



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 41, de 2023

Acrescenta parágrafo ao art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, para vedar a exigência de certidões fiscais de outra natureza na qualificação registral.

Autor: Deputado FERNANDO MARANGONI
Relator: Deputado **FAUSTO SANTOS JR.**

I - RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei nº 41/2023, de autoria do Deputado Fernando Marangoni, que acrescenta parágrafo ao art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, e dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, para vedar a exigência de certidões fiscais de outra natureza na qualificação registral.

Para tanto, acrescenta o parágrafo quarto, no artigo primeiro da referida lei determinando que *“as certidões fiscais a que alude o §2º referem-se exclusivamente aos tributos relativos ao imóvel, sendo indevida a exigência de certidões fiscais de outra natureza na qualificação registral”*.

Na justificação da proposição, o autor destaca, em resumo, que muitos registradores estendem a abrangência da apresentação das certidões fiscais pessoais previstas na legislação ora alterada, exigindo para registro dos títulos a apresentação de certidões referentes a tributos municipais, estaduais e federais, em nome do alienante quando na realidade, pelo menos quanto às certidões fiscais previstas no referido diploma, sejam assim entendidas somente as relativas aos tributos imobiliários (IPTU/ITR).

O nobre autor finaliza a sua justificativa observando, ainda, que *“a alteração legislativa pretendida tem por finalidade conferir segurança jurídica aos atos notariais, bem como obstar que a comprovação da quitação de créditos tributários e de contribuições federais ou estaduais e de outras imposições pecuniárias, não relacionadas ao imóvel, representem forma oblíqua de cobrança do Estado.”*





Apensado ao Projeto de Lei principal se encontram o seguinte projeto de lei:

1) Projeto de Lei nº 1.120/2023, de autoria do Deputado Carlos Chiodini, que pretende alterar a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, para dispor sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, bem como sobre registro e averbação no registro imobiliário de escritos particulares relativos a imóvel com força de escritura pública.

A mesa diretora da Câmara dos Deputados distribuiu a proposição à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para a análise do mérito e da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa. A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pela referida comissão e o regime de tramitação é o ordinário. No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto nesta Comissão.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

De início, pontua-se que incumbe a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em cumprimento ao art. 32, IV, a, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, manifestar-se acerca do mérito, da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa das proposições em exame.

Passa-se, na sequência, à análise de cada um desses aspectos:

Quanto ao mérito do PL 41/2023, verifica-se, de plano, que a Lei que se pretende alterar – Lei nº 7.433, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências – traz em seu artigo primeiro que, *“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”*.

O parágrafo segundo, por seu turno, exige que *“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.”*

É neste ponto que surgem os problemas que o presente projeto de lei pretende sanar.

Para tanto, acrescenta o parágrafo quarto, no artigo primeiro da referida lei determinando que *“as certidões fiscais a que alude o §2º referem-se*





exclusivamente aos tributos relativos ao imóvel, sendo indevida a exigência de certidões fiscais de outra natureza na qualificação registral”.

Considera-se realmente abusiva a extensão da interpretação e da abrangência do parágrafo segundo - que exige a apresentação das certidões fiscais pessoais previstas na Lei n. 7.433/1985 – quando, para registro dos títulos, se passa a cobrar a apresentação de certidões referentes a tributos municipais, estaduais e federais, em nome do alienante.

O autor do projeto em exame entende que¹:

“No tocante às certidões fiscais, razoável o entendimento de que somente aquelas relativas a tributo incidente sobre o imóvel são demandadas. Na hipótese de imóvel urbano, a exigência é de apresentação de certidão negativa expedida pela Prefeitura Municipal relativa a impostos e taxas incidentes sobre o imóvel objeto da escritura e, sendo rural, os documentos reclamados são o certificado de cadastro, acompanhado da prova de quitação do pagamento do imposto territorial rural, relativo ao último exercício expedido pelo INCRA (art. 22 § 3º da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966).”

Assim, considera-se que a inclusão do parágrafo quarto no texto da lei confere maior segurança jurídica aos tabeliães e escritvães no que se refere ao perigo de responsabilização solidária pelo crédito tributário por aplicação do art. 134, VI do CTN², e mais, obsta que a comprovação da quitação de créditos tributários e de contribuições federais ou estaduais e de outras imposições pecuniárias, não relacionadas ao imóvel, representem forma oblíqua de cobrança do Estado

Quanto ao mérito do PL 1.120/2023, de autoria do Deputado Carlos Chiodini, que tramita em apensado ao principal, verifica-se que as alterações pretendidas estão em consonância com as inovações trazidas pela Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, que alterou a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973).

O novo diploma legal instituiu um novo arcabouço normativo acerca da emissão de certidões pelos serviços de registro imobiliário e outros, prevendo inclusive, a possibilidade de comprovação de propriedade e de ônus reais relativos a bens imóveis mediante as certidões de situação jurídica atualizada de imóvel e de inteiro teor de matrícula imobiliária.

1

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2230918&filename=PL%2041/2023

² Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis: [...] VI – os tabeliães, escritvães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício”.





O projeto inclui no caput do Art. 1º da Lei que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, que: “Na lavratura de atos notariais, inclusive os que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóvel, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei,” ampliando o escopo do artigo.

Determina que o disposto na Lei se aplicará, onde couber, tanto às escrituras, o que já era previsto, quanto aos atos e contratos referidos no art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997³, (contratos do sistema de financiamento de imobiliário) quando celebrados por escrito particular com efeitos de escritura pública.

Outra inovação está na consignação, pelo tabelião, no ato notarial da apresentação do documento comprobatório do pagamento do imposto de transmissão inter vivos, das certidões fiscais, bem como das certidões comprobatórias de propriedade e de ônus reais sobre imóvel ou da situação jurídica atualizada do imóvel ou ainda de inteiro teor da matrícula imobiliária, ficando dispensada a transcrição respectiva.

Ainda segundo o projeto, os atos e contratos celebrados por escrito particular com força de escritura pública no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH⁴, com vistas à prática de atos registrais baseados em tais títulos quando forem concernentes à transmissão de propriedade, à constituição de direitos reais ou ajustamento de alienação fiduciária em garantia deverão se encontrar válidas no momento da celebração do ato ou contrato por escrito particular, sendo irrelevante, para o referido fim, que ainda estejam válidas na data de prenotação do título ou prática do ato registral.

Nas palavras do autor⁵:

“Trata-se, em verdade, de medidas que, além de terem o condão de aprimorar o ordenamento jurídico vigente, buscam facilitar a transmissão de propriedade sobre imóveis, a constituição de direitos reais sobre eles e o estabelecimento de alienação

³ Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

⁴ Ou seja, do instrumento particular mencionado no 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) e do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI (ou seja, de atos e contratos referidos no art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997), que as certidões exigíveis pelos oficiais de registro de imóveis de acordo com a Lei nº 7.433, de 18 de novembro de 1985.

⁵





fiduciária de tais bens em garantia por escrito particular com força de escritura pública mediante os subsequentes atos para tanto necessários perante o registro imobiliário.”

Quanto à constitucionalidade formal, a análise da proposição perpassa pela verificação de 3 (três) vieses centrais: (i) saber se a matéria está inserida no rol de competência legislativa da União, privativa ou concorrente, (ii) analisar a legitimidade da iniciativa parlamentar para apresentação do projeto de lei; e, por fim, (iii) examinar a adequação da espécie normativa utilizada.

Quanto ao primeiro deles, os projetos de lei objetivam alterar o art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, atendendo ao disposto no art. 5º, VI, da Constituição da República.

Além disso, a temática não se situa entre as iniciativas reservadas aos demais Poderes, circunstância que habilita sua apresentação por parlamentar (CRFB/88, art. 48, caput, e art. 61, caput).

Por fim, a matéria examinada não possui cláusula de reserva de lei complementar, de modo que não fere qualquer preceito constitucional. Portanto, aludida proposição revela-se compatível formal e materialmente com a Constituição de 1988.

No tocante à juridicidade, os PLs sob exame e o substitutivo apresentado qualificam-se como normas jurídicas, porquanto (i) se harmonizam à legislação pátria em vigor, (ii) não violam qualquer princípio geral do Direito, (iii) inovam na ordem jurídica e (iv) revestem-se de abstração, generalidade, imperatividade e coercibilidade. São, portanto, jurídicos.

Por fim, quanto à **técnica legislativa**, não há ajustes a serem feitos. Dessa forma, o projeto atende ao disposto no art. 7º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

Em face do exposto, **VOTO**, no mérito, pela aprovação do PL 41/2023 e do seu apensado, PL 1.120/2023, bem como pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, na forma do substitutivo apresentado.

Sala das Sessões, em de de 2023.


FAUSTO SANTOS JR.
DEPUTADO FEDERAL
UNIÃO/A





COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 41, de 2023
(Em apenso o PL nº 1.120/2023)**

Altera a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, para vedar a exigência de certidões fiscais de outra natureza na qualificação registral, dispor sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e sobre registro e averbação no registro imobiliário de escritos particulares relativos a imóvel com força de escritura pública.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Na lavratura de atos notariais, inclusive os que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóvel, 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:

I - 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; e

II - aos atos e contratos referidos no art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, quando celebrados por escrito particular com efeitos de escritura pública.

§ 2º O tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do imposto de transmissão inter vivos, as certidões fiscais, bem como as certidões comprobatórias de propriedade e de ônus reais sobre imóvel ou da situação jurídica atualizada do imóvel ou ainda de inteiro teor da matrícula imobiliária, ficando dispensada a transcrição respectiva.

§ 3º Obriga-se o tabelião ou oficial de registro de imóveis, conforme o caso, a manter arquivados e conservados, no respectivo serviço, os documentos e certidões de que trata o §





2º do caput deste artigo no original ou em cópias autenticadas, ou ainda no respectivo formato eletrônico.

§ 4º Nas hipóteses de que trata o § 1º do caput deste artigo, as certidões referidas no § 2º do mesmo caput exigíveis para prática de ato registral concernente ao título no competente serviço de registro imobiliário deverão se encontrar válidas no momento da celebração e assinatura do ato ou contrato por escrito particular, sendo irrelevante, para o referido fim, que ainda estejam válidas na data de prenotação do título ou prática do ato registral.”

§ 5º As certidões fiscais a que alude o §2º referem-se exclusivamente aos tributos relativos ao imóvel, sendo indevida a exigência de certidões fiscais de outra natureza na qualificação registral.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em de de 2023.


FAUSTO SANTOS JR.
DEPUTADO FEDERAL
UNIÃO/AM

