

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 583, DE 2003

Modifica a redação de inciso b, do art. 32, de lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o §2º, do art. 1º, da Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985 e dá outras providências.

Autor: Deputado Davi Alcolumbre

Relator: Deputado Vilmar Rocha

I - RELATÓRIO

O ilustre Deputado signatário da presente Proposição pretende:

1 – incluir dentre as certidões imprescindíveis para o registro da incorporação imobiliária, de que trata a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a negativa de ações trabalhistas;

2 – que o notário ou oficial de registro de imóveis, ao lavrar escrituras públicas, exija do interessado apresentação de certidões de ações cíveis, penais e trabalhistas;

3 – exigir, para a concessão de créditos ou financiamento, por entidades financeiras, a apresentação de comprovante de inexistência de ações cíveis e trabalhistas, em nome do tomador e de seus avalistas;

4 – obrigar a apresentação, quando a lei exigir certidões negativas de feitos ajuizados, das reclamatórias trabalhistas.

Alega que:

“Assim, o inciso b do artigo 32, da Lei 4.591/64, ao tratar das incorporações, exige, para que seja permitido negociar as unidades autônomas, “certidões negativas de ações cíveis e criminais.”

Analogamente, dispõe o § 2º, do artigo 1º, da Lei 7.433/85, a obrigatoriedade de apresentação, entre os requisitos, certidões de “feitos ajuizados”

Entretanto, tais exigências, não proporcionam o nível de segurança necessário e possível, por não incluir entre os requisitos, certidões de feitos que transitem na órbita trabalhista.

Em que pese o entendimento de parte da doutrina do Direito, de que no termo “cível”, incluem-se os litígios originados da área trabalhista, na prática não são exigidas as certidões específicas.

A conseqüência é que muitas vezes, o adquirente de boa fé é surpreendido com a constrição de bens que adquiriram de pessoas devedoras de obrigações trabalhistas.

Daí a necessidade de proceder-se a alteração nos dispositivos legais referentes à matéria, conforme dispusemos nos arts. 1º, 2º e 3º do Projeto de Lei, para aclarar o assunto.

Entretanto tal medida não basta. Existem transações financeiras que estão, quanto a constituição jurídica, fora da órbita de exigência de atuação dos cartórios e que podem ensejar problemas aos adquirentes de bens.

Referimo-nos ao universo dos créditos concedidos às indústrias, às operações de exportações e outras.

Essas operações são realizadas diretamente entre o interessado e a entidade financeira, e têm por objetivo proporcionar recursos destinados a financiar a produção de bens e serviços.”

A esta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação compete analisar a proposta sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade,

legalidade, regimentalidade, técnica legislativa e mérito, sendo a apreciação conclusiva (art. 24, II do Regimento Interno).

Não foram apresentadas emendas, no prazo regimental.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

No que concerne à iniciativa das leis, a proposta é constitucional, pois compete à União legislar sobre registros públicos e política de crédito (art. 22, VII e XXV da Constituição Federal).

Todavia parece-nos que o disposto no art. 4º é inconstitucional, pois viola o princípio do livre exercício de qualquer atividade econômica, garantido no art. 170, Parágrafo único de nossa Magna Carta.

Com efeito, ao proibir que empresas financeiras concedam créditos ou financiamentos a pessoas físicas ou jurídicas que não apresentarem certidões negativas de ações cíveis e trabalhistas, a proposta malferir a liberdade de que aquelas dispõem de funcionarem livremente, emprestando valores a quem elas assim o desejarem, ou fere a liberdade contratual. É lógico, e indubitável, que nenhuma financeira irá emprestar quaisquer valores a quem não puder honrar o compromisso, salvo se agirem de má-fé os seus diretores e com o intuito de prejudicar credores ou acionistas ou outrem.

Ipsa facto, cremos ser este dispositivo inconstitucional.

A técnica legislativa não está adequada, visto que não atende aos mandamentos da Lei Complementar n.º 95, de 26 de fevereiro de 1998, mormente quando esta manda colocar entre parênteses a expressão (NR) ao dispositivo alterado.

Desobedece, ainda, a esta Lei, quando os artigos 4º e 5º, se aprovado o projeto, subsistirão de modo esparso, sem que sejam incorporados a uma lei similar. Eis que o art. 7º determina:

Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios:

IV - o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, exceto quando a subsequente se destine a complementar lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa.

Assim, a técnica legislativa não é boa.

No mérito, cremos que a proposta não deve ser aprovada.

Impedir o registro da incorporação imobiliária pela não apresentação de certidão negativa de reclamações trabalhistas não é de bom alvitre, nem se coaduna com os princípios jurídicos que informam nosso ordenamento jurídico, nem com o ideal de justiça a que aspiramos. A apresentação de certidões de ações trabalhistas somente viria em prol de um direito arcaico e burocratizante. Não seria suscetível de impedir fraudes.

A juridicidade pode estar, assim, seriamente prejudicada.

A Lei 4.591, de 18 de dezembro de 1964, em seu artigo 32, “b”, em verdade, exige certidões negativas de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais, dentre outras, ao alienante do terreno e ao incorporador. Acreditamos que tais exigências são suficientes para não colocar em risco o direito dos futuros condôminos, principalmente, os que se preocupam em averiguar no cartório de registro de imóvel os requisitos necessários à aquisição de uma fração ideal do imóvel, ou unidade autônoma.

A inclusão de ações trabalhistas neste rol, parece-nos de todo despicienda. Basta imaginar um caso simples: a empregada doméstica do incorporador tenha impetrado reclamação trabalhista contra ele. Tal fato irá denegrir ou colocar em risco a incorporação imobiliária? Irá recair a penhora – se se chegar a isso, de valores muita vez irrisórios – sobre o terreno ao qual se ergueria a edificação condominial?

Ações cíveis e trabalhistas não têm o condão de, em hipótese nenhuma, macularem a honra, boa fama e capacidade econômica de as pessoas honrarem seus compromissos financeiros ou de mútuo.

Ações trabalhistas – se já em fase de execução, cuja penhora (se for o caso) recair em imóvel do devedor (incorporador, no caso), se devidamente patrocinadas por causídico diligente – terão a inscrição desta penhora no cartório de registro de imóveis competente e com o fim de prevenir terceiros interessados, fato que será atestado pelo notário ou oficial de registro, sob pena de responsabilidade, conforme estabelece a Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, que “regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro”.

Tal inscrição ou registro de penhora fará com que o pretendente comprador fique atento contra eventual execução de sua unidade.

Se for *a posteriori* feita hipoteca sobre o imóvel, esta garantia não incidirá sobre contrato anterior. Este é o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

RESP 303070 / DF ; RECURSO ESPECIAL 2001/0014833-6 Fonte DJ DATA:19/12/2002 PG:00361 Relator Min. ARI PARGENDLER (1104) Relator p/ Acórdão Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO (1108)

Contrato de compra e venda de imóvel. Hipoteca. Precedente da Corte.

1. Sendo o contrato assinado e pago integralmente antes da constituição da garantia, considerada nula a cláusula que autorizou o gravame, não há como cancelar a força da hipoteca com relação ao autor, perdendo substância a impugnação pela via do art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/64.

2. Recurso especial não conhecido.

No que diz respeito ao art. 4º, a liberdade de contratar, princípio basilar de qualquer contrato, permite que o contratante emprestador ou mutuante possa, para garantir-se de eventuais inadimplementos futuros, exigir do tomador do empréstimo não somente as certidões arroladas, mas também outras garantias. Ora, atendendo aos requisitos **subjetivos** (capacidade: as partes devem estar aptas a emitir validamente a sua vontade) **objetivos** (possibilidade material e jurídica; liceidade, determinação e valoração econômica do objeto) e **formais** (observância de certa forma, prescrita em lei, se for da essência do negócio) de contratar, não se há de opor empecilhos a mútuos, financiamentos ou concessão de créditos, seja para qualquer fim.

Por todo o exposto, cremos que a Proposição não merece prosperar.

Nosso voto é, portanto, pela constitucionalidade, salvo o artigo 4º, que julgamos inconstitucional, pela injuridicidade, má técnica legislativa e no mérito pela rejeição do Projeto de Lei n.º 583, de 2003.

Sala da Comissão, em de de 2003 .

Deputado Vilmar Rocha
Relator