

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 2.417, DE 2015

Apensado: PL nº 6.118/2016

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

Autor: Deputado AUREO

Relator: Deputado BENJAMIN MARANHÃO

I - RELATÓRIO

Encontra-se nesta Comissão o Projeto de Lei nº 2.417, de 2015, de autoria do Deputado Aureo, que cuida de modificar 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”), mormente para instituir novos requisitos para a lavratura de escrituras públicas tocantes à apresentação de certidões pelos interessados.

De acordo com o teor da mencionada proposição, é ali proposto, mediante alteração do disposto no art. 1º da referida lei, que, para a lavratura de atos notariais relativos à alienação ou oneração de bem imóvel ou à partilha de bens resultante de separação judicial, divórcio ou dissolução de união estável, será exigida a apresentação, além do comprovante de pagamento do imposto de transmissão *inter vivos* e de certidões fiscais e de propriedade e ônus relativas a imóveis, as seguintes certidões pessoais do titular do direito real:

- a) relativas à capacidade civil;
- b) de registro de distribuição de protesto de títulos, onde houver serviço de registro de distribuição, e dos tabelionatos de protesto de títulos;

c) de registro de distribuição de feitos ajuizados cíveis, fiscais e trabalhistas.

Além disso, é previsto, no âmbito do aludido projeto de lei, que, sendo alienante em negócio jurídico imobiliário empresa prevista no art. 142 da Lei nº 3.807, de 26 de agosto de 1960, será cumulativamente exigida a apresentação de certidão negativa de débitos em relação à Previdência Social.

Também é alvitado, no âmbito da referida proposição, que o tabelião de notas deverá fazer que conste no ato notarial a apresentação dos documentos e certidões anteriormente referidos, ficando dispensada a sua transcrição.

Busca-se, outrossim, ali explicitar que a existência de registro de distribuição de qualquer feito ajuizado em face de alienante não impedirá que se lavre a escritura pública sobre imóvel, cabendo ao tabelião de notas prevenir o adquirente para os riscos que assumirá, consignando o fato no texto do ato notarial.

Adicionalmente, prevê-se, no projeto de lei em tela, norma equivalente à já consignada no § 1º do *caput* do art. 1º da referida lei no sentido de que o disposto na lei referida se aplicará, no que couber, ao instrumento particular com força de escritura pública a que alude o art. 61 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Em função dessa norma projetada, também é indicado, no seio da proposta legislativa aludida, que o delegado do serviço de registro de imóveis não poderá proceder ao registro de instrumento particular sem a prévia comprovação de apresentação dos mesmos documentos e certidões exigíveis para a lavratura de escrituras públicas sobre negócios jurídicos imobiliários.

Ademais, é ressalvado, ao final do texto do projeto de lei mencionado, que o disposto na lei referida frutifica também das modificações legislativas que são desenhadas não se aplicará às operações imobiliárias no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida” instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Finalmente, é previsto na proposição em comento que a lei pretendida entrará em vigor na data de sua publicação oficial.

No âmbito da justificação oferecida a tal matéria legislativa, o autor respectivo assevera que ali se “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”, sendo que “As exigências reintroduzidas na Lei 7.433/85 (...) representam proteção para o Poder Público, para os adquirentes de imóveis, para os credores e demais profissionais que atuam neste setor da economia brasileira”.

De acordo com despacho proferido nesta Câmara dos Deputados, tal proposta legislativa foi distribuída para análise e parecer a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania nos termos do que dispõem os artigos 24 e 54 do Regimento Interno desta Casa para tramitar em regime ordinário, sujeitando-se à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Também foi determinada a apensação, para o fim de tramitação conjunta, à referida proposição, do Projeto de Lei nº 6.118, de 2016, de autoria do Deputado João Arruda.

Por intermédio desse Projeto de Lei nº 6.118, de 2016, igualmente se busca modificar o disposto no art. 1º da Lei nº 7.433, de 1985, com o intuito principal de restaurar a exigência de apresentação, como requisito para a lavratura de escrituras públicas relativas a imóvel, de certidões de registro de distribuição de feitos ajuizados (mas apenas no âmbito da circunscrição judiciária de situação do imóvel) em relação aos titulares do direito real sobre imóvel objeto do negócio jurídico a ser celebrado por tal forma pública.

Em consonância com tal medida, prevê-se, no texto respectivo, que o tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*, das certidões fiscais, das certidões de propriedade e de ônus reais, assim como de certidões de registro de distribuição de feitos ajuizados da circunscrição judiciária da localidade em que se situar o imóvel, ficando dispensada sua transcrição.

Adicionalmente, reproduz-se ali a obrigação de o tabelião de notas manter, em arquivo, os documentos e certidões apresentados para a lavratura de escrituras públicas no original ou em cópias, permitindo-se,

todavia, que tais cópias sejam digitalizadas (obtidas e arquivadas por processo digital) em substituição à exigência hoje existente de que se trate de reproduções autênticas (em papel).

Também se dispõe ali que as normas resultantes do art. 1º da Lei nº 7.433, de 1985, com as modificações então pretendidas se aplicarão ao instrumento particular nas situações em que a lei faculta a substituição da escritura pública por instrumento daquela natureza como forma para a realização de negócios jurídicos relativos a direitos reais sobre imóveis, ao qual se anexarão os documentos e as certidões considerados indispensáveis para a lavratura de escrituras públicas.

Consultando os dados relativos à tramitação da referida matéria legislativa principal (Projeto de Lei nº 2.417, de 2015) no âmbito desta Comissão, observa-se que o prazo concedido para oferecimento de emendas se esgotou sem que qualquer uma tenha sido ofertada em seu curso.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre as proposições mencionadas quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

Os projetos de lei em exame estão compreendidos na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, serviços notariais e de registro e registros públicos, sendo legítimas as iniciativas legislativas e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria naqueles versada (Constituição da República: Art. 22, *caput* e incisos I e XXV, Art. 48, *caput*, Art. 61, *caput*, e Art. 236, *caput*). Vê-se, pois, que tais propostas legislativas obedecem aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Observa-se também que não afrontam, à evidência, normas de caráter material erigidas pela Carta Magna, bem como os princípios e fundamentos que informam o nosso ordenamento jurídico.

A técnica legislativa empregada no âmbito das proposições referidas, entretanto, não se encontra plenamente de acordo com os ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001. Entre as irregularidades detectadas, destaca-se a ausência, em ambos os respectivos textos, de emprego de artigo inaugural que deveria enunciar o objeto da lei desejada e de aspas e iniciais maiúsculas NR entre parêntesis para sinalizar dispositivos de outros diplomas legais que serão modificados.

Em exame quanto ao mérito, é de se verificar que as modificações legislativas alvitradas no âmbito dos projetos de lei em exame se revelam, em essência, judiciosas, merecendo, por conseguinte, prosperar, mas com algumas adaptações pelos motivos expostos a seguir.

Veja-se que, em 2015, foi adotada a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que, entre diversas alterações legislativas, produziu modificação do art. 1º da Lei nº 7.433, de 1985, que determinou a supressão da obrigatoriedade de apresentação, como requisito para a lavratura de escrituras públicas de constituição, transmissão ou modificação de direitos reais sobre imóveis, de certidões pessoais de registro de distribuição de feitos ajuizados em relação aos titulares de propriedade ou outro direito real sobre imóvel a ser objeto do ato notarial.

Ao lado disso, essa Lei nº 13.097, de 2015, instituiu, em seus artigos 54 a 58, o ônus de o credor promover, mediante determinação judicial, o registro ou a averbação, na matrícula do imóvel, da existência de feitos judiciais, sob pena de não poder questionar os negócios jurídicos realizados pelo devedor, mesmo quando for evidente que estes foram realizados com o único propósito de este se furtar do pagamento de suas dívidas, consoante se observa a seguir:

“Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não

tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Art. 55. A alienação ou oneração de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio edilício, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

Art. 56. A averbação na matrícula do imóvel prevista no inciso IV do art. 54 será realizada por determinação judicial e conterà a identificação das partes, o valor da causa e o juízo para o qual a petição inicial foi distribuída.

§ 1º Para efeito de inscrição, a averbação de que trata o caput é considerada sem valor declarado.

§ 2º A averbação de que trata o caput será gratuita àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

§ 3º O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo a averbação efetivada na forma do caput, no prazo de até dez dias contado da sua concretização.

§ 4º A averbação recairá preferencialmente sobre imóveis indicados pelo proprietário e se restringirá a quantos sejam suficientes para garantir a satisfação do direito objeto da ação.

Art. 57. Recebida a comunicação da determinação de que trata o *caput* do art. 56, será feita a averbação ou serão indicadas as pendências a serem satisfeitas para sua efetivação no prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 58. O disposto nesta Lei não se aplica a imóveis que façam parte do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e de suas fundações e autarquias.”

Cuida-se de providência legislativa segundo a qual, após o início de sua vigência ocorrida em meados de fevereiro de 2015, apenas com o exame da matrícula no registro de imóveis (ou seja, das certidões de propriedade e ônus reais), o interessado em adquirir um bem imóvel passou a poder averiguar se existiam ou não ações, execuções, procedimentos e/ou constrições judiciais que pudessem afetar ou acarretar riscos jurídicos à aquisição imobiliária pretendida. Simplesmente, o que não estivesse registrado ou averbado na matrícula do imóvel, salvo pouquíssimas exceções (como é o que ocorreria nas hipóteses previstas nos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - Lei de Falências e Recuperação Judicial), não atingiria o negócio jurídico almejado a ser realizado. É o que foi designado nos meios técnicos de princípio da concentração dos atos e ônus na matrícula do imóvel.

Esse conjunto de modificações legislativas, em que pese possa ser reputado, à primeira vista, como “desburocratizante”, vai de encontro às aspirações éticas que devem permear os negócios jurídicos imobiliários, uma vez que privilegia devedores na medida em que permite que estes se desfaçam com mais facilidade de seu patrimônio imobiliário em detrimento de seus credores.

Com efeito, criou-se, com o advento da referida lei, um ambiente não muito saudável para a realização de certos negócios, visto que a aplicação da disciplina legal que ostenta traz um elevado grau de insegurança jurídica a credores de proprietários de imóveis. Ora, os bens imóveis do devedor, assim como seus bens móveis, respondem pelas suas dívidas e nem sempre o credor conseguirá se valer de seus créditos para obter, com a celeridade necessária, medidas que viabilizem a inscrição de informações a

respeito deles em matrícula de bem imóvel integrante do patrimônio do devedor.

Apenas para exemplificar, mencione-se a possibilidade de um credor de proprietário ficar privado de penhora sobre imóvel que tenha sido alienado no curso da ação. Ora, é de se supor que o proprietário, antevendo que os riscos associados ao feito judicial, poderá se desfazer de imóvel, vendendo-o rapidamente. E, transmitida a propriedade do imóvel com a transcrição do título no registro imobiliário, este não poderá mais ser alcançado no cumprimento de sentença e o produto obtido com a venda poderá ser ocultado com mais facilidade, frustrando-se o efeito prático da condenação.

Em suma, tal arcabouço jurídico, sob o pretexto de facilitar a realização de negócios jurídicos envolvendo imóveis, produziu, a um só tempo, a institucionalização do “calote” ao facilitar a vida de devedores, que poderão alienar seus bens imóveis com mais facilidade e assim não saldar suas dívidas, ao tempo em que impõe um ônus pesado, desproporcional e irrazoável aos credores, prejudicando a economia e a efetividade processual e congestionando ainda mais o Poder Judiciário em razão de pedidos e diligências que os credores estarão obrigados a fazer nos processos judiciais no intuito de resguardar o seu direito de crédito.

De outra parte, vale lembrar que a exigência de apresentação das certidões pessoais de registro de distribuição de feitos ajuizados das justiças estadual, federal e do trabalho para a lavratura de atos notariais relativos a imóveis já propiciou e poderia voltar a propiciar maior segurança jurídica aos adquirentes de imóveis e aos credores de proprietários alienantes de imóveis num sistema de normas em que se considere de boa-fé apenas o adquirente que se valha dessas certidões, inclusive no tocante a feitos trabalhistas e penais, para apurar a situação financeira e jurídica do alienante do imóvel.

Com efeito, isto, de um lado, teria o condão de impedir que os devedores se desfaçam de seu patrimônio imobiliário para não pagar suas dívidas e, de outro lado, estimularia os devedores a quitarem suas dívidas que são objeto de cobrança judicial com o intuito de não perder oportunidades para venda ou alienação de imóvel. Ou seja, a exigência de apresentação de

certidões pessoais de registro de distribuição de feitos ajuizados incentivaria, não raras vezes, o encerramento de discussões e disputas judiciais com a satisfação dos credores, desafogando-se, em boa medida, o Poder Judiciário.

Adicionalmente, é de se registrar que, após decorrido curto lapso de tempo desde o advento da vigência da mencionada Lei nº 13.097, de 2015, erigiu-se o novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, que se encontra em vigor desde março de 2016), o qual, em seu art. 792, estabeleceu algumas hipóteses de fraude à execução, entre as quais é de se destacar a de alienação ou oneração de bem quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência, em relação à qual não há a necessidade de qualquer registro ou averbação no competente registro do bem (inciso IV) como se verifica quanto a outras hipóteses expressamente referidas (incisos I a III).

Para ilustrar isso, vale transcrever abaixo o inteiro teor do referido artigo:

“Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

§ 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.

§ 3º Nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, a fraude à execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende desconsiderar.

§ 4º Antes de declarar a fraude à execução, o juiz deverá intimar o terceiro adquirente, que, se quiser, poderá opor embargos de terceiro, no prazo de 15 (quinze) dias.” (negritou-se)

E, diante desse novo contexto normativo estabelecido, é de se averiguar que dele também surge a necessidade de se restabelecer a obrigatoriedade de apresentação de certidões de registro de distribuição de feitos ajuizados como requisito para a lavratura de atos notariais relativos a negócios imobiliários ou o registro imobiliário de instrumentos particulares com esse mesmo objeto e força de escritura pública em virtude do previsto no art. 61 da Lei nº 4.380, de 1964.

Ora, como as certidões de ônus reais indicariam apenas eventuais ações cujo registro ou averbação no registro imobiliário houver sido providenciado ou realizado, será adicionalmente por meio das certidões pessoais de registro de distribuição de feitos ajuizados que se poderá seguramente identificar a existência ou a inexistência de qualquer ação que, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor, sendo capaz de reduzi-lo à insolvência.

Portanto, as certidões pessoais de registro de distribuição de feitos ajuizados tornam-se hoje indispensáveis para conferir maior segurança jurídica aos negócios imobiliários, uma vez que, tramitando contra o devedor que figure como alienante de bem imóvel qualquer ação capaz de reduzi-lo à insolvência sem que isto esteja registrado ou averbado no registro do bem, haverá a possibilidade de o negócio ser futuramente considerado ineficaz por ter configurado fraude à execução nos termos do art. 792, *caput* c/c inciso IV, do Código de Processo Civil.

Afigura-se de bom alvitre, assim, modificar a atual realidade jurídica positivada mencionada, restaurando-se a obrigatoriedade de apresentação de certidões pessoais de registro de distribuição de feitos ajuizados para a lavratura de escrituras públicas que tenham por fim constituir, transmitir ou modificar direitos reais sobre imóvel (e também para o registro de instrumento particular com força legal de escritura pública para qualquer

desses mesmos fins), assim como proceder às adequações legislativas necessárias no âmbito da Lei nº 13.097, de 2015, para se assegurar a utilidade de tal medida.

Nisso também se incluiria a apresentação, para a lavratura de escrituras públicas tocantes a negócios jurídicos imobiliários, também de certidões pessoais de capacidade civil (relativas a tutelas, curatelas e interdições) a fim de melhor se averiguá-la previamente à celebração do ato notarial.

Com o objetivo de proteger a previdência oficial e seus créditos, cumpre também explicitar que, além das certidões fiscais, deverá ser, nos termos do que prevê o Projeto de Lei nº 2.417, de 2015, exigida a apresentação de certidão negativa de débitos atualizada da previdência social (ou positiva com efeitos de negativa) como requisito para a lavratura de escrituras públicas que tenham por fim constituir, transmitir ou modificar direitos reais sobre imóvel (e também para o registro de instrumento particular com força legal de escritura pública com qualquer dos mesmos fins assinalados).

Além disso, é judicioso o acolhimento da medida proposta no bojo do Projeto de Lei nº 6.118, de 2016, tocante à obrigação de o tabelião de notas manter, em arquivo, os documentos e certidões apresentadas para a lavratura de escrituras públicas no original ou em cópias a fim de que reste autorizado que as cópias possam ser obtidas por reprodução digital (e assim arquivadas) em substituição à exigência hoje existente de que se cuide de apenas de originais ou reproduções autênticas (em papel). Ora, isto, na prática, já é feito em diversos serviços notariais, trazendo economia e possibilitando melhor gestão de arquivos, e não se enxerga, na adoção de tal medida, qualquer prejuízo potencial para a segurança jurídica ou a qualidade dos serviços prestados.

Outrossim, afiguram-se apropriadas as modificações legislativas de que tratam ambos os projetos de lei referidos dirigidas a explicitar que as disposições normativas relativas a requisitos para a lavratura de escrituras públicas no que diz respeito à apresentação de documentos e certidões devem ser aplicadas, no que couber, aos instrumentos particulares por ocasião do registro imobiliário nos casos em que a lei faculte a adoção de

tal forma para a realização de negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transmitir ou modificar direitos reais sobre imóveis.

Quanto à previsão normativa de que trata o Projeto de Lei nº 2.417, de 2015, que busca excluir, da aplicação das medidas previstas na Lei nº 7.433, de 1985, as operações imobiliárias concretizadas no âmbito do conhecido “Programa Minha Casa, Minha Vida”, assinale-se que é de bom alvitre a sua adoção, levando-se em conta precipuamente a sua relevante finalidade social de se assegurar moradia digna às camadas menos favorecidas de nossa sociedade e a necessidade de se desburocratizar, ao máximo, a titularização das unidades imobiliárias adquiridas.

Ademais, assinale-se que é acertado estabelecer, consoante o que se formulou no âmbito do Projeto de Lei nº 2.417, de 2015, que, na hipótese de existência de registro de distribuição de qualquer feito ajuizado apontada em certidão pessoal de registro de distribuição de feitos ajuizados apresentada para a lavratura de escritura pública, caberá ao tabelião de notas prevenir os eventuais interessados para os riscos que assumirão mediante a celebração do negócio jurídico, consignando o fato no âmbito do ato notarial respectivo.

Finalmente, no que se refere à exigência veiculada no bojo desse mesmo projeto de lei de apresentação de certidões de registro de distribuição de títulos e documentos para protesto extrajudicial e de protesto dos tabelionatos de protestos, parece-nos ser importante adicionalmente impô-la, mas limitando-se esta à verificação da existência de protesto extrajudicial como requisito para a lavratura de atos notariais ou instrumentos particulares sobre negócios imobiliários. Ora, apesar de a existência de prévio protesto extrajudicial não ser acolhida como indicativo de fraude à execução no âmbito do Código de Processo Civil vigente, a referida medida poderá servir para se evitar fraudes contra credores enquanto não houver sido proposta a ação proposta contra o devedor.

Diante do exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação dos Projetos de Lei nºs 2.417, de 2015, e 6.118, de 2016, nos termos do substitutivo ora oferecido cujo teor segue em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2018.

Deputado BENJAMIN MARANHÃO
Relator

2018-10509

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.417, DE 2015

Altera a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, e revoga dispositivos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, e revoga dispositivos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, mormente para dispor sobre a lavratura de atos notariais.

Art. 2º O art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“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 Para a lavratura de atos notariais que tenham por fim constituir, transmitir ou modificar direito real sobre imóvel, é obrigatória a apresentação de certidões de propriedade e ônus reais, de registro de distribuição de feitos ajuizados cíveis, criminais, fiscais e trabalhistas, dos tabelionatos de protesto de títulos, de débitos fiscais e, se for o caso, do comprovante de pagamento de impostos federais, estaduais, do Distrito Federal e municipais definidos em lei.

§ 2º As certidões pessoais previstas no § 1º do *caput* deste artigo serão apresentadas pelos titulares que pretendem constituir, transmitir ou modificar direito real sobre imóvel em relação à localidade de seu domicílio e de situação do imóvel.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo aplica-se, no que couber, aos atos notariais relativos à partilha de bens em virtude de separação, divórcio, dissolução de união estável ou sucessão em virtude de falecimento.

§ 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 débitos com a Previdência Social ou documento equivalente.

§ 5º O tabelião de notas fará constar no ato notarial a apresentação dos documentos e certidões referidos neste artigo, ficando dispensada a sua transcrição.

§ 6º Obriga-se o tabelião de notas a manter, em arquivo, os documentos e certidões de que trata o § 4º do *caput* deste artigo em original ou cópias, que podem ser digitalizadas.

§ 7º Na hipótese de existência de registro de distribuição de qualquer feito ajuizado apontada em certidão pessoal de registro de distribuição de feitos ajuizados apresentada, cabe ao tabelião de notas prevenir o interessado para os riscos que assumirá, consignando o fato no âmbito do ato notarial.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos 1º-A e 1º-B:

“Art. 1º-A As disposições desta Lei aplicam-se ao instrumento particular nas hipóteses a que alude o art. 61 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e demais casos em que a lei faculte a sua adoção como forma para a realização de negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transmitir ou modificar direitos reais sobre imóveis, cabendo serem, ao instrumento da aludida natureza, para fins de registro imobiliário, juntados ou anexados os documentos e certidões referidos nesta Lei em original ou cópias.

Parágrafo único. O oficial de registro de imóveis não procederá a registro de instrumento particular referido no *caput* deste artigo ou averbação dele decorrente em desacordo com o disposto nesta Lei, aplicando-se, a tal hipótese, os procedimentos previstos na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e demais leis em vigor.”

“Art. 1º-B Não se aplicam à aquisição de novas unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, as disposições desta Lei tocantes às certidões pessoais de registro de distribuição de feitos ajuizados cíveis, criminais, fiscais e trabalhistas e dos tabelionatos de protesto de títulos previstas no § 1º do *caput* de seu art. 1º.”

Art. 4º Ficam revogados os artigos 54 e 56 a 58 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2018.

Deputado BENJAMIN MARANHÃO
Relator

2018-10509