



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 2.417, DE 2015** **(Do Sr. Aureo)**

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

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 6118/16

(*) Atualizado em 27/11/18 para inclusão de apensado.

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, laudêmios, 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 16 de julho de 2015.

Deputado AUREO

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1985

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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

§ 1º O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966.

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição. [*\(Parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 656, de 7/10/2014, convertida na Lei nº 13.097, de 19/1/2015, publicada no DOU de 20/1/2015, em vigor trinta dias após a sua publicação\)*](#)

§ 3º Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Art. 2º Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

§ 2º Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

LEI Nº 3.807, DE 26 DE AGOSTO DE 1960

(Vide Decreto-Lei nº 72, de 21/11/1966)

Dispõe sobre a Lei Orgânica da Previdência Social.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

TÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 142. Os atos praticados e os instrumentos assinados ou lavrados com inobservância do estipulado no artigo 141, são considerados nulos, de pleno direito, para todos os efeitos, assim como os respectivos registros públicos a que estiverem sujeitos.

§ 1º A previdência social poderá intervir nos instrumentos nos quais é exigido o Certificado de Quitação para dar quitação de dívida do contribuinte ou autorização para a sua lavratura, independente da liquidação da dívida, desde que fique assegurado o seu pagamento com o oferecimento de garantia suficiente, a ser fixada em regulamento, quando o mesmo seja parcelado. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 5.890, de 8/6/1973)*

§ 2º Os servidores, serventuários da justiça, autoridades e órgãos que infringirem o artigo 141 desta Lei incorrerão em multa correspondente a um salário-mínimo de maior valor vigente no País, imposta e cobrada pela Previdência Social, sem prejuízo da responsabilidade que, no caso, couber.

§ 3º As empresas, enquanto estiverem em débito, não garantido, por falta de recolhimento das contribuições devidas à previdência social, não poderão:

- a) distribuir quaisquer bonificações a seus acionistas;
- b) dar ou atribuir participação de lucros a seus sócios ou quotistas, bem como a seus diretores e demais membros de órgãos dirigentes, fiscais ou consultivos.

§ 4º A desobediência ao disposto no § 3º sujeitará o responsável à multa de montante igual a 50% (cinquenta por cento) das quantias que houver pago indevidamente, imposta e cobrada nos termos dos artigos 83 e 84. [\(Artigo com redação dada pelo Decreto-Lei nº 66, de 21/11/1966\)](#)

Art. 143. Não haverá restituição de contribuições, excetuada a hipótese de recolhimento indevido, nem permitirá aos beneficiários a antecipação do pagamento das contribuições para fim de percepção dos benefícios desta Lei.

.....

.....

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA.

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

.....

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, *verbum ad verbum*, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do Livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no parágrafo 1º deste artigo.

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

§ 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos

particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 5.049, de 29/6/1966\)](#)

§ 6º Os contratos de que trata o parágrafo anterior serão obrigatoriamente rubricados por todas as partes em todas as suas folhas. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 5.049, de 29/6/1966\)](#)

§ 7º Todos os contratos, públicos ou particulares, serão obrigatoriamente transcritos no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 5.049, de 29/6/1966\)](#)

Art. 62. Os oficiais do Registro de Imóveis inscreverão obrigatoriamente, os contratos de promessa de venda, promessa de cessão ou de hipoteca celebrados de acordo com a presente Lei, declarando expressamente que os valores deles constantes são meramente estimativos, estando sujeitos os saldos devedores, assim como as prestações mensais, às correções do valor, determinadas nesta Lei.

§ 1º Mediante simples requerimento, firmado por ambas as partes contratantes, os Oficiais do Registro de Imóveis averbarão, à margem das respectivas inscrições, as correções de valores determinados por esta Lei, com indicação do novo valor do preço ou da dívida e do saldo respectivo, bem como da nova prestação contratual.

§ 2º Se o promitente comprador, promitente cessionário ou mutuário se recusar a assinar o requerimento de averbação das correções verificadas, ficará, não obstante, obrigado ao pagamento da nova prestação, podendo a entidade financiadora, se lhe convier, rescindir o contrato, com notificação prévia no prazo de 90 dias.

.....
.....

LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

O VICE-PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no exercício do cargo de **PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PMCMV

Seção I Da Estrutura e Finalidade do PMCMV

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou

requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas: (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

I - o Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; e (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - o Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR. (Inciso com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se: (Parágrafo único acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

I - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II imóvel novo: unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se", ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

III - oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo federal destinado a prover recursos às instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

IV - requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

V - agricultor familiar: aquele definido no caput, nos seus incisos e no § 2º do art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; e (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

VI - trabalhador rural: pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário. (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

Art. 2º Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira: (“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

I - concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011)

II - participará do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), mediante integralização de cotas e transferirá recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que tratam, respectivamente, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993; (Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011, e com nova redação dada pela Medida Provisória nº 561, de 8/3/2012, convertida na Lei nº 12.693, de 24/7/2012)

III - realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes; [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

IV - concederá subvenção econômica por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

V - concederá subvenção econômica através do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular. [\(Inciso acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010 e com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 1º A aplicação das condições previstas no inciso III do *caput* dar-se-á sem prejuízo da possibilidade de atendimento aos Municípios com população entre 20.000 (vinte mil) e 50.000 (cinquenta mil) habitantes por outras formas admissíveis no âmbito do PMCMV, nos termos do regulamento. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 2º O regulamento previsto no § 1º deverá prever, entre outras condições, atendimento aos Municípios com população urbana igual ou superior a 70% (setenta por cento) de sua população total e taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, superior à taxa verificada no respectivo Estado. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

.....

PROJETO DE LEI N.º 6.118, DE 2016

(Do Sr. João Arruda)

Altera o §2º, o §3º e acrescenta o §4º ao art. 1º, da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1984, que dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas.

DESPACHO:
 APENSE-SE AO PL-2417/2015.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

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

“Art. 1º

§ 1º

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*, das certidões fiscais, da certidão de propriedade e de ônus reais e da certidão de registro de distribuição de feitos ajuizados da comarca do imóvel, ficando dispensada sua transcrição.

§ 3º Obriga-se o Tabelião a manter, em arquivo, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias digitalizadas.

§ 4º As disposições constantes deste artigo aplicam-se ao instrumento particular quando autorizado por Lei para substituir a escritura pública nos negócios jurídicos relativo a direitos reais sobre imóveis, ao qual se anexarão os documentos e as certidões”. (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Em janeiro de 2015 foi aprovada a Lei nº 13.097/2015, a qual promoveu a alteração de diversos dispositivos legais. A mudança promovida e que interessa ao presente projeto foi a supressão da obrigatoriedade de apresentação da certidão de feitos ajuizados, que até então se fazia presente no art. 1º, §2º, da Lei nº 7.433/1985, que dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas.

Tal alteração, no entender deste parlamentar, esta na contramão dos anseios éticos que devem permear os negócios jurídicos, uma vez que privilegia os devedores na medida em que permite que estes se desfaçam com mais facilidade de seu patrimônio, em detrimento de seus credores.

Deveras, a Lei nº 13.097/2015, além de dispensar, no art. 59, a apresentação da certidão de feitos ajuizados, criou nos arts. 54 a 57 a obrigatoriedade do credor em promover, mediante determinação judicial, a averbação na matrícula do imóvel, da existência de ações/execuções judiciais, sob pena de não poder questionar os negócios jurídicos realizados pelo devedor, mesmo quando evidente que estes foram realizados com o único propósito de furtar-se do pagamento de suas dívidas.

A alteração promovida pela Lei acima mencionada denota que a aplicação de seus dispositivos gerará elevado grau de insegurança jurídica aos credores, visto que os bens móveis e imóveis do devedor respondem por suas dívidas e nem sempre o credor consegue, com a celeridade necessária, que seus créditos constem dentre as informações contidas na matrícula do imóvel de propriedade do devedor.

Em resumo, sob o pretexto de facilitar a realização de negócios jurídicos envolvendo imóveis, a Lei 13.097/2015, a um só tempo, institucionaliza o calote, ao facilitar a vida do devedor que poderá alienar seus bens com mais facilidade, e assim não saldar suas dívidas, ao tempo em que impõe um ônus inadmissível, completamente desproporcional e irrazoável aos credores, prejudicando a economia, a celeridade processual, congestionando ainda mais o Poder Judiciário em razão dos pedidos e diligências que o credor será obrigado a fazer nos processos judiciais para tentar resguardar o seu direito de crédito.

De outra sorte, insta ainda lembrar que a apresentação das certidões de feitos ajuizados das justiças estadual, federal e do trabalho, quando da lavratura de atos notariais relativos a imóveis, é imprescindível por propiciar segurança jurídica ao comprador do imóvel e aos credores do vendedor/proprietário, e também porque só pode ser considerado de boa-fé o comprador que diligência essas certidões para apurar a situação financeira e jurídica do vendedor do imóvel.

Com efeito, são as certidões de feitos ajuizados que conferem segurança jurídica tanto às partes contratantes do negócio envolvendo o imóvel, fazendo prova da boa-fé no ato da alienação, quanto aos credores que ingressam em juízo para satisfazer seus créditos, impedindo, desse modo, que os devedores se desfaçam do patrimônio para não pagar suas dívidas e, de outra parte, estimulando os devedores a quitarem suas dívidas que são objeto de cobrança judicial com o intuito de não perderem a venda do imóvel. Ou seja, a exigência da certidão de feitos ajuizados propicia, não raras as vezes, o término das ações judiciais com a satisfação dos credores, desafogando, consideravelmente, o Poder Judiciário.

Pelas razões aqui expostas, conto com o apoio dos nobres pares desta Casa de Lei para que juntos possamos restabelecer a segurança jurídica que fora subtraída com a alteração promovida pela Lei nº 13.097/2015.

Sala das Sessões, em 13 de setembro 2016.

Deputado JOÃO ARRUDA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 7.433, DE 18 DE DEZEMBRO DE 1985

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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

§ 1º O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966.

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição. [*\(Parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 656, de 7/10/2014, convertida na Lei nº 13.097, de 19/1/2015, publicada no DOU de 20/1/2015, em vigor trinta dias após a sua publicação\)*](#)

§ 3º Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Art. 2º Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

§ 2º Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art. 3º Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 18 de dezembro de 1985; 164º da Independência e 97º da República.

JOSÉ SARNEY

Fernando Lyra

Paulo Lustosa

LEI Nº 13.097, DE 19 DE JANEIRO DE 2015

Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis nºs 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis nºs 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999,

10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar no 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO III
DOS REGISTROS PÚBLICOS

.....

Seção II
Dos Registros na Matrícula do Imóvel

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.

Art. 59. A Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 1º

.....

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

....." (NR)

Art. 60. A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto no *caput* ensejará a aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do *caput* do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994." (NR)

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
