

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024 (Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, e a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, para dispor sobre atos sujeitos a registro ou averbação no registro de imóveis, a concentração de atos e ônus na matrícula do imóvel e a dispensa de apresentação de certidões fiscais para a lavratura de atos notariais relativos a imóveis, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 167.

I -
.....

49) de restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo ou legislativo definitivo ou decisão judicial específicos, sem conteúdo financeiro; e

50) de restrições próprias de imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, sem conteúdo financeiro;

II -
.....

38) do processo de restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo ou legislativo definitivo ou decisão judicial específicos e de seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro; e



39) do processo de restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural e de seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro.

.....” (NR)

Art. 2º 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 e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

.....” (NR)

Art. 3º A Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 54.

.....

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

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 IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

V - averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária;

VI - averbação, por solicitação da fazenda pública, da existência de débito relativo a tributos imobiliários ou de outra natureza comprovada por certidão de dívida ativa a que se refere a Lei nº 6.830, de 22 de setembro de 1980, tendo como devedor o proprietário ou titular de direito real sobre imóvel.

.....” (NR)

Art. 4º Não poderão ser opostos a terceiros de boa-fé os efeitos decorrentes de tombamentos definitivos de imóveis ou restrições próprias, sem



conteúdo financeiro, de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, ou situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural enquanto não houver sido efetivado no competente registro imobiliário qualquer dos seguintes atos:

I - o registro cabível nas hipóteses de que trata o art. 167, caput e respectivo inciso I, itens 46, 49 e 50, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II - a averbação cabível nas hipóteses de que trata o art. 167, caput e respectivo inciso II, itens 36, 38 e 39, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo se aplicará às situações nele referidas quando constituídas anteriormente ao início da vigência desta Lei somente após decorridos 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do referido marco temporal.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Em 2015, foi adotada a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, a qual, dentre diversas alterações legislativas, produziu modificação do § 2º do caput do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, determinando a supressão da obrigatoriedade de apresentação, como requisito para a lavratura de escrituras públicas de constituição, transmissão ou modificação de direitos reais sobre imóveis, das certidões pessoais de registro de distribuição de feitos ajuizados relacionados aos titulares de propriedade ou outro direito real sobre o imóvel a ser objeto do mencionado ato notarial.

Ao lado disso, a referida Lei nº 13.097, de 2015, instituiu, em seus artigos 54 a 58, o ônus de o credor promover, mediante decisão judicial ou mera solicitação, conforme a hipótese de que se tratar, o registro ou a averbação, na matrícula do imóvel, acerca da existência de feitos judiciais sob



pena de não poder questionar os negócios jurídicos realizados pelo devedor, mesmo quando for evidente que esses foram realizados com o único propósito de ele se furtar ao pagamento de suas dívidas.

Cuidou-se de providência legislativa segundo a qual, após o início da vigência da lei aludida ocorrida em meados de fevereiro de 2015, apenas com o exame da matrícula no registro de imóveis (ou 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 ou transmissão de direitos 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. Consagrou-se, pois, o que foi designado nos meios técnicos de princípio da concentração dos atos e ônus na matrícula do imóvel.

Logo em seguida advento da vigência da mencionada Lei nº 13.097, de 2015, erigiu-se, porém, o novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, cuja vigência se iniciou em março de 2016). Esse código, em seu art. 792, estabeleceu algumas hipóteses de fraude à execução, dentre 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 (inciso IV), em relação à qual não havia, em princípio, a necessidade de qualquer registro ou averbação no competente registro imobiliário do bem tal como se verificava em relação às outras hipóteses expressamente referidas (nos incisos I a III).

Diante do quadro normativo trazido pelo referido código, novamente as certidões pessoais de registro de distribuição de feitos ajuizados tornaram-se necessárias para a realização de negócios imobiliários. Isso porque, tramitando contra o devedor que figurasse como alienante de bem imóvel qualquer ação capaz de reduzi-lo à insolvência sem que isso estivesse averbado no registro imobiliário, haveria a possibilidade de o negócio jurídico ser futuramente considerado ineficaz por configurar fraude à execução (nos



termos do art. 792, caput e respectivo inciso IV, do Código de Processo Civil). Ora, como as certidões de ônus reais indicavam apenas eventuais ações cuja averbação ou registro houvesse sido efetivado no registro imobiliário, por meio das certidões pessoais de registro de distribuição de feitos ajuizados é que seria possível identificar a existência ou a inexistência de qualquer ação que, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitaria contra o devedor, sendo capaz de reduzi-lo à insolvência.

Essa inovação legislativa representou, obviamente, claro retrocesso em relação ao avanço desburocratizante conquistado com a edição da Lei nº 13.097, de 2015, ao restabelecer a obrigatoriedade de apresentação de certidões pessoais de registro de distribuição de feitos judiciais para a realização de negócios imobiliários (escrituras públicas ou registro de negócios imobiliários no registro respectivo) para afastar riscos jurídicos.

Com o intuito de reparar esse anacronismo, modificações foram posteriormente perpetradas na Lei nº 13.097, de 2015, mediante outros diplomas legislativos (Lei nº 14.382, de 2022, e Lei nº 14.825, de 2024). Tratou-se, em prestígio ao princípio da concentração dos atos e ônus na matrícula do imóvel, de eliminar outra vez 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.

Ocorre que, apesar dos avanços trazidos pela disciplina da Lei nº 13.097, de 2015, e da Lei nº 7.433, de 1985, no sentido de homenagear o aludido princípio, persiste, em sentido contrário, a obrigatoriedade de apresentação das certidões fiscais com vistas à lavratura de atos notariais relativos a imóveis, visto não ser a fazenda pública ainda incumbida de levar informações sobre eventuais restrições quanto a proprietários ou titulares de outros direitos reais sobre imóveis às matrículas no registro imobiliário.

Contrariamente ao mesmo princípio mencionado, também não foram equacionados, de modo apropriado, os riscos jurídicos, para terceiros de boa-fé, decorrentes da inexistência de obrigatoriedade legal, mediante iniciativa do próprio Poder público, de registro ou averbação no registro imobiliário,



conforme o caso, de tombamentos definitivos de imóveis, da adoção de restrições assemelhadas ou mesmo de notícia quanto a processos em curso relativos a ambas essas matérias.

Portanto, releva, no atual contexto, aprimorar o ordenamento jurídico vigente para fortalecer ainda mais o princípio da concentração dos atos e ônus na matrícula do imóvel, eliminando as brechas detectadas.

Com esse intuito, ora propomos o presente projeto de lei destinado a alterar a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, e a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, além de dar outras providências.

Buscamos aqui, em suma, trazer soluções legislativas que permitam dispensar a obrigatoriedade de apresentação das certidões fiscais com vistas à lavratura de atos notariais relativos a imóveis, bem como combater a inércia do Poder Público em providenciar, perante o competente registro imobiliário, o registro de seus atos tocantes a tombamentos definitivos ou restrições assemelhadas ou a averbação pertinente aos processos respectivos.

Certo de que a importância desta proposição e os benefícios que dela poderão advir no sentido da desburocratização e incremento da segurança nos negócios jurídicos serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado JONAS DONIZETTE

2024-9427

