

PROJETO DE LEI Nº DE 2013
(Do Sr. Paulo Teixeira)

Estabelece mecanismos de proteção aos adquirentes e recebedores de direitos reais de garantia que celebrem negócios jurídicos com base nas informações contidas nos assentos de registros de imóveis e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece mecanismos de proteção aos adquirentes e recebedores de direitos reais de garantia que celebrem negócios jurídicos com base nas informações contidas nos assentos de registros de imóveis e dá outras providências.

Art. 2º Os atos constantes na matrícula do Registro de Imóvel são considerados suficientes para atestar a titularidade e os gravames que recaiam sobre o bem imóvel, ressalvadas as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Art. 3º Não são passíveis de evicção os adquirentes que celebrem negócios jurídicos com base nos assentos dos Registros de Imóveis nos quais não constem a existência de:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II – averbação, mediante decisão judicial, do ajuizamento de ação de execução ou fase de cumprimento de sentença, nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil;

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

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 art. 593, inciso II, da Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

§1º Não serão prejudicados os titulares de direitos reais de garantia que celebrarem negócios jurídicos com base nos assentos dos Registros de Imóveis nos quais não constem registros ou averbações mencionados nos incisos do caput.

§2º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

§ 3º. O adquirente ou recebedor de garantia real sobre o imóvel não poderá alegar desconhecimento de atos constantes na matrícula do Registro de Imóvel, quando de sua aquisição ou recebimento em garantia, como fundamento para exclusão de sua responsabilidade sobre o efeito de tais atos.

Art. 4º A alienação de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio de lotes de terreno urbano, devidamente registrado, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas eventuais credores do alienante ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou empreendedor, decorrentes de seu dolo ou culpa, bem como da aplicação das disposições constantes da Lei n 8.078, de 11 de setembro de 1990, nas hipóteses de sua aplicação.

Art. 5º A averbação na matrícula do imóvel dos atos previstos nos incisos II e IV do art. 3º será realizada por determinação judicial, mediante solicitação do interessado, contendo a identificação das partes, o valor da causa e juízo para o qual a petição inicial foi distribuída.

§1º Para efeito de inscrição, as averbações de que trata o caput são consideradas sem valor declarado.

§ 2º. As averbações de que trata o caput serão gratuitas àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei.

§3º O Oficial do Registro Imobiliário deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas na forma do caput, no prazo de até dez dias de sua concretização.

Art. 6º Na hipótese de decisão judicial que resulte na indisponibilidade de bens, a autoridade competente oficialará, imediatamente, ao Registro de Imóveis, preferencialmente por meio eletrônico.

Art. 7º Recebida a decisão de que trata o art. 4º ou recebido o ofício de que trata o art. 6º, proceder-se-á a averbação ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação no prazo de cinco dias.

Art. 8º O disposto nesta Lei não se aplica aos imóveis do patrimônio da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios, de seus respectivos órgãos ou entidades da Administração indireta.

Art. 9º O §2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos e certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.”

Art. 10. O Art. 41 da Lei 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Judiciário e ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento. (NR)”.

“Parágrafo único. O não cumprimento da obrigação de disponibilizar informações ao Poder Executivo, na forma do caput, ensejará a aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do art. 32 da Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. (NR)”

Art. 11 Os fatos jurídicos que possam interferir em direitos registrados ou averbados na matrícula do Registro de Imóvel, ocorridos anteriormente à vigência desta Lei, deverão ser averbados no Registro de Imóveis em até dois anos.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor 120 dias após sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A medida ora proposta visa adotar o princípio da concentração de dados nas matrículas dos imóveis, mantidas nos Serviços de Registro de Imóveis.

Trata-se de procedimento que contribuirá decisivamente para aumento da segurança jurídica dos negócios, assim como para desburocratização dos procedimentos dos negócios imobiliários, em geral, e da concessão de crédito, em particular, além de redução de custos e celeridade dos negócios, pois, num único instrumento (matrícula), o interessado terá acesso a todas as informações que possam atingir o imóvel, circunstância que dispensaria a busca e o exame de um sem número de certidões e, principalmente, afastaria o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes.

Sala das Sessões, em de de 2013

Deputado Paulo Teixeira