

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
PROJETO DE LEI Nº 2.417/2015

Altera a Lei nº 7.433, de 1985, que dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas.

Autor: DEPUTADO ÁUREO (SD/RJ)

Relator: DEPUTADO LUCAS VERGÍLIO (SD/GO)

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO PAES LANDIN

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) nº 2417/2015, do Deputado Aureo (SD/RJ), pretende alterar a Lei nº 7.433, de 1985, que dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas e instrumentos particulares, para instituir a obrigatoriedade dos tabeliães e bancos solicitarem certidões dos distribuidores cíveis, protestos, de capacidade civil, de feitos cíveis, fiscais e trabalhistas, de débitos fiscais, de ônus reais e do ITBI, do domicílio do vendedor e do imóvel, não se aplicando tal preceito à aquisição de imóveis do PMCMV.

O Deputado justifica a apresentação da proposição mediante a necessidade de haver mais rigor na lavratura de atos notariais que transferem a propriedade de imóveis.

O Projeto foi submetido à análise da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), em caráter conclusivo. Foi designado relator da matéria o Deputado Lucas Vergílio (SD/GO).

Não foram apresentadas emendas ao projeto.

II – VOTO

Tal iniciativa parlamentar destinada a criar maior rigor na lavratura de atos notariais, resulta inoportuna diante da realidade prática do mercado imobiliário e do ordenamento legal vigente.

Há certidões que são legalmente exigidas para a alienação e oneração de bens, como é o caso daquelas relativas à Receita Federal e à Previdência

Social, válidas por período determinado em razão de legislação fiscal e previdenciária específica.

Relativamente a outras certidões, a Lei nº 7.433/85, que tratou da lavratura de escrituras e instrumentos particulares relativos a imóveis em geral, estabeleceu como obrigatória a apresentação de certidões relativas a feitos ajuizados quanto ao alienante, expedidas pelos distribuidores judiciais, e, relativas ao imóvel: de natureza fiscal expedida pela Municipalidade e pelo Registro Imobiliário quanto à propriedade e eventuais ônus reais.

A pretensão do senhor parlamentar representa um retrocesso naquilo que hoje já se pratica e anula a recém-conquistada Concentração dos Atos na Matrícula, prevista na Lei nº 13097/2015, onde a matrícula do imóvel é considerada como único documento capaz de retratar os ônus e as ações impeditivas à venda. A proposta apresentada no projeto em comento aumenta o número de certidões a serem exigidas, como de “capacidade civil”, criando maior burocracia em detrimento da eficiência das atividades públicas e particulares.

Cabe observar que a Lei nº 13.097/2015, estabeleceu condições para os registros nas matrículas de imóveis. Por meio do seu art. 59 alterou o § 2º do art. 1º da referida Lei nº 7.433/85, para excluir a obrigatoriedade da apresentação das certidões relativas a feitos ajuizados. Pelos artigos 54 e 56 dessa lei demandas que possam comprometer patrimonialmente o proprietário devem constar averbadas na matrícula do imóvel para que sejam oponíveis aos eventuais adquirentes que procedam de boa fé. Esses dispositivos justificaram a revogação da obrigatoriedade de certidões relativas a feitos ajuizados.

Nestas circunstâncias, uma vez revogada a obrigatoriedade da apresentação de certidões de Distribuidores Judiciais, a apresentação das demais certidões legalmente obrigatórias para a formalização de um negócio imobiliário resulta de legislação específica, relativa a registros públicos ou de ordem fiscal e previdenciária.

O projeto restabelece a obrigatoriedade da obtenção de certidões de distribuidores judiciais para a transmissão ou oneração de bens imóveis, que fora revogada em razão das disposições constantes da Lei nº 13.097/2015, relativas aos registros imobiliários.

É essencial observar que a revogação dessa obrigatoriedade por meio da citada lei resultou unicamente para a proteção dos adquirentes de imóveis e dos que os recebem em garantia, mediante a presunção legal de sua boa fé desde que não constem previamente anotados na matrícula atos ou fatos que representem risco jurídico para o negócio imobiliário. A lei, assim, impôs aos respectivos credores o ônus de fazer constar da matrícula atos ou fatos relacionados ao exercício e à proteção de seu direito e que, uma vez devidamente lá anotados, elidam a presunção de boa fé do eventual adquirente.

Afinal, a inovação contida na Lei nº 13.097 é louvável, na medida em que procura resguardar os direitos de adquirentes de imóveis contra possíveis anulações ou decretações de ineficácia dos negócios em razão de fraude à execução ou situação falimentar do alienante. Está relacionado à jurisprudência do STJ, por meio da Súmula nº 375, publicada em 30/3/09, com o seguinte teor: "O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente". Mais recentemente e ratificando esse entendimento, o STJ em julgamento dos denominados recursos especiais repetitivos, firmou a orientação no sentido que é ônus do credor provar que o adquirente tinha conhecimento de penhora que não foi anotada na matrícula do imóvel **(RESP 956.943/ PR)**.

Acima de tudo, os dispositivos da Lei nº 13.097 relativos ao registro imobiliário, são um mecanismo de cunho social, que, inclusive, remove entraves ao acesso da população ao crédito habitacional e à moradia própria, e cuja importância é perfeitamente conhecida das áreas técnicas oficiais, dados os avanços que propicia ao mercado imobiliário.

Diante da magnitude dessa inovação jurídica, a lei assinalou prazo de dois anos para que se considere Implantado o sistema, de modo que deverão constar da matrícula do imóvel todos os ônus e informações necessárias para propiciar ao comprador a segurança jurídica do negócio que pretende realizar. E com a implantação do registro eletrônico, essa matrícula poderá ser visualizada em tempo real no ato em que se estiver formalizando o negócio. Afasta-se a insegurança para os compradores de boa fé.

Paralelamente, o sistema de registro imobiliário eletrônico, instituído pela Lei nº 11.977/2009 e que se encontram em andamento para que seja

implantado em todo o território nacional, viabilizando os avanços preconizados pela Lei nº 13.097.

Não obstante essa modernidade e avanço, o PL 2417/2015 pretende restabelecer o anacronismo, resgatando a apresentação física de certidões de “capacidade civil; do registro da distribuição de protesto de títulos, onde houver Ofício de Registro de Distribuição, e dos Tabelionatos de Protesto de Títulos; do registro da distribuição de feitos cíveis, fiscais e trabalhistas” o que só não foi anteriormente revogado devido à acirrada oposição de uns poucos beneficiários que detém o poder da sua expedição em caráter privado.

A obtenção das certidões de Distribuidores Judiciais e de Protestos de Títulos há muito deixaram de representar proteção jurídica para os adquirentes de imóveis, diante da moderna legislação de proteção ao consumo ou mesmo da atualização da legislação processual, além das modernas práticas comerciais e industriais, privilegiando o demandante consumidor contra o fornecedor de poder ajuizar demandas em seu próprio domicílio, sem falar nas empresas que atuam em âmbito nacional por meio de filiais ou meras representações, fazendo com que a pretensa limitação de se expedir certidões do domicílio ou da localidade do imóvel não confirmem a indispensável segurança jurídica ao adquirente quanto à real situação judicial e patrimonial do alienante. Sem falar no tempo e nos custos que tal procedimento importa.

Não há como ignorar que tais certidões se limitam a demonstrar uma posição estática existente no Distribuidor Judicial quando a demandas ajuizadas, restrita à data da pesquisa ou mesmo da sua expedição, sendo omissas quanto a atos ou fatos posteriores diante da data em que o negócio imobiliário se efetivar, até porque tais certidões reproduzem, em determinada data não coincidente com a data formalização da alienação do imóvel, apenas o registro da distribuição das ações. Seu estágio processual e uma avaliação dos respectivos riscos somente serão possíveis de ser aferidos mediante novas certidões expedidas pelos órgãos judiciais pelos quais tramitam.

E, mesmo que se presuma a boa fé do adquirente, fato é que não estará juridicamente protegido.

Considerando que o PL 2.417/2015 não altera os dispositivos inovadores dos registros imobiliários contidos na Lei nº 13.097/2015,

principalmente o princípio de concentrar na matrícula do imóvel todos os atos e fatores de risco jurídico, o restabelecimento da obrigatoriedade das certidões resulta totalmente despropositado.

Não obstante, a prosperar essa iniciativa parlamentar, poderão coexistir dispositivos legais absolutamente antagônicos, o que absolutamente descabido: nas leis 11.977 e 13.097 que ajustaram a modernidade hoje inexorável da informatização mediante o registro imobiliário eletrônico, que permitirá em tempo real visualizar a matrícula de um imóvel no momento em que se formalizar a sua alienação ou oneração. E o princípio de concentrar nessa matrícula todas as informações que possa ser oponíveis ao eventual adquirente, que transacionará com total segurança jurídica e protegido pela presunção de sua boa fé. E, simultaneamente a esses dispositivos inovadores no sistema registral brasileiro, poderá vigorar uma disposição anacrônica e comprovadamente ineficiente de se exigir a expedição de um significativo número de certidões de distribuidores judiciais e de protestos, incapazes de conferir segurança jurídica, mas certamente determinantes do retardamento e oneração dos negócios imobiliários.

A proposta do projeto não é coerente, pois se fundamenta na proteção ao comprador e ao Estado, mas em seu art. 2º exclui de tal tratamento aos imóveis do “Minha Casa, Minha Vida”, instituído pela Lei nº11.977, de, 7 de julho de 2009, que também mereceria a suposta proteção.

Em conclusão, por tratar-se de proposta que irá burocratizar as atividades dos particulares e dos bancos, onerando ainda mais as transmissões e financiamentos dos imóveis, voto pela **rejeição do projeto**.

Sala da Comissão, _____ de dezembro de 2016

Deputado PAES LANDIM