



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA – PL 3459/2012

PROJETO DE LEI Nº 3459 de 15 de março de 2012.

Propõe alterar o inciso II do Artigo 167 da
Lei Federal nº 6.015/73

Autor: Ricardo Izar

Emenda Supressiva

Pretende-se a supressão dos incisos 30, 31 e 32, propostos no presente Projeto de Lei.

JUSTIFICAÇÃO

1. A transferência da propriedade imobiliária no Brasil está assegurada por um sistema jurídico formal de garantias, que tem por fim gerar certeza e estabilidade às transações. Trata-se do Sistema Notarial e de Registro, que tem como finalidade precípua conferir segurança jurídica aos negócios imobiliários.
2. Como se vê, trata-se de um sistema jurídico duplo, em que coexistem duas atuações: a de um Tabelião de Notas e de um Oficial de Registro de Imóveis. É exatamente essa dupla análise do negócio que garante a higidez do sistema e a segurança jurídica necessária para que fique assegurado o direito de propriedade no Brasil, constitucionalmente garantido (Constituição Federal, art. 5º, XXII).
3. Uma vez rompido o sistema, ameaçada está a segurança jurídica do negócio e, por consequência, ameaçada está a propriedade privada em nosso país.
4. É exatamente o que ocorre com o Projeto de Lei ora atacado, que afasta a atuação do Tabelião de Notas em três hipóteses para permitir o ingresso de instrumentos particulares no Registro de Imóveis.
5. Assim, propõe o eminente deputado Ricardo Izar autorizar que os escritos particulares – *termo de quitação de contrato de compromisso objeto de lote de loteamento registrado nos termos Lei 6766/79, o termo de quitação de contrato de compromisso de unidade autônoma objeto de incorporação imobiliária registrada conforme lei 4.591/64 e o contrato de parceria celebrado entre o empreendedor e o*



CÂMARA DOS DEPUTADOS

loteador proprietário de gleba, para realização de loteamento – possam ser averbados diretamente nos Registros, sem a sua formalização por escritura pública, em flagrante ameaça ao Sistema Notarial e de Registro.

6. A atuação de um Tabelião de Notas, vale frisar, é fundamental para a segurança jurídica das transações, tendo em vista ser o Tabelião um profissional do Direito qualificado, que atua com imparcialidade nos negócios, lavrando o instrumento jurídico adequado e prestando assessoria jurídica a ambos os contratantes.

7. O tabelião instrumentaliza o ato com fé pública, mas, antes, aconselha as partes com equidade! Sua atuação garante a formalização de um negócio equânime, livre de cláusulas abusivas ou eivadas de nulidade.

8. Sabendo disso, o legislador fez da escritura pública a base do Sistema, nos termos do artigo 108 do Código Civil: “a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

9. Eventuais exceções a esta regra são sempre excepcionalíssimas, posto que oferecem grave risco à segurança jurídica.

10. Por esse motivo é que, historicamente, mesmo as hipóteses que excepcionam o uso do instrumento público em nosso ordenamento jurídico não deixam de conter a presença do poder público, de forma a exercer o controle necessário à imparcialidade do ato.

11. É o que ocorre, por exemplo, com as operações do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, instituído pela Lei nº 4.380/64, em que as próprias entidades que o integram estão a garantir a fiscalização e a higidez do ato.

12. Ora, à evidência, tal fiscalização simplesmente desaparece nas hipóteses criadas pelo Projeto de Lei ora atacado, sendo certo que não há qualquer controle sobre tais atos.

13. A redação dos incisos propostos citam legislações existentes que já prestigiam o escrito particular – 6.766/79 e 4.591/64. No que toca a legislação relativa aos parcelamentos do solo (Lei 6.766/79), citada na alínea 30 da proposta em análise,



CÂMARA DOS DEPUTADOS

a exceção é feita condicionada à exigência do depósito de um memorial no Registro de Imóveis, do qual consta o contrato-tipo ou o exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, tendo a Lei em comento enumerado no art. 26 indicações obrigatórias do contrato, visando à proteção do comprador. Por seu turno, a Lei 4.591/64, citada na alínea 31 da proposta em análise, autoriza a incorporação de condomínio por instrumentos particulares.

14. O que se pode depreender do exposto é que ambas as leis oferecem a possibilidade do uso do instrumento particular, porém, seguramente, o Legislador ordinário contava com o uso do instrumento público no momento da consolidação da propriedade em nome do adquirente.

15. A dispensa da escritura pública nas referidas transações imobiliárias, bastando a apresentação dos termos de quitação, gera o efeito de convalidação de todos os termos consignados no instrumento particular anteriormente apresentado, solidificando-os de forma imutável, ainda que constem cláusulas abusivas inseridas por uma das partes.

16. A proposta do inciso 32 é ainda mais grave, pois abrange qualquer tipo de *contrato de parceria celebrado entre o empreendedor e o loteador proprietário de gleba, para realização de loteamento*, em total desprezo ao Sistema Notarial e de Registro.

17. Da forma como apresentada no projeto de lei em estudo, a relativização da exigência de escritura pública para transações imobiliárias certamente resultará em fraudes e fragilidade no sistema atual, gerando duplicidade documental, créditos sem lastro e insegurança jurídica.

18. Isto porque, como demonstrado, o instrumento público é meio pela qual se assegura a correta formalização da vontade das partes e o cumprimento das exigências legais. Nesse sentido, cabe transcrever trecho do texto apresentado no III Seminário Luso Brasileiro de Direito Registral Imobiliário, realizado em São Paulo no ano de 2.008 pelo Ilustríssimo Prof. João Teodoro da Silva, tabelião da capital mineira, em que dissecou e avalia a importância da escritura pública:

“1. **Quanto à autoria.** O instrumento produzido pelo tabelião de notas é uma das espécies de documento de cunho oficial e, por



CÂMARA DOS DEPUTADOS

força da lei, tem presunção de veracidade, ou seja, faz prova não só de sua formação, mas também dos fatos que o tabelião declarar que ocorreram em sua presença (Código de Processo Civil, art. 364). É, pois, verdadeiro enquanto não for decretada, por sentença judicial, a sua falsidade. A escritura pública, especificamente, tem autor declarado, o tabelião, responsável pelo que nela se contém, inclusive pelos erros. (...) **2 – Quanto à fé pública.** Se o documento público em geral merece fé por força de lei, o que é produzido por tabelião goza de fé num sentido muito mais amplo. A escritura notarial é dotada de uma **fé pública personalizada.** (...) **3 – Quanto ao lugar.** A escritura pública dá certeza do lugar de sua realização, necessariamente no território de competência do tabelião de notas. (...) **4 – Quanto à data.** A escritura pública dá certeza da data de sua realização. Já o instrumento particular pode omitir a data, ser pré-datado ou pós-datado. A lei processual assinala essa precariedade (art. 370 CPC). (...) **5 – Quanto à identidade das pessoas.** A escritura pública dá certeza, pela fé de conhecimento do tabelião, de que é a própria e não outra a pessoa que se apresenta. (...) **6 – Quanto à capacidade das pessoas.** A escritura pública dá certeza quanto à capacidade jurídica de quem dela participa, por ser inerente à função notarial essa prévia verificação. (...) **7 – Quanto à personalização jurídica da parte.** A escritura pública dá certeza quanto à existência legal da parte que é pessoa jurídica. (...) **8 – Quanto à legitimidade da representação.** A escritura pública dá certeza de que o representante de uma pessoa natural ou jurídica tem poderes ou atribuições bastantes para a prática do ato, conforme verificação prévia do tabelião. Há certeza da legitimidade do mandato, da identidade e da capacidade do procurador. (...) **9 – Quanto à expressão da vontade.**



CÂMARA DOS DEPUTADOS

A escritura pública dá certeza de ter sido outorgada por alguém no domínio de sua vontade, isto é, lúcido, livre de constrangimento ou ameaça. (...) **10 – Quanto ao consentimento.** A escritura pública dá certeza de que a pessoa que a tiver assinado o fez conscientemente, porquanto, ao lavrá-la, o tabelião tem o dever de dar esclarecimento às partes sobre o significado e as conseqüências do ato que pretendem praticar. (...) **11 – Quanto ao conteúdo.** A escritura pública dá certeza do seu conteúdo imutável e plenamente conhecido do signatário, mediante a obrigatória leitura que este faz ou lhe é feita pelo tabelião. (...) **12 – Quanto à titularidade e à disponibilidade.** A escritura pública dá certeza da titularidade dos direitos negociados e da disponibilidade do objeto, uma vez que, para lavrá-la, o tabelião exige a comprovação desses direitos, examinando o título ou os títulos de modo a não deixar dúvida. (...) **13 – Quanto à licitude do objeto.** A escritura pública dá certeza de ser lícito o objeto da negociação, porque é de autoria de um técnico que a lava em conformidade com a lei. (...) **14 – Quanto às obrigações fiscais.** A escritura pública dá certeza do cumprimento das obrigações tributárias concernentes ao negócio jurídico realizado, porque o tabelião é fiscal rigoroso na exigência do pagamento dos tributos. (...) **15 – Quanto à redação.** A escritura pública dá certeza de estar redigida com técnica adequada, em linguagem clara, concisa e precisa, que não deixa dúvidas. (...) **16 – Quanto à conservação.** A escritura pública dá certeza de perenidade, porque o tabelião é zeloso depositário dos livros que a contêm. (...) **17 – Quanto à publicidade.** A escritura pública, como sua designação já indica, dá certeza de sua publicidade e de ser acessível, via de regra, em qualquer tempo. (...) **18 – Quanto à orientação das partes.** O autor da escritura pública é jurista especializado que



CÂMARA DOS DEPUTADOS

orienta as partes com imparcialidade. (...) **19 – Quanto ao custo.** Na escritura pública, a remuneração do seu autor é conhecida e fixada em lei. (...) **20 – Quanto à comodidade.** Para a escritura pública, o tabelião, via de regra, providencia a documentação necessária. (...) **21 – Quanto ao registro.** Se a eficácia do negócio depende do registro da escritura pública, o tabelião pode incumbir-se de promovê-lo. Caso seja obstado o registro por erro, o tabelião providencia a retificação. Tudo sem custos adicionais. (...)”

19. Ante o exposto, é possível concluir que o projeto ora em análise distorce e inverte a garantia constitucional do direito de propriedade, uma vez que valoriza o poder econômico em detrimento da segurança jurídica, sendo imperiosa a sua rejeição.

Sala das Sessões, de de 2012.

Deputado **Vicente Cândido**