

EMENDA AO PROJETO DE LEI Nº 10.375, de 2018, PARA A INCLUSÃO DO ART. 6º, QUE ALTERA A LEI 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1985

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, interdições e tutelas, as de ônus reais e as relativas à 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 no §1º do 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 lave 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 nº 4.380, 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”.

§ 8º O disposto no *caput* 1º 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.

JUSTIFICAÇÃO

A Emenda traz mecanismos de proteção da sociedade e da Administração Pública, garantindo-se segurança jurídica apta à prevenção de litígios e ao bom desenvolvimento dos negócios.

Restabelece-se padrão mínimo de segurança, com base na legislação civil já existente para os negócios jurídicos a que se refere. Tal padrão justifica-se uma vez que a averbação de possíveis ônus na matrícula dos imóveis, instituída através da Medida Provisória 656/2014, transformada na Lei 13.097/2015, não se concretizou.

É do conhecimento público que as diversas centrais de serviços extrajudiciais passaram a fornecer documentos através da internet e dos cartórios mais próximos. Com isso, observa-se que o alcance documental é capaz de fortalecer o sistema de garantias, trazendo maior segurança para a aquisição da casa própria. E vai além, pois permite ao tabelião obter diretamente os documentos que precisa, inclusive eletronicamente, facilitando ainda mais a vida das pessoas.

Dispensar essa proteção aos negócios que, muitas vezes, decorrem de aplicações da economia de uma vida inteira da família brasileira não é algo razoável. Não se pode brincar com aquele que é o maior sonho de um brasileiro, **adquirir a casa própria**. Além disso, é 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.

Negar ao tabelião o acesso às informações capazes de identificar essas operações não atende o mínimo do interesse público e da segurança jurídica necessária. Quanto à prevenção da fraude contra credores, torna-se imprescindível a apresentação de certidões negativas de protesto. Este é um ato formal e solene que comprova o inadimplemento do devedor, indispensável ao processo de execução ou falimentar. Os criminosos e fraudadores se utilizam exatamente das brechas legais para o cometimento de ilícitos, não sendo razoável impedir que o tabelião possa produzir tantas provas quantas sejam necessárias para a segurança do ato sobre os mesmos fatos.

Por todo o exposto, tendo em vista as constatações supramencionadas, dando conta:

1. da necessidade de prudência e cautela dos tabeliães de notas na lavratura de atos translativos de domínio, bem como, por absoluta simetria, dos Oficiais do Registro de Imóveis quando do registro dos contratos particulares, com força de escritura pública, que exige destes diligência e proatividade, buscando elementos outros que não somente o que consta da matrícula do imóvel;

2. da presunção absoluta de boa-fé daquele adquirente que toma o cuidado de requerer a certidão de protesto, com vistas a afastar a incidência do art. 159 do Código Civil (anulação do ato jurídico por “insolvência notória”), evitando ser réu de ações reivindicatórias de imóvel onde uma eventual fraude seja invocada;

3. do protesto de CDA, instrumento hoje amplamente utilizado pelas mais diversas esferas de Poder, aumentando em muito o âmbito de atuação dos tabelionatos de protesto, protesto este que substitui a execução fiscal, dando enorme importância à certidão emitida pelos tabelionatos de protesto;

4. do papel hoje desempenhado pelo instituto “Protesto” no mercado de crédito e cobrança, representando sua certidão um retrato fiel da saúde financeira do alienante, dando segurança jurídica ao negócio celebrado;

Mostra-se necessário que passe a constar expressamente na Lei nº 7.433/1985 que, no caso de imóvel, tanto na escritura definitiva quanto naquela referente à promessa, bem

como no registro dos contratos particulares, com força de escritura pública, seja exigida, pelo tabelião de notas ou pelo Oficial do Registro de Imóveis, a apresentação das certidões do registro de distribuição de feitos ajuizados cíveis, criminais, fiscais, trabalhistas, as de protesto de títulos, interdições e tutelas, as de ônus reais e as relativas à comprovação do pagamento de impostos federais, estaduais e municipais definidos em Lei

Sala da Comissão, em de de 2018.

Deputado THIAGO PEIXOTO
PSD/GO