



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.708, DE 2013

(Do Sr. Paulo Teixeira)

Estabelece mecanismos de proteção aos adquirentes e recebedores de direitos reais de garantia que celebrem negócios jurídicos com base nas informações contidas nos assentos de registros de imóveis e dá outras providências.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece mecanismos de proteção aos adquirentes e recebedores de direitos reais de garantia que celebrem negócios jurídicos com base nas informações contidas nos assentos de registros de imóveis e dá outras providências.

Art. 2º Os atos constantes na matrícula do Registro de Imóvel são considerados suficientes para atestar a titularidade e os gravames que recaiam sobre o bem imóvel, ressalvadas as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Art. 3º Não são passíveis de evicção os adquirentes que celebrem negócios jurídicos com base nos assentos dos Registros de Imóveis nos quais não constem a existência de:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II – averbação, mediante decisão judicial, do ajuizamento de ação de execução ou fase de cumprimento de sentença, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou outros ônus quando previstos em lei; e

IV – averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do art. 593, inciso II, da Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

§1º Não serão prejudicados os titulares de direitos reais de garantia que celebrarem negócios jurídicos com base nos assentos dos Registros de Imóveis nos quais não constem registros ou averbações mencionados nos incisos do caput.

§2º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

§ 3º. O adquirente ou recebedor de garantia real sobre o imóvel não poderá alegar desconhecimento de atos constantes na matrícula do Registro de Imóvel, quando de sua aquisição ou recebimento em garantia, como fundamento para exclusão de sua responsabilidade sobre o efeito de tais atos.

Art. 4º A alienação de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio de lotes de terreno urbano, devidamente registrado, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, nas hipóteses de sua aplicação.

Art. 5º A averbação na matrícula do imóvel dos atos previstos nos incisos II e IV do art. 3º será realizada por determinação judicial, mediante solicitação do interessado, contendo a identificação das partes, o valor da causa e juízo para o qual a petição inicial foi distribuída.

§1º Para efeito de inscrição, as averbações de que trata o caput são consideradas sem valor declarado.

§ 2º. As averbações de que trata o caput serão gratuitas àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

§3º O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas na forma do caput, no prazo de até dez dias de sua concretização.

Art. 6º Na hipótese de decisão judicial que resulte na indisponibilidade de bens, a autoridade competente oficiará, imediatamente, ao Registro de Imóveis, preferencialmente por meio eletrônico.

Art. 7º Recebida a decisão de que trata o art. 4º ou recebido o ofício de que trata o art. 6º, proceder-se-á a averbação ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação no prazo de cinco dias.

Art. 8º O disposto nesta Lei não se aplica aos imóveis do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios, de seus respectivos órgãos ou entidades da Administração indireta.

Art. 9º O §2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos e certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.”

Art. 10. O Art. 41 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento. (NR)”

“Parágrafo único. O não cumprimento da obrigação de disponibilizar informações ao Poder Executivo, na forma do caput, ensejará a aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do art. 32 da Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. (NR)”

Art. 11 Os fatos jurídicos que possam interferir em direitos registrados ou averbados na matrícula do Registro de Imóvel, ocorridos anteriormente à vigência desta Lei, deverão ser averbados no Registro de Imóveis em até dois anos.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor 120 dias após sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A medida ora proposta visa adotar o princípio da concentração de dados nas matrículas dos imóveis, mantidas nos Serviços de Registro de Imóveis.

Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes.

Sala das Sessões, em 5 de julho de 2013

Deputado Paulo Teixeira

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

LIVRO II DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

TÍTULO I DA EXECUÇÃO EM GERAL

.....

CAPÍTULO IV DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL

.....

Art. 593. Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens:
I - quando sobre eles pender ação fundada em direito real;

II - quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;

III - nos demais casos expressos em lei.

Art. 594. O credor, que estiver, por direito de retenção, na posse de coisa pertencente ao devedor, não poderá promover a execução sobre outros bens senão depois de excutida a coisa que se achar em seu poder.

.....

LIVRO II DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

TÍTULO I DA EXECUÇÃO EM GERAL

.....

CAPÍTULO VI DA LIQUIDAÇÃO DA SENTENÇA

.....

Art. 615-A. O exeqüente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto.

§ 1º O exeqüente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas, no prazo de 10 (dez) dias de sua concretização.

§ 2º Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, será determinado o cancelamento das averbações de que trata este artigo relativas àqueles que não tenham sido penhorados.

§ 3º Presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuada após a averbação (art. 593).

§ 4º O exeqüente que promover averbação manifestamente indevida indenizará a parte contrária, nos termos do § 2º do art. 18 desta Lei, processando-se o incidente em autos apartados.

§ 5º Os tribunais poderão expedir instruções sobre o cumprimento deste artigo. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 11.382, de 6/12/2006, publicada no DOU de 7/12/2006, em vigor 45 dias após a publicação\).](#)

Art. 616. Verificando o juiz que a petição inicial está incompleta, ou não se acha acompanhada dos documentos indispensáveis à propositura da execução, determinará que o credor a corrija, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser indeferida.

.....

.....

LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005

Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO V
DA FALÊNCIA

.....

Seção IX**Da Ineficácia e da Revogação de Atos Praticados antes da Falência**

Art. 129. São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

I - o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título;

II - o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato;

III - a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada;

IV - a prática de atos a título gratuito, desde 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

V - a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

VI - a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos;

VII - os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior.

Parágrafo único. A ineficácia poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo.

Art. 130. São revogáveis os atos praticados com a intenção de prejudicar credores, provando-se o conluio fraudulento entre o devedor e o terceiro que com ele contratar e o efetivo prejuízo sofrido pela massa falida.

Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

.....

.....

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

.....

.....

LEI Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1985

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966.

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.< p> § 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Art 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

§ 2º - Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

.....

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de
PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO II
DO REGISTRO ELETRÔNICO E DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS

.....

Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

Art. 42. Os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de "habite-se" e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em: [\("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS;
[\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

II - 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

III - [\(Revogado pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º A redução prevista no inciso I será também aplicada aos emolumentos devidos pelo registro da transferência de propriedade do imóvel para o FAR e o FDS.
[\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no caput. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 3º O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

.....

.....

LEI Nº 8.935, DE 18 DE NOVEMBRO DE 1994

Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

.....

TÍTULO II
DAS NORMAS COMUNS

.....

CAPÍTULO VI
DAS INFRAÇÕES DISCIPLINARES E DAS PENALIDADES

.....

Art. 32. Os notários e os oficiais de registro estão sujeitos, pelas infrações que praticarem, assegurado amplo direito de defesa, às seguintes penas:

I - repreensão;

II - multa;

III - suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta;

IV - perda da delegação.

Art. 33. As penas serão aplicadas:

I - a de repreensão, no caso de falta leve;

II - a de multa, em caso de reincidência ou de infração que não configure falta mais grave;

III - a de suspensão, em caso de reiterado descumprimento dos deveres ou de falta grave.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO
