

EMENDA Nº
(Do Sr. Sóstenes Cavalcante)

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.085, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2021

Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

EMENDA

Art. 1º. Acrescenta o Art. 18 a Medida Provisória nº 1.085/ 2021 com a seguinte redação:

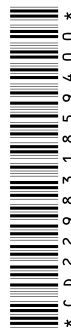
“Art. 18 A Lei nº 7433, de 1985, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 1º

§ 4º Caberá ao notário orientar as partes quanto à faculdade de apresentação das certidões de feitos ajuizados relativas à Comarca de seu domicílio e à Comarca da situação do imóvel, devendo constar do respectivo ato que a ausência das referidas certidões se deu por vontade das partes.”

Art, 2º. Os demais artigos dessa Medida Provisória serão reenumerados.

JUSTIFICATIVA



A jurisprudência pátria pacificou o entendimento da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor – CDC – no contrato de compra e venda de imóveis, pois a negociação estabelecida entre vendedor e comprador constitui relação de consumo nos termos dos artigos 2º e 3º do CDC. (REsp 1.891.498 e REsp 1.894.504, do STJ – Recursos estes afetados pelo rito dos repetitivos).

O terceiro adquirente, de acordo com o artigo 6º, inciso III do CDC, tem o direito de acesso a todas as informações que podem colocar em risco o negócio contratado, direito esse que não pode sofrer limitações.

Cabe ressaltar que existem informações que são exclusivas dos Ofícios de Registro de Distribuição de Feitos Ajuizados e que são de alta relevância para os contratos de compra e venda de imóveis, dentre elas destacamos algumas:

I – Código de Processo Civil

“Art. 134. O incidente de descon sideração é cabível em todas as fases do processo de conhecimento, no cumprimento de sentença e na execução fundada em título executivo extrajudicial.

§ 1º A instauração do incidente será imediatamente comunicada ao distribuidor para as anotações devidas.”;

II – Código Civil

“Art. 159. Serão igualmente anuláveis os contratos onerosos do devedor insolvente, quando a insolvência for notória, ou houver motivo para ser conhecida do outro contratante.”;

III – As ações judiciais relacionadas aos artigos 129 e 130 da Lei 11.101 de 2005 e as ações relacionadas às hipóteses de extinção da propriedade que independam de registro de títulos de imóveis, as quais poderão ser opostos contra o comprador - mesmo não constando na matrícula do imóvel.

Além disso, como se pode ter confiança absoluta nas informações da certidão da matrícula do imóvel se 60% dos imóveis de nosso país se encontram em situação irregular devido aos altos custos dos emolumentos cobrados pelos registros de imóveis e do imposto de transmissão, bem como à prática generalizada dos contratos de gaveta?¹

1 <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura>



(<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura>)

Ações judiciais relacionadas, por exemplo, a crimes de lavagem de dinheiro e a fraudes contra credores que podem não estar averbadas na matrícula do imóvel- devido ao fato da existência de um número significativo de imóveis em situações irregulares- certamente estarão registradas nos ofícios de registro de distribuição de feitos ajuizados.

Cabe ressaltar que não existe lei exigindo as certidões cíveis e criminais dos distribuidores judiciais para a lavratura da escritura de compra e venda de imóvel. No entanto, o comprador tem a opção de ter acesso a essas informações para melhor se avaliar os riscos envolvidos na negociação, direito esse que a MP quer revogar e que lhe é garantido pelo CDC.

Além do mais, a existência de ações judiciais nas certidões cíveis dos distribuidores não afeta a validade ou eficácia do negócio jurídico. É apenas um instrumento facultativo que permite ao comprador avaliar riscos para fundamentar melhor sua decisão.

Cabe ressaltar, ainda, que o mercado imobiliário é um dos mais suscetíveis a golpes financeiros, especialmente devido aos altos valores envolvidos nas transações de compra e venda de imóveis, fazendo com que essas operações sejam ambientes propícios para a prática de crimes como a lavagem de dinheiro. Segundo estimativas do Grupo de Ação Financeira Internacional (GAFI), aproximadamente 30% dos ativos recuperados pelo crime organizado internacional são propriedades imobiliárias.² (<https://www.ipld.com.br/artigos/tipologia-a-intersecao-entre-o-crime-de-lavagem-de-dinheiro-e-a-venda-de-imoveis/>)

No Art.9º, a Lei da Lavagem de Dinheiro – Lei 9613 /1998- determina que os notários estão sujeitos aos mecanismos de controle e devem atuar de forma preventiva frente a esse crime. Os tribunais brasileiros têm condenado pessoas nesse contexto. É o chamado “dolo eventual”. A pessoa que assume o risco do resultado deve responder por ele como se o quisesse. A nossa jurisprudência tem adotado teorias estrangeiras como a “cegueira deliberada” (willful blindness) ou “teoria do avestruz” (ostrich doctrine), punindo pessoas que decidiram não investigar melhor a possível ilicitude do negócio. Dessa forma, cuidado deve ser redobrado se um sinal estranho aparece no meio do caminho da negociação.

2 <https://www.ipld.com.br/artigos/tipologia-a-intersecao-entre-o-crime-de-lavagem-de-dinheiro-e-a-venda-de-imoveis/>



Enfim, os notários atuam como conselheiros jurídicos dos cidadãos e devem zelar para que a realização de negócios jurídicos e patrimoniais não viole direitos ou prejudique pessoas. O trabalho exercido diariamente pelos cartórios impede fraudes, descongestiona o Judiciário e dá segurança jurídica às partes. Por isso mesmo, é dever dos notários recomendar ao comprador de bem imóvel que exija do vendedor a apresentação das certidões de registro de distribuição de feitos ajuizados, bem como fazer constar do ato notarial que semelhante advertência foi feita.

2022. Sala da Comissão, em de de

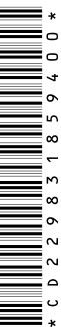
SÓSTENES CAVALCANTE (DEM/RJ)



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Sóstenes Cavalcante
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD229831859400>



CD/22983.18594-00



* C D 2 2 9 8 3 1 8 5 9 4 0 0 *