

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 2.417, DE 2015 (Apenso o PL nº 6.118, de 2016)

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

Autor: Deputado **AUREO**

Relator: Deputado **LUCAS VERGILIO**

I - RELATÓRIO

Trata-se de parecer sobre Projetos de Lei destinados a alterar a Lei nº 7.433, de 1985, que dispõem sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas.

Há mérito em ambas as proposições que, em apertada síntese, definem os documentos necessários para a análise quando da lavratura de atos notariais relativos a imóveis. Assim, os dois projetos trazem alternativas de ampliação da segurança jurídica dos negócios imobiliários.

Prevêem ainda a possibilidade de arquivamento eletrônico dos documentos apresentados.

É o relatório.

II –VOTO DO RELATOR

Os Projetos de Lei nºs 2.415, de 2015, 6.118, de 2016, atendem aos pressupostos de constitucionalidade relativos à competência da União e à legitimidade de iniciativa parlamentar, nos termos do que dispõem os arts. 22 e 61 da Constituição Federal. Não foram apresentadas emendas.

No mérito, ambos expõem virtudes e se complementam, trazendo mecanismos de proteção da sociedade e da Administração Pública, garantindo-se segurança jurídica apta à prevenção de litígios e ao bom desenvolvimento dos negócios.

Relevante ainda reconhecer, como se extrai dos fundamentos dos aludidos projetos, que não se está inovando mas restabelecendo padrão mínimo de

segurança, com base na legislação civil já existente para os negócios jurídicos a que se refere.

É do conhecimento público que as diversas centrais de serviços extrajudiciais passaram a fornecer documentos através da internet e dos cartórios mais próximos.

Verifica-se então que, a cada dia em maior grau, a obtenção documental é capaz de fortalecer o sistema de garantias, trazendo segurança e simplificação também à aquisição da casa própria, permitindo que o próprio tabelião obtenha diretamente os documentos que precisa, inclusive eletronicamente, facilitando ainda mais a vida das pessoas.

Não é oportuno nem conveniente dispensar proteção aos negócios que, muitas vezes, decorrem de aplicações da economia de toda a vida da família brasileira. Não se brinca ou se negligencia com a segurança do cidadão.

É também notório que os negócios imobiliários são utilizados como alternativas para a lavagem de dinheiro, a sonegação fiscal, a fraude aos credores, inclusive em matéria fiscal, bem como para a prática de estelionato e de outros crimes. Nesse caso, cabe aos notários e registradores submeter às autoridades os casos que verificar. Negar ao tabelião o acesso às informações capazes de identificar estas operações não atende minimamente ao interesse público.

No que concerne à prevenção à fraude contra os credores, imprescindível a apresentação das certidões negativas de protesto. O protesto é ato formal e solene que comprova o inadimplemento do devedor, indispensável ao processo de execução ou falimentar. O protesto extrajudicial é ato demarcatório do estado de insolvência do devedor que ainda não está sendo executado, mas que está sendo buscado pelos credores para o início da ação de execução ou falimentar. Portanto, o protesto extrajudicial é ato preparatório ao início da execução ou falência, que não pode ser desconhecido do adquirente de um imóvel, sob pena de se consubstanciar e materializar a fraude contra os credores, daí a indispensável e necessária certidão do protesto da localidade do imóvel e do domicílio do alienante, para os atos de alienação dos imóveis.

A criminalidade qualificada utiliza exatamente as brechas legais para a implementação da conduta ilícita, não se mostrando razoável que o mesmo legislador que prevê, por exemplo, as hipóteses de invalidação de um negócio jurídico, impeça o tabelião de produzir exatamente as provas que trarão segurança ao ato sobre os mesmos fatos. Tal dispositivo respaldará a atuação do tabelião, mas e o cidadão que adquiriu o imóvel?! A impossibilidade comprobatória não atende exatamente aos interessados de boa-fé, funcionando como salvaguarda para os que laboram em favor da fraude.

Será que o magistrado negará vigência a lei civil que prevê a fraude ao credor como vício do negócio e prestigiará o adquirente e não o credor anterior?! Será que negará vigência às regras da insolvência, interdição criminal, curatela, interdição civil, ausência etc e não dará amparo àqueles cujos institutos fixaram proteção? Quais das leis será tratada pelo juízo como letra morta?

Note que, nas hipóteses, independentemente da resposta, verifica-se que: a) a conduta ilícita compensou pois não alcançará o vendedor de má-fé, levando prejuízo ao adquirente ou ao credor anterior; b) a atuação extrajudicial não preveniu litígio, sendo a função pacificadora a razão de sua existência; c) a necessidade de instrumento público não se operou substancialmente, pois a lei a impõe aos negócios considerados sensíveis, exatamente pela confiança estatal e da sociedade de que serão empregadas as cautelas que possam GARANTIR o negócio e o modelo criado, ao arripio dos princípios e dos fundamentos do sistema jurídico extrajudicial, acaba por criar “garantia que não garante”.

Reduzir a proteção que cerca os negócios imobiliários, sobretudo em momento de tão simples obtenção da informação, representa diminuir a própria utilidade das escrituras públicas, o que resultaria em entregar o cidadão a própria sorte.

A alteração da Lei 7433, de 1985, pela lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015, não se justificou pelas mais variadas razões, com destaque para: a) elevado ônus com averbações imobiliárias, inclusive em UFs diversas, fazendo com que os interessados majoritariamente não as realize; b) impossibilidade prática de responsabilização dos que não averbarem; c) sobreposição de informações de registros de caráter PESSOAL (criadas, alteradas ou extintas diversas vezes ao longo da vida) em sua maioria gratuitos para o cidadão, em registro de cada IMÓVEL da referida pessoa, gerando multiplicidade, descontrole e desatualização inevitável, incompatível com a estabilidade e a segurança que o extrajudicial exige; d) fragilização do Estado e da sociedade que não poderão receber seus créditos, inclusive fiscais, bastando que o devedor transfira seus bens o quanto antes.

É importante observar, que os registros de distribuição de feitos ajuizados atuam para garantir a atualização das informações dos milhões de processos existentes, mesmo que se refira a uma simples correção de uma letra em um nome.

Por todo o exposto, meu voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e adequação financeira e orçamentária dos Projetos de Lei nºs 2.415/15 e 6.118/16, na forma do SUBSTITUTIVO em anexo, e, no mérito, pela aprovação nos termos do referido substitutivo.

Sala das Sessões, em de 2016.

Deputado **LUCAS VERGILIO**
Relator

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 2.417, DE 2015 E 6.118, DE 2016

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 lavratura de escrituras públicas e dá outras providências”, passa a vigorar com a seguinte nova 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 por esta Lei.

§ 1º. Na lavratura de atos notariais referentes à alienação ou oneração de bens imóveis será obrigatória a apresentação de certidões pessoais do registro de distribuição de feitos ajuizados, de interdições e tutelas, de protestos de títulos, trabalhistas e fiscais, e a certidão de ônus reais referente ao imóvel.

§ 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. Será também obrigatória a comprovação do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos* e demais pagamentos devidos à União, ao Estado e ao Município, quando exigidos por lei.

§ 4º. Sendo alienante empresa prevista no art. 142 da Lei nº 3.807, de 26 de agosto de 1960, será exigida a certidão negativa de débito para com a Previdência Social.

§ 5º. O Tabelião fará constar no ato notarial a apresentação dos documentos e das certidões descritas no §1º deste artigo, ficando dispensada sua transcrição.

§ 6º. Obriga-se o Tabelião a manter, em arquivo físico ou digital, os documentos e as certidões de que trata esta Lei.

§ 7º. A existência de distribuição de qualquer feito ajuizado em face do alienante não impede a lavratura da escritura pública, cabendo ao Tabelião prevenir o adquirente quanto aos eventuais riscos, consignando o fato no texto do ato notarial.

§ 8º. O disposto neste artigo aplica-se no que couber, ao instrumento particular a que alude o art. 61 da Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 9º. 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 no art. 1º desta Lei não se aplica à aquisição de imóveis do programa “Minha Casa, Minha Vida”, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Parágrafo único. Em respeito ao pacto federativo e à segurança jurídica, ficam ressalvados outros requisitos, para a lavratura de escrituras públicas, já fixados em lei estadual ou do Distrito Federal quando da publicação desta lei.

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

Sala da Comissão, em de de 2016.

Deputado LUCAS VERGÍLIO
Relator