4 5 0 0 4 5 1 7 0 0





# CÂMARA DOS DEPUTADOS

## Gabinete da Deputada Federal Juliana Cardoso

requer a exclusão do artigo que adotou o XML e proibiu a qualificação registral, a análise jurídica do contrato pelo registrador.

Portanto, de acordo com a experiência internacinal e nacional, não há benefício social em se manter a previsão do extrato quando a digitalização assinada por certificado é apta para ingressar no registro de imóveis, e o Registrador será capaz de verificar nulidades e garantir a correção do registro.

Ninguém gostará de perder uma propriedade em razão de um erro de extrato. E será difícil a comprovação da nulidade do registro, em ação própria. Fatalmente, aqueles que não tem acesso à advogados, os pobres, e os maiores credores, serão lesados.

É preciso garantir a digitalização dos serviços com segurança jurídica.

Os extratos são incompatíveis com a proteção do direito de propriedade, um direito humano, conforme a Declaração Universal dos Direitos Humanos.

### Artigo 17

1. Todo ser humano tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros.
2. Ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade.

Portanto, com o objetivo de contribuir com a proposição apresentamos a presente emenda, e contamos com o apoio das deputadas e deputados para sua aprovação.

Sala das Comissões, 17 de fevereiro de 2023.

**JULIANA CARDOSO**  
Deputada Federal PT/SP



CDI23450.04517-00



\* C D 2 3 4 5 0 0 4 5 1 7 0 0 \*