

JUSTIFICATIVA DA PARTICIPAÇÃO DO COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL CONSELHO FEDERAL NA AUDIÊNCIA PÚBLICA DE 16-3-2022 REFERENTE À MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085/2021

**Por: Giselle Oliveira de Barros – Presidente CNB/CF
Andrey Guimarães Duarte – Diretor CNB/CF**

Conforme explanado por ocasião da audiência no âmbito do Grupo de Trabalho dos Cartórios desta Egrégia Câmara dos Deputados, já com os devidos agradecimentos ao Coordenador, Deputado José Nelto, em nome de quem também se agradece os demais membros desse GT, duas são as ponderações institucionais em favor da proteção ao cidadão e da segurança jurídica, que estão inseridas na MP 1085/2021:

1. Extrato dos contratos (Art. 6º)
2. Assinatura avançada (Art. 11, que altera o artigo 17 da Lei 6015/73 e artigo 38, que altera o artigo 38 da Lei 11.977/2009)

I- Dos Extratos

A MP trouxe uma nova modalidade de ingresso de títulos no registro de imóveis. Trata-se do extrato, que é um resumo do título original que seria encaminhado para o Registro de Imóveis (contrato). O artigo correspondente é o artigo 6º, abaixo reproduzido:

*Art. 6º Os oficiais dos registros públicos, quando cabível, **receberão** dos interessados, por meio do SERP, os **extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, atos e negócios jurídicos**, nos termos do disposto no inciso VIII do caput do art. 7º.*

§ 1º Na hipótese de que trata o caput:

I - o oficial:

a) **qualificará** o título pelos elementos, **pelas cláusulas e pelas condições constantes do extrato eletrônico**; e

b) disponibilizará ao requerente as informações relativas à certificação do registro em formato eletrônico; e

II - o requerente poderá, a seu critério, solicitar o arquivamento da íntegra do instrumento contratual que deu origem ao extrato eletrônico, por meio de documento eletrônico, nos termos do disposto no inciso VIII do caput do art. 3º, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que corresponde ao original firmado pelas partes.

§ 2º No caso de extratos eletrônicos para registro ou averbação de atos e negócios jurídicos relativos a bens imóveis, **ficará dispensada a atualização prévia da matrícula quanto aos dados objetivos ou subjetivos previstos no art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, exceto dos dados imprescindíveis para comprovar a subsunção do objeto e das partes aos dados constantes do título apresentado, ressalvado o seguinte:**

I - não poderá ser criada nova unidade imobiliária por fusão ou desmembramento sem observância da especialidade; e

II - a dispensa de atualização se subordina à correspondência dos dados descritivos do imóvel e dos titulares entre o título e a matrícula.

§ 3º Será **dispensada**, no âmbito do registro de imóveis, a **apresentação da escritura de pacto antenupcial**, desde que os dados de seu registro e o regime de bens sejam indicados no extrato eletrônico de que trata o caput, com a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais.

(grifos nossos)

Como visto nos grifos, a análise do título submetido ao registro é dispensada, pois a qualificação registral é feita exclusivamente com base no extrato do contrato. Assim, o remetente do extrato substitui o registrador de imóveis na condição de qualificação do contrato. Veja-se, dica dispensado ao interessado o envio do contrato original e as consequências desse procedimento são graves:

- O registrador de imóveis não via analisar o contrato;
- As informações que vão para a matrícula dos imóveis são apenas aquelas constantes do extrato quer, ficando fácil introduzir dados falsos ou deixar de incluir informações importantes para o cidadão;
- Sem a análise do contrato, aquele que faz o contrato pode colocar cláusulas abusivas (bancos, construtoras, incorporadoras...)
- Se houver algum tipo de fraude no contrato, o cidadão nunca vai saber, somente quando o dano já estiver concretizado, pois o contrato não foi para o Registro de Imóveis;
- O interessado no extrato é quem faz a análise do contrato, dispensando-se a imparcialidade do Registro de Imóveis, pois confunde-se na mesma pessoa o exame do título e a extração das informações que estarão na matrícula;
- A proteção do Estado desaparece por completo, ficando eventuais situações de danos ao cidadão relegadas a uma futura ação judicial;

Mesmo existindo a possibilidade de o requerente enviar o contrato para o Registrador de Imóveis, é fundamental observar que o Registrador fica adstrito a observar os termos do extrato, logo, ainda que o contrato vá ao Registro de Imóveis, este não precisa analisá-lo. Sabido que é o mercado das instituições financeiras, certamente o cidadão comum não vai conhecer do mecanismo e pode não ter as cláusulas contratuais, que podem conter ilegalidades, analisadas pelo Estado, na pessoa do Registro de Imóveis.

Assim, considerando a proteção do cidadão Brasileiro, é necessário que a Medida Provisória seja estudada nesta parte e extirpada a possibilidade de remessa de extrato por instituições privadas que substituirão a função do registrador de imóveis.

II. Das Assinaturas Eletrônicas Avançadas

A Lei 14.063/2020 estabelece, no artigo 5º, em seu §2º, inciso IV, que é obrigatório o uso de assinatura eletrônica qualificada para atos de transferência e registro de bens imóveis;

A Assinatura qualificada foi escolhida pelo legislador, a fim de garantir segurança jurídica por ocasião da utilização de ambiente virtual. A MP em comento modifica o estudo anterior da Lei e inclui a possibilidade do uso da assinatura avançada, nos termos do artigo 11:

Art. 11. A Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 17.

*§ 1º O acesso ou o envio de informações aos registros públicos, quando realizados por meio da internet, deverão ser assinados com **o uso de assinatura avançada** ou qualificada de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, qualificada, nos termos do art. 5º, §2º, inciso IV da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.*

§2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá estabelecer hipóteses de uso de assinatura avançada em atos envolvendo imóveis.” (NR).

Art. 15. A Lei nº 11.977, de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

*Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão ser assinados com **o uso de assinatura avançada** ou qualificada de que trata o art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020 qualificada, nos termos do art. 5º, §2º, inciso IV da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.*

§ 1º Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção

de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico.

*§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá estabelecer **hipóteses de admissão de assinatura avançada** em atos envolvendo imóveis.*

(grifo nosso)

Este assunto envolve a segurança jurídica de bens imóveis, bens de raízes, bens de grande valor, e muitas vezes, o único bem de valor que o cidadão comum tem durante toda a sua vida.

Trata-se de um tema de grande importância e relevância ao interesse público, o Estado, que deve sim garantir a estabilidade destas relações.

A segurança jurídica destas relações e negócios impacta diversas áreas, não apenas o Direito do consumidor, já muito bem defendido aqui pelo Prof Filomeno, mas também a estabilidade destes negócios que ordem desaguar em inúmeras demandas judiciais, na judicialização de inúmeras situações.

A Lei 14.063/20, foi promulgada a menos de 2 anos. E nesta ocasião o legislador, estudou a fundo o tema das assinaturas eletrônicas e já havia escolhido, levando em consideração o modelo usado no mundo todo, especialmente na Comunidade Europeia, e tendo como fundamento a segurança da garantia constitucional da propriedade, que a assinatura eletrônica para negócios e transferência de bens imóveis, é e deve ser a assinatura qualificada, que tem uma hierarquia estatal, ou seja, a hierarquia desta assinatura é baseada numa autarquia estatal, federal, o ITI, que credencia e audita todas as autoridades certificadoras desta hierarquia, desta cadeia, ou seja, temos a presença do Estado garantidor através da ICP-Brasil. Mas a MP, menos de 2 anos depois, infelizmente, reedita o tema, por meio do artigo Art. 11, que altera o artigo 17 da Lei 6015/73 e artigo 38, que altera o artigo 38 da Lei 11.977/2009, trazendo a assinatura avançada, ou seja uma assinatura que tem hierarquia privada, ou seja, que é baseada apenas no acordo entre particulares, sem garantia estatal, retirando a segurança que lei anterior previu.

Como consequência, o bem de raiz, que serve para garantir o fomento econômico no Brasil, passa a ter um lastro frágil, pois as instituições financeiras estarão respaldadas em uma assinatura eletrônica sem segurança jurídica. Veja-se que nessa métrica, todos os financiamentos e gestões de recursos sustentada pelos imóveis podem ser questionadas em sua formação, bastando-se para tanto levantar a dúvida sobre a veracidade da assinatura, uma vez que não há participação do Estado na identificação da pessoa e livre manifestação de vontade em sua emissão, bem como não se pode assegurar que o expedidor dessa assinatura (entidade privada) tem idoneidade para garantir a autenticidade daquele que se identificou.



III. Conclusão

A MP 1085/21, trata de assuntos que deveriam e mereciam ser mais bem debatidos mediante PL, pois envolve matéria de direito material, especialmente Direito Civil, e que, embora seja matéria relevante, não carece de urgência.

Assim, como representante dos quase 9 mil notários do Brasil, o presente arrazoado, na linha do exposto em audiência pública se presta a chamar a atenção no sentido de que alguns pontos tratados nesta MP são bastante preocupantes e que demandam maior estudo pela relevância do tema, motivo pelo qual, por ora, o CNB/CF propugna pela não aprovação da MP 1.085/2021.