

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

PROJETO DE LEI N.º 1913, DE 1999

Torna obrigatória a assistência de advogado em transações imobiliárias, acrescentando parágrafo ao art.1º da Lei n.º 8.906, de 4 de julho de 1994.

Autor: Deputado José Roberto Batochio

Relator: Deputado Ricardo Izar

I-RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe estabelece a obrigatoriedade de que as transações imobiliárias de qualquer natureza sejam visadas por advogado, como condição para que sejam levadas a registro.

Compete à Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias opinar quanto ao mérito da proposição, que não recebeu emendas.

II-VOTO DO RELATOR

Conforme se extrai da justificação do projeto, a intenção de seu ilustre autor é proteger os adquirentes de imóveis contra irregularidades que somente um profissional habilitado e conhecedor das leis poderia identificar. Como exemplo, cita a venda de um mesmo imóvel a várias pessoas, transações com terrenos situados em áreas não edificáveis e venda de lotes em condomínios irregulares.

Embora louvável a iniciativa e intenção de seu subscritor, entendemos que a proposição não terá o condão de resolver os problemas que lhe deram origem.

A norma obriga a oposição do visto do advogado apenas para efetivação do registro, e este sempre ocorre em etapa posterior à celebração do contrato propriamente dito. Pode ocorrer, inclusive, não se tratar de negócio sujeito a registro, como nas cessões de direito de posse.

Desta forma, a medida sugerida será inócua, no que tange à proteção das partes envolvidas, uma vez que o negócio já estará concretizado quando se buscar o visto do advogado, cabendo em tal momento apenas medidas de remediação. A exigência de interferência obrigatória do advogado só faria sentido se ocorresse em caráter preventivo. Ademais, a falta de atuação tempestiva do advogado poderá fazer com que a oposição do visto torne-se mera formalidade mecânica, onerando injustificadamente as partes.

Por outro lado, entendemos que medidas de cunho intervencionista como esta só devem ser adotadas em casos extremos, o que não nos parece ser o caso. As pessoas que celebram contratos imobiliários, via de regra, possuem nível educacional suficiente para entender o conteúdo dos negócios celebrados, ou para discernir sobre a necessidade ou não de se fazer aconselhar por profissional da área, voluntariamente.

Por tais motivos, nosso parecer é pela rejeição do Projeto de lei n.º 1913, de 1999.

Sala das Comissões, em 22 de janeiro de 2001

Deputado RICARDO IZAR

