

CONSTITUIÇÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

Emenda Nº

PROJETO DE LEI Nº 10.375, DE 2018

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e dá outras providências.

1º Acrescente-se art. 6º ao projeto, renumerando-se o atual art. 6º como art. 7º:

Art. 6º. O art. 1º da 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 redação:

“ 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 Nos atos notariais referentes a bens imóveis é obrigatória a apresentação de certidões do registro de distribuição de feitos ajuizados cíveis, criminais, fiscais, trabalhistas, as de protesto de títulos, as de interdições e tutelas, as de ônus reais e a comprovação do pagamento de impostos federais, estaduais e municipais definidos em Lei.

§ 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 nº 3.807, 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 nos §§ 1º e 3º 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.” (AC)

2º Em consequência, dê-se a seguinte redação à ementa do projeto:

Dispõe sobre o uso de meio eletrônico nos Registros Públicos, adota providências adicionais para a segurança jurídica e celeridade das transações imobiliárias; altera as Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, nº 6.766, de 19 de dezembro de

1979, nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, e dá outras providências.

JUSTIFICATIVA

Esta emenda busca deixar claro que, ao ser lavrado um ato notarial relacionado com bem imóvel, o Tabelião de Notas deve exigir, além das certidões fiscais e das certidões de propriedade e de ônus reais, também as do registro de distribuição de feitos ajuizados cíveis, criminais, fiscais e trabalhistas, bem como as de interdições e tutelas e as de protesto de títulos.

Importante salientar que, conforme o projetado § 5º do novo art. 1º da Lei 7.433/85, “a existência de distribuição de qualquer feito ajuizado em face do alienante não impede que se lave a escritura pública, cabendo ao Tabelião prevenir o adquirente para os riscos que eventualmente corre, consignando o fato no texto do ato notarial”. A documentação a ser apresentada pelo alienante deve ser relativa a seu domicílio e ao local do imóvel

O objetivo é resguardar o **comprador de boa fé**.

O art. 159 do Código Civil declara que são “anuláveis os contratos onerosos do devedor insolvente, quando a insolvência for notória ou houver motivo para ser conhecida do outro contratante.”

A apresentação das certidões, constantes da modificação introduzida por esta Emenda, constituem uma baliza, um elemento, um indício robusto da ausência de solvabilidade do contratante, razão pela qual deve ser exigida para a segurança jurídica do negócio a ser celebrado. Se o adquirente estiver de boa fé no momento da decisão ou recebimento da garantia imobiliária, não poderão ser opostas situações futuras decorrentes de processos contra o vendedor. A apresentação dessas certidões é de natureza eminentemente prudencial e cautelosa.

A simples verificação da existência de demanda envolvendo o vendedor, averbada no Registro de Imóveis, não é medida plena para garantir a total segurança jurídica do adquirente. É preciso ir além: as certidões de registro de distribuição e de protesto de títulos revelarão a real situação da saúde financeira ou de inadimplência do contratante-devedor. São meios eficazes para se aferir o eventual comprometimento financeiro de um alienante de imóvel e resguardar os direitos do adquirente. Se mesmo assim o comprador decidir efetuar a transação imobiliária, perde a condição de comprador de boa fé.

Em conclusão: mostra-se necessário que passe a constar expressamente na Lei nº 7.433/85 que, no caso de bem imóvel, tanto na escritura definitiva quanto naquela referente à promessa, bem como no registro de contratos particular (com força de escritura pública), a exigência da apresentação das certidões dos Registros de Distribuição e dos Tabelionatos de Protesto.

Sala das Sessões, 26 de junho de 2018

Deputado **Gonzaga Patriota**
PSB/PE