

PROJETO DE LEI Nº , DE 2015

(Do Sr. Aureo)

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. 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”, passa a vigorar com a seguinte redação para o seu art. 1º.:

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

§1º. Nos atos notariais referentes à alienação ou oneração de bem imóvel e em partilha referente a separação, divórcio ou dissolução de união estável é obrigatória a apresentação 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; de débitos fiscais; de ônus reais e do Imposto de transmissão *inter vivos*.

§2º. As certidões e os documentos constantes do §1º deste artigo serão apresentadas pelo alienante relativas a seu domicílio e ao local do imóvel.

§3º. Sendo alienante empresa prevista no art. 142 da Lei nº3.807, de 26 de agosto de 1960, será exigida a certidão negativa de débito para com a Previdência Social.

§4º. O Tabelião fará constar no ato notarial a apresentação dos documentos e das certidões descritas no caput deste artigo, ficando dispensada a sua transcrição.

§5º. A existência de distribuição de qualquer feito ajuizado em face do alienante não impede que se lavre a escritura pública, cabendo ao Tabelião prevenir o adquirente para os riscos que eventualmente corre, consignando o fato no texto do ato notarial.

§6º. O disposto neste artigo aplica-se no que couber, ao instrumento particular a que alude o art. 61 da Lei nº4.380, de 21 de agosto de 1964.

§7º. O Oficial do Registro de Imóveis não poderá proceder ao registro do contrato sem a comprovação do cumprimento do que dispõe o parágrafo anterior.

Art. 2º O disposto neste artigo não se aplica à aquisição de imóveis do programa “Minha Casa, Minha Vida”, instituído pela Lei nº11.977, de, 7 de julho de 2009.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Este projeto busca oferecer resposta ao clamor público no sentido de que é necessário haver maior rigor na lavratura de atos notariais que transferem a propriedade de imóveis ou direitos a ela relativos.

Recente noticiário da mídia revelou operações suspeitas, envolvendo irregularidades ou fraudes na transferência de imóveis dos que estão sendo investigados pela Operação Lava-Jato.

Mas tal fato não ocorre apenas nesse episódio. Com indesejável frequência os Tribunais julgam ações em que compradores desavisados perdem seus imóveis, porque a Lei não mais obriga os alienantes a demonstrar que nada devem aos cofres públicos (dívida ativa, executivos fiscais, débitos previdenciários, laudêmos, etc.) nem a credores particulares.

A verificação de débitos referentes às ações trabalhistas (cuja certidão foi recomendada por ato do Conselho Nacional de Justiça e o presente projeto incorpora como documento essencial) representa a segurança do trabalhador brasileiro que, por vezes perde seu direito a receber indenizações pois a empresa, contra qual litiga, vendeu bens garantidores das dívidas trabalhistas.

O Brasil atravessa um momento de conturbada situação no que se refere a dificuldades econômicas e financeiras das empresas ligadas ao setor imobiliário, e hoje a lei facilita a venda de bens, sem resguardar sequer, a fraude a credores.

A Lei 7.433 de dezembro de 1985 (com a redação dada pela recente Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015) não protege nem o Estado, no que se refere a garantir o pagamento dos impostos devidos, nem os adquirentes de imóveis, nem os credores do alienante. Protege apenas o devedor-alienante.

Das certidões de ônus reais não constam informações sobre ações pessoais em nome do alienante que possam, em data posterior à venda do bem, resultar em prejuízo, ou mesmo perda do bem, para o adquirente.

A certidão do registro da distribuição de feitos ajuizados e a existência de dívidas protestadas, inclusive as referentes à dívida ativa, que protegem o estado, não impedem a realização do negócio imobiliário, servindo apenas para dar conhecimento ao adquirente da eventual existência de ações em nome do vendedor. Ao adquirente assiste o direito de, ao ter conhecimento desse fato, realizar ou não o negócio imobiliário. Qualquer dúvida existente pode ser objeto de acordo entre as partes para concretizar a negociação.

As exigências reintroduzidas na Lei 7.433/85 por este projeto, representam proteção para o Poder Público, para os adquirentes de imóveis, para os credores e demais profissionais que atuam neste setor da economia brasileira.

Com a certeza da conveniência e oportunidade do presente Projeto de Lei, conclamo o apoio dos nobres parlamentares na sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2015.

Deputado AUREO