
Medida Provisória nº 1085, de 2021
(Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP)

NOSSA POSIÇÃO – CONVERGENTE COM RESSALVAS

A Medida Provisória foi considerada um marco para a modernização e desburocratização, em certo nível, de procedimentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Contudo, os temas contemplados pela MPV são complexos e as alterações propostas pela medida não foram capazes de sanar todas as deficiências da legislação e trazer a segurança jurídica necessária aos usuários dos serviços.

Entendemos que as evoluções trazidas são bem-vindas e oportunas, mas modestas e, assim, o seu aperfeiçoamento é fundamental para que os resultados pretendidos sejam alcançados.

- I. No tocante aos itens inerentes à Lei nº 8.935, de 1994, a livre escolha do tabelião é direito antigo dos usuários do serviço que demanda ser preservado no ambiente virtual cada vez mais presente. O conceito a respeito já consta da própria legislação, mas demanda sua especificação para pacificação do tema. As partes têm o direito de se deslocarem para outro estado para lavrarem sua escritura de compra e venda com o tabelião de sua confiança, que melhor preste o serviço, ou seja aquele que melhor lhes aprover.

Além disso, atribuir efeito vinculante às normas infra legais emanadas do CNJ, das Corregedorias Estaduais de Justiça e dos Juízes Corregedores Permanentes é fator fundamental para a implementação de um sistema eletrônico de registros públicos, com a interrelação de diferentes serventias e órgãos a permitir um cruzamento de dados que propiciará um ambiente célere e ainda mais seguro aos registros públicos é a previsibilidade de interpretações das diferentes situações tratadas nos registros públicos;

- II. Naquilo referente aos itens inerentes à Lei nº 6.015, de 1973, tem-se que os serviços concernentes aos registros públicos possuem relevância social incomparável e incontestável. A essencialidade e qualidade desses serviços é reconhecida por todos aqueles que conhecem e acompanham as dificuldades e os sucessos consequentes da prática de atos tão diversos, praticados por profissionais com capacitação e competência diferenciados, cujo alcance ultrapassa as fronteiras de nosso estado, alcançando a toda a população, esteja o usuário nos centros urbanos ou nas localidades mais remotas.

No que se refere à guarda e conservação dos documentos, é importante desonerar determinados delegatários cujo acervo representa um ônus evitável, quer pelo processo de digitalização, quer pelos efeitos do prazo e das possibilidades de guarda de tais documentos por entes especializados;

- III. Com relação aos itens inerentes à Lei nº 8.212, de 1991, em linha com as alterações que visam aumentar a segurança jurídica dos serviços registrais e notariais, assim como, em consonância com o caráter vinculante que não apenas as normas do CNJ, as decisões das Corregedorias Permanentes dos Serviços de Registros Públicos, mas, também, as decisões e as Normas de Serviço das Corregedorias Gerais de Justiça, há de se afastar a exigibilidade da demonstração de inexistência de débitos previdenciários na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, assim como, para os fins de averbação das construções de empreendimentos imobiliários, quer na modalidade de condomínios edifícios, quer na modalidade de condomínio de lotes;

- IV. No que diz respeito aos itens da Lei nº 10.169, de 2000, é evidente que a uniformização dos procedimentos registrais e notariais, especialmente no que diz respeito à adequação dos valores de emolumentos em parâmetros nacionais, é capaz de trazer benefícios à sociedade, aumentando a segurança jurídica e a previsibilidade desses procedimentos, além de proporcionar a redução de custos ao consumidor final.

Trata-se de preceito fundamental para o desenvolvimento seguro de negócios e das atividades nos registros públicos, sem variações que prejudicam os usuários e os próprios registradores. A padronização dos parâmetros em âmbito nacional é necessária para balizar as atividades do Notários e dos Registradores e se alcançar uma regulamentação mais eficiente, através de mecanismos como a própria Lei Federal nº 10.169. Oferecendo padrões de referência ou até mesmo reduzindo as diferenças regionais que geram disputas de todo gênero, a padronização proporciona não apenas benefícios ao usuário desses serviços, mas também incentiva o acesso da população a esses procedimentos que geram maior visibilidade e receita aos cartórios.

Além disso, é importante destacar a necessidade de exclusão do §2º do art. 32 da Lei nº 4.591/64, do rol de dispositivos revogados constante do art. 20 da MPV. Referido parágrafo dispõe que, no âmbito das incorporações imobiliárias, os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretroatáveis e constituem direito real oponível a terceiros, na medida em que registrados nas respectivas matrículas.

Manter sua revogação e, conseqüentemente, remover o caráter irretroatável dos contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas no âmbito da Lei 4.591/64 configura um grande retrocesso nos direitos e nas garantias dos cidadãos e, assim, certamente trará instabilidade nas relações daí decorrentes.

Isso porque, a irretroatabilidade destes instrumentos proporciona segurança jurídica para as partes – em especial ao consumidor – uma vez que tais contratos conferem direito de aquisição daquele imóvel e, uma vez registrado, direito real oponível a terceiros. Esse é um atributo que somente a irrevogabilidade contida na lei assegura que possa vir a ser gozado pelo consumidor e que, uma vez retirada essa irrevogabilidade, será desvirtuada em prejuízo do consumidor.

Relegar isso aos próprios contratos, retira base de toda legislação a respeito das possibilidades de distrato que asseguram às partes uma solução pré-concebida para essa situação, protegendo-as. Mesmo que a irretroatabilidade não estivesse prevista expressamente em lei, ainda assim, permaneceria como condição essencial a estes instrumentos pela forma como se dão, atualmente, as relações sociais do mercado imobiliário. Deixar para os contratos estabelecer ou não a irretroatabilidade é retirar do adquirente de unidade o direito de exigir a escritura, de exercer a ação para ter essa obrigação cumprida, pois estaria ele, então, sujeito ao arrependimento. Tal segurança expressa em Lei nos parece fundamental.