



**EMENDA À MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.162 DE 14 DE FEVERERIO DE 2023**  
**(Da Sra. Simone Marquette – MDB/SP)**

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**

Acrescente-se o parágrafo 1º do artigo 38 da Lei n. 9.514/1954 (Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.)

“Art. 38 [...]

§1º A apresentação de tais atos e contratos aos serviços de registros públicos, poderá ocorrer através de extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, de atos e de negócios jurídicos, com fundamento no disposto do art. 38 da Lei n. 11.977/09, quando realizados por:

I - instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil no âmbito do SFH ou do SFI

II - empresas empreendedoras imobiliárias, públicas ou privadas, desde que, relativos a compra e venda de bem imóvel de sua própria produção.”



## JUSTIFICAÇÃO

O artigo 38 da Lei n. 11.977/09, inseriu no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade da utilização de documento eletrônicos para o registro de imóveis, e posteriormente o artigo 3º, inciso V e artigo 6º Lei n. 14.382/22, trouxeram a possibilidade da utilização de extratos eletrônicos como instrumento documental de registro.

A proposta de emenda para a inserção do parágrafo 1º no artigo 38, busca possibilitar a funcionalidade e aplicação do registro dos atos e contratos mencionados na Lei n. 9514/54, por meio dos extratos eletrônicos já utilizados no Brasil em demais situações, demonstra que este é um mecanismo de modernização e desburocratização no registro de garantias mobiliárias e seus chamados equivalentes funcionais.

A utilização de extratos eletrônicos está mais bem regradada pela Instrução Técnica de Normalização ITN/ONR n. 001-18/11/2021 (ITN), que “regulamenta os modelos de extratos eletrônicos com dados estruturados de títulos a serem encaminhados às unidades de Registro de Imóveis.”, sendo necessário sua ampliação, o que se propõe nesta emenda.

Os extratos eletrônicos são a perfeita exemplificação de ser um instrumento que acrescenta velocidade ao sistema registral pois garante eficácia, eficiência, segurança jurídica à proteção ao crédito imobiliário e ao procedimento de registro dos negócios jurídicos respectivos, sendo benéfico para quem o realiza e para quem o solicita.

Importante passo na segurança jurídica das garantias imobiliárias, além de ser instrumento válido à registro, este segue padrão de informações que devem ser apresentadas pelo agente apto, quais sejam, mas não se limitam a: (i) correspondência fidedigna ao instrumento que lhe deu origem, particular ou público; e (ii) efetiva verificação da identificação e da regularidade da representação das partes que firmaram assinaturas manuscritas ou



eletrônicas no instrumento que deu origem ao extrato, desta forma há maior controle contra fraudes.

Conforme proposta de emenda, a utilização do extrato eletrônico em operações de garantia fiduciária é limitada a empresas imobiliárias e/ou órgãos públicos (como são das Companhias de Habitação - COHABs) que passaram por juízo de idoneidade, sendo atestadas, autorizadas e certificadas pelo Registro de imóveis, garantindo maior hígidez ao sistema. Isso se dará no registro da incorporação e no momento do registro do loteamento, o primeiro conforme artigo 32 da Lei n. 4.591/64 e o segundo artigo 18 da Lei n. 6.766/79. Apenas aos que cumprirem o requisito legal, será permitido o acesso ao extrato eletrônico.

Despiciendo dizer que, com força de declaração feita por agente apto, os extratos eletrônicos vinculam e responsabilizam do emissor tanto civil como criminalmente quanto as informações prestadas.

Ainda em favor do sistema, propõe-se que a declaração do extrato eletrônico seja elaborada pelo credor, ou seja, o agente que concede a garantia imobiliária a ser registrada, sendo ele próprio o maior interessado na validade e eficácia do instrumento, pois qualquer risco ao qual se submeta perde a garantia concedida garantindo incentivos econômicos adequados e alinhados ao sistema.

A modernização do sistema registral impõe medidas facilitadoras e de igual manejo sejam seguras aos seus usuários, uma vez que os extratos eletrônicos possuem validade jurídica e facilitam aos registradores a verificação de dados e informações reduzindo a ocorrência de erros e nulidades, garantindo a correção ágil do registro e desburocratização do procedimento, portanto instrumentos desejáveis e indispensáveis para o registro de diversos negócios jurídicos.

Levando em consideração a desburocratização que o extrato digital apresenta, este atuará um facilitador da movimentação documental, principalmente considerando as operações de menor valor e razão a diminuição do custo operacional, de forma ampliar o acesso a população, Câmara dos Deputados – Anexo IV – Gabinete 834 – CEP: 70.160-900 – Brasília/DF  
Tel(61)3215-5834 – dep.simonemarquette@camara.leg.br

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Simone Marquette

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD238120429300>



portanto, medida de garantia da propriedade e de popularização do acesso as garantias do crédito imobiliário.

Diante destas argumentações, solicitamos a aprovação desta matéria, vez que a alteração legislativa aqui proposta contribuirá para a para desenvolvimento das operações de financiamento com garantia fiduciária.

Sala das Sessões, 29 de março de 2023

**Simone Marquette**

*Deputada Federal - MDB/SP*

