



SENADO FEDERAL

Gabinete da Senadora PROFESSORA DORINHA SEABRA

EMENDA , DE 2023 (ADITIVA)

(ao PL 4188/2021)

Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 6º

§1º

.....
III - ressalvada a hipótese do inciso IV deste § 1º, os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis, deverão ser apresentados por tabelião de notas, podendo este também estratificar instrumentos particulares, hipótese em que deverá ser arquivado o instrumento contratual em pasta própria;

.....
V – os extratos eletrônicos relativos a instrumentos de alienação ou de instituição de garantia envolvendo imóveis em regime de incorporação imobiliária ou de loteamento poderão ser apresentados ao Registro de Imóveis, desde que envolvam, como parte o mandatário, loteador ou incorporador e desde que tenha havido o arquivamento do contrato-padrão na forma do art. 67 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou art. 18, inciso VI, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

.....
§ 4º O instrumento contratual a que se refere o inciso II do § 1º deste artigo será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do caput do art. 3º desta Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes

§ 5º O disposto neste artigo não impede o interessado de apresentar o inteiro teor do título por meio do SERP para registro ou averbação de fatos sem necessidade de preenchimento do extrato.” (NR)



SENADO FEDERAL

Gabinete da Senadora PROFESSORA DORINHA SEABRA

JUSTIFICAÇÃO

A Lei 14.382/2022 criou o SERP (Sistema Eletrônico de Registros Públicos) e incorporou na Lei a utilização dos extratos eletrônicos para contratos privados.

Os contratos dos seguimentos de Incorporação Imobiliária e Loteamentos já são registrados diretamente nos Registros de Imóveis desde 1964 e 1979 respectivamente, o que permite a utilização dos extratos eletrônicos também para estes contratos.

O contrato privado com a utilização dos extratos é a melhor opção para o mercado nacional:

1. É gratuito, e, portanto, acessível a toda a população;
2. Desburocratiza o processo de registro, agilizando e antecipando a recomposição da capacidade de reinvestimento, tão necessária no atual momento do País.
3. Mantém a garantia jurídica das transações imobiliárias, uma vez que:
 - a. prevê apenas a possibilidade de utilização dos Extratos Eletrônicos para a primeira alienação de imóveis novos
 - b. apenas para os produzidos por Incorporadores ou loteadores formais
 - c. apenas quando houver o registro prévio do loteamento ou da incorporação no registro de imóveis, com o já previsto escrutínio das empresas proponentes.
 - d. apenas quando o contrato-padrão for arquivado previamente no Registro de Imóveis, dando pleno conhecimento prévio ao registrador do conteúdo completo do contrato.

O procedimento proposto evita qualquer risco de mau uso de extratos eletrônicos.

Sala da Comissão, de julho de 2023

Senadora PROFESSORA DORINHA SEABRA