



APENSADOS

CÂMARA DOS DEPUTADOS

174
DE 1999

AUTOR: (DO SR. LUIZ MAINARDI)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA: Dá nova redação ao art. 1º, § 2º, do Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

DESPACHO: 04/03/99 - (APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 3.531, DE 1997)

ENCAMINHAMENTO INICIAL: AO ARQUIVO, EM 5 / 4 / 99

REGIME DE TRAMITAÇÃO	
COMISSÃO	DATA/ENTRADA
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS		
COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

PROJETO DE LEI Nº

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 174, DE 1999
(DO SR. LUIZ MAINARDI)



Dá nova redação ao art. 1º, § 2º, do Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 3.531, DE 1997)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Apenso-se ao PL 3531/97.
Em 04/03/99
PRESIDENTE

PROJETO DE LEI Nº 174, DE 1999
(Do Sr. Luiz Mainardi)

Dá nova redação ao art. 1º, § 2º, do Decreto n.º 93.240, de 9 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O art. 1º, § 2º, do Decreto n.º 93.240, de 9 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, passa a vigorar com o seguinte teor:

"Art.1º.

§ 2º. As certidões referidas na letra "a", do inciso III, deste artigo, somente serão exigidas para a lavratura das escrituras públicas que impliquem a transferência de domínio. (NR)"

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

JUSTIFICAÇÃO



A presente proposição tem como objetivo restaurar a vigência de normas basilares do Direito Civil pátrio, com respeito à obrigatoriedade da apresentação de quitação com o fisco para a lavratura de escritura pública de transferência de domínio de imóvel.

A sistemática adotada pelo Código Civil é a de que os ônus que recaem sobre um imóvel são transferidos no momento da troca de titularidade do direito real respectivo. Portanto, quis o legislador prevenir a assunção de dívida pelo adquirente inadvertido de sua prévia existência, ao editar os artigos 677 e 1.137 do Código Civil, em vigor desde o início deste século.

Assim dispõem os citados artigos:

"Art. 677. Os direitos reais passam com o imóvel para o domínio do adquirente.

Parágrafo único. O ônus dos impostos sobre prédios transmite-se aos adquirentes, **salvo constando da escritura as certidões do recebimento, pelo fisco, dos impostos devidos** e, em caso de venda em praça, até o equivalente do preço da arrematação." (grifado)

"Art. 1.137. **Em toda escritura de transferência de imóveis, serão transcritas as certidões de se acharem eles quites com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, de quaisquer impostos a que posam estar sujeitos.**

Parágrafo único. **A certidão negativa exonera o imóvel e isenta o adquirente de toda responsabilidade.**" (grifado)

Ora, tal sistemática veio a ser lamentavelmente mutilada com a entrada em vigor do Decreto n.º 93.240, de 09 de setembro de 1986. A título de regulamentar a Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985 – que dispõe sobre requisitos para lavratura de escrituras públicas –, dito decreto foi além de sua função e tornou facultativa a apresentação da quitação com o fisco no ato de transferência de domínio sobre imóveis.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

O Decreto n.º 93.240/86 de fato extrapolou o limite da regulamentação e invadiu a esfera reservada à lei, pois o texto legal que pretende regulamentar em nenhum momento torna opcional a apresentação das certidões de quitação fiscal para lavratura da escritura pública. Vale, neste ponto, citar a Lei n.º 7.433/85:

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

§ 1º.

§ 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.**

§ 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." (grifado)

Este Projeto de Lei propõe a supressão dos termos daquele decreto que tornaram facultativo um ato absolutamente necessário à segurança do adquirente de imóvel, bem como à boa administração fiscal, notadamente das municipalidades, que recolhem o I.P.T.U., Imposto Predial e Territorial Urbano.

Trata-se, exatamente, da parte final do § 2º, do art. 1º, do Decreto n.º 93.240, de 09 de setembro de 1986, que atualmente tem o seguinte teor:

"Art. 1º. Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

I -

II -

III - **as certidões fiscais**, assim entendidas:



CÂMARA DOS DEPUTADOS



a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º deste artigo.

b)

IV -

V -

§ 1º. O tabelião consignará na escritura pública a apresentação dos documentos e das certidões mencionadas nos incisos II, III, IV e V, deste artigo.

§ 2º. As certidões referidas na letra "a", do inciso III, deste artigo, somente serão exigidas para a lavratura das escrituras públicas que impliquem a transferência de domínio e a sua apresentação poderá ser dispensada pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes. "

§ 3º." (grifado)

Com esta medida, ficam restabelecidas regras de direito civil da maior importância para a segurança das relações de compra e venda de imóveis, e imprescindíveis para o bom funcionamento da administração fiscal em todos os níveis de governo.

Sala das Sessões, em 4 de março de 1999.

Deputado LUIZ MAINARDI



LEI Nº 3.071, DE 01 DE JANEIRO DE 1916

CÓDIGO CIVIL

PARTE ESPECIAL

LIVRO II Do Direito das Coisas

TÍTULO III Dos Direitos Reais sobre Coisas Alheias

CAPÍTULO I Disposições Gerais

Art. 677 - Os direitos reais passam com o imóvel para o domínio do adquirente.

Parágrafo único. O ônus dos impostos sobre prédios transmite-se aos adquirentes, salvo constando da escritura as certidões do recebimento, pelo fisco, dos impostos devidos e, em caso de venda em praça, até o equivalente do preço da arrematação.

LIVRO III Do Direito das Obrigações



TÍTULO V
Das Várias Espécies de Contratos

CAPÍTULO I
Da Compra e Venda

SEÇÃO I
Disposições Gerais

.....

Art. 1137 - Em toda escritura de transferência de imóveis, serão transcritas as certidões de se acharem eles quites com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal, de quaisquer impostos a que possam estar sujeitos.

Parágrafo único. A certidão negativa exonera o imóvel e isenta o adquirente de toda responsabilidade.

.....

.....



LEI Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1985

DISPÕE SOBRE OS REQUISITOS PARA A
LAVRATURA DE ESCRITURAS PÚBLICAS E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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.

§ 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.

.....
.....



DECRETO Nº 93.240, DE 09 DE SETEMBRO DE 1986

REGULAMENTA A LEI Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1985, QUE "DISPÕE SOBRE OS REQUISITOS PARA A LAVRATURA DE ESCRITURAS PÚBLICAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Art. 1º - Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

.....

§ 1º O Tabelião consignará na escritura pública a apresentação dos documentos e das certidões mencionadas nos incisos II, III, IV e V, deste artigo.

§ 2º As certidões referidas na letra a, do inciso III, deste artigo, somente serão exigidas para a lavratura das escrituras públicas que impliquem a transferência de domínio e a sua apresentação poderá ser dispensada pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes.

§ 3º A apresentação das certidões previstas no inciso IV, deste artigo, não eximirá o outorgante da obrigação de declarar na escritura pública, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo.

.....

.....