



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 5.708, DE 2013

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

Autor: Dep. Paulo Teixeira
Relator: Dep. **LOURIVAL MENDES**

RELATÓRIO

De autoria do Dep. PAULO TEIXEIRA, este projeto de lei busca estabelecer 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.



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

Os atos constantes na matrícula de imóveis serão considerados suficientes para atestar a titularidade do bem e os gravames que sobre ele recaiam. Para tanto, não serão passíveis de evicção os adquirentes de imóveis em cujas matrículas não constem a existência de:

- registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;
- averbação, mediante decisão judicial, do ajuizamento de ação de execução ou fase de cumprimento de sentença;
- averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidades ou outros ônus previstos em lei;
- averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência.

Adotadas essas providências, o adquirente ou recebedor de garantia não poderá alegar exclusão de responsabilidade sobre o efeito de tais atos.

É prevista, mediante alteração no art. 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a sistemática de comunicação dos atos judiciais ao Ofício de Registro de Imóveis e eventual punição ao delegatários do Ofício por descumprimento da obrigação de proceder à averbação.

É proposta nova redação para o § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433/85 (Dispõe sobre os requisitos para lavratura de escritura pública), dispensando a apresentação de certidões fiscais e a de feitos ajuizados quando da lavratura de escritura pública relacionada com bens imóveis.

Os fatos jurídicos que possam interferir em direitos registrados ou averbados na matrícula do Registro de Imóveis, ocorridos anteriormente à vigência da projetada lei, deverão ser averbados em até dois anos.



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

É prevista vacatio legis de cento e vinte dias.

Em bem singela justificação, diz o autor do projeto:

“ 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.”

Aberto prazo para oferecimento de emendas, foram oferecidas as seguintes:

Nº 01 (Dep. Ângelo Vanhoni): nova redação para inciso II do art. 3º e para o § 3º do art. 5º, preservando a competência dos distribuidores judiciais e procurando evitar que qualquer ação possa comprometer a negociação de um bem imóvel;

Nº 02 (Dep. Ângelo Vanhoni): inclusão de artigo, estabelecendo a obrigatoriedade de registro de penhoras, seqüestros e arrestos;



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

Nº 03 (Dep. Ângelo Vanhoni): nova redação para o § 1º do art. 3º, considerando de boa fé o adquirente que compra confiando nas certidões dos distribuidores judiciais;

Nº 04 (Dep. Ângelo Vanhoni): nova redação para o inciso IV do art. 3º, para restringir as ações que deverão ser averbadas para conhecimento dos adquirentes de boa fé;

Nº 05 (Dep. Ângelo Vanhoni): supressão do art. 9º;

Nº 06 (Dep. Áureo): supressão do art. 9º;

Nº 07 (Dep. Áureo): nova redação para o caput e o § 2º do art. 5º;

Nº 08 (Dr. Grilo): nova redação para o caput e o § 2º do art. 5º;

Nº 09 (Dr. Grilo): supressão do art. 9º e § 2º.

É o relatório

VOTO DO RELATOR

Nos termos regimentais das alíneas “a” e “g” do inciso IV do caput do art. 32, este Colegiado deve apreciar a matéria sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, bem como expender manifestação sobre seu mérito.

Das preliminares de admissibilidade



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

Compete privativamente à União legislar sobre direito processual civil (in casu, ação de fraude a credores) a teor do inciso I do art. 22 da Constituição Federal, bem como sobre registros públicos, como se lê no inciso XXV do mesmo dispositivo fundamental.

É da atribuição do Congresso Nacional, com a sanção do Presidente da República, dispor sobre todas as matérias de competência da União, conforme escrito no caput do art. 48 do mesmo Diploma Fundamental.

A iniciativa, na presente hipótese, é concorrente eis que não se acha presente qualquer das exclusividades previstas na Carta Magna, sobretudo no art. 61, §1º, no art. 96 e no art. 128, § 5º, do nosso Estatuto Maior.

A elaboração de lei ordinária é prevista no processo legislativo disciplinado pelo art. 59, inciso III do caput, da Carta Magna.

Aponto, todavia, ofensa ao texto constitucional no art. 5º, § 1º, do projeto, assim redigido:

“ 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.”

A norma constitucional é clara ao determinar:

“ Art. 236.

§ 2º. Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.”

A leitura atenta desse dispositivo revela que só pode ser editada lei que estabeleça “normas gerais.” O que, à evidência, não é o caso.

Este nosso Colegiado bem sabe que as Tabelas de Emolumentos para atos notariais e registrais são fixadas por Lei estadual, mediante iniciativa do Tribunal de Justiça do Estado. Elas contemplam, pontualmente, cada hipótese de cobrança.

Destaco, ainda, que o projeto em exame invade atribuição típica e privativa da Lei de Organização Judiciária de cada Estado ao prever que os Ofícios de Distribuição (órgãos da estrutura administrativa dos Tribunais de Justiça) oficialarão, diretamente, aos Registros de Imóveis dando ciência da tramitação dos processos. A



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

descrição das atribuições do Distribuidor Judicial é matéria de interesse privativo do Poder Judiciário do Estado-membro.

No que diz respeito à juridicidade, o projeto em exame ofende, também, a sistemática do vigente sistema legal.

Ao conferir atribuições ao Registro de Imóveis para efetuar as averbações acima descritas, invade área do serviço de Registro de Distribuição disciplinada pelo art. 13 da Lei nº 8.935, de 18 de setembro de 1994. Igualmente fere a sistemática estabelecida pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei dos Registros Públicos, em especial seu art. 167.

A averbação da existência de feitos ajuizados na matrícula do imóvel implica em desvirtuar o sistema de registros públicos hoje existente, passando o registro de imóveis a possuir, cumulativamente, a mesma atribuição dos distribuidores judiciais (ofícios judiciais) e dos registros de distribuição (ofícios extrajudiciais).

O P.L. 5.708/13, ao reduzir a boa-fé do adquirente do imóvel à obtenção de apenas uma certidão desse imóvel, atinge seriamente o ordenamento jurídico pátrio, afrontando princípios basilares do Direito. Gera insegurança jurídica, como se verificará na abordagem do mérito.

Devo observar, a título de esclarecimento, que a concentração na matrícula (objeto do projeto em debate) foi importada do modelo espanhol. Só que na Espanha não existem os ofícios de registro de distribuição...

A técnica legislativa utilizada pelo projeto merece ressalvas.

Na elaboração de textos legislativos, devem ser observados os comandos da Lei Complementar nº 95/98, disciplinadora do parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal. Nela estão descritos os parâmetros que uma proposição legislativa deve observar. Um de seus princípios cardeais é que a proposição não pode repetir texto legal em vigor. O projeto em exame peca, nesse particular, no art. 3º, incisos I e IV, ao repetir norma já inscrita no art. 167, incisos I e II, da Lei nº 6.015/73. E reincide no art. 5º, § 2º, ao repetir diretriz geral de gratuidade aos reconhecidamente pobres, prevista na mesma Lei.

Do exame do mérito

Sob alegação de estabelecer mecanismo de proteção aos adquirentes e aos recebedores de direitos reais, o projeto de lei em exame pretende alterar a legislação



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

para fazer com que os Registros de Imóveis passem a ter competência para registrar, também, ações judiciais.

De início, cabe assinalar que a competência dos Registros de Imóveis está amplamente regulamentada na Lei 6.015/73 (que normatiza os Registros Públicos no país), tendo também suas atribuições definidas na Lei 8.935/94 (disciplina a prestação dos serviços notariais e de registro).

Em ambas as Leis não se vê a atribuição dos Registros de Imóveis para registrar ou averbar ações judiciais pelo simples fato de que esta competência é privativa dos Distribuidores Judiciais (órgãos do Poder Judiciário) e dos Ofícios de Registro de Distribuição (serviços extrajudiciais, privatizados), de acordo com o art. 13 da Lei 8.935/94, regulamentadora do art. 236 da Constituição Federal.

Tem-se, portanto, como primeiro impedimento da aceitação do PL 5.708/13 o fato de que não pode o Registro de Imóveis assumir atribuição de outros serviços e, sobretudo, função pública, uma vez que, no projeto em questão, é proposto (art. 3, inc. I) o registro de citação de ações, reais ou pessoais reipersecutórias.

O registro de citações de ações é um ato processual, de caráter pessoal, não devendo jamais ser averbado em registros de natureza imobiliária.

Conforme dispõe a Lei 6.015/73, os arrestos, os seqüestros, as penhoras, a indisponibilidade de bens e outros são anotados nos Registros de Imóveis, que os certifica, para que os usuários tenham conhecimento da possível existência de algum gravame sobre o imóvel, o que dificultaria sua negociação, ressalvado entendimento entre as partes.

É importante assinalar que os Registros de Imóveis não registram ações, mas, sim, gravames oriundos delas e, ainda assim, por determinação do Juiz de Direito, julgador da ação.



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

Os Registros de Distribuição registram a distribuição de uma ação contra uma pessoa. Sua certificação sobre o nome permite que as partes envolvidas em negócios, quer imobiliário ou não, façam um juízo de valor sobre o que está sendo certificado, sendo que a aceitação daquilo que dela consta é decisão pessoal, não sendo impeditiva de nenhum negócio jurídico ou da lavratura de escritura pública.

Consta igualmente do projeto a tentativa de restringir a boa-fé do adquirente, exclusivamente, àquele que tenha “certidão negativa” do imóvel adquirido. Reduziu-se a boa-fé a uma simples diligência junto ao Ofício de Registro de Imóveis, quando existem informações importantes à disposição das partes em outros serviços, extrajudiciais ou não, e, inclusive, em repartições governamentais (processos que podem resultar em aplicação de multas e posterior inscrição em Dívida Ativa).

Assim, por exemplo, o adquirente de boa-fé pode verificar a existência de débitos fiscais federais, estaduais e municipais em nome do alienante; ou a existência de processos judiciais e administrativos tanto em relação ao imóvel, como em relação ao vendedor; ou a existência de processos judiciais que possam levar o vendedor à insolvência; ou obter certidões de protestos que caracterizem dívidas; ou procurar por outros bens móveis ou imóveis que possam suportar o débito; ou verificar a existência de reclamações trabalhistas; e, por fim, verificar a existência de alguma ação judicial que atinja, excepcionalmente, o bem de família (o que pode repercutir não só nesse bem de família, mas indiretamente também em outros bens do vendedor). Todos estes atos judiciais são da competência das Justiças Federal, Estadual, Trabalhista e Militar, bem como da competência administrativa de vários órgãos governamentais, nas diferentes esferas de poder.

Em contrapartida, em defesa do estabelecido pelo projeto em exame, poder-se-ia alegar que, por vezes, a lei impõe regras que orientam o julgamento, limitam o convencimento do juiz ou a sua liberdade de apreciação das provas e o projeto propõe a limitação da prova da boa-fé a um único e exclusivo meio, qual seja, a certidão do Registro de Imóveis. Na conjectura da prova da boa-fé ser feita simplesmente por averbação de notícia do ajuizamento, não está presente nenhuma das regras que autorizam o emprego do critério positivo ou legal de provas. A



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

pluralidade de pesquisas e documentos que as partes podem realizar mostra a impropriedade de se restringir a prova da boa-fé a um único instrumento.

É, sem sombra de dúvida, medida de prudência verificar a situação do imóvel junto ao competente cartório de registro; no entanto, é medida desproporcionada limitar a comprovação da boa-fé a este único e exclusivo meio de prova.

Atualmente, o que dá publicidade às ações diante de terceiros é o registro do ajuizamento da ação e o que dá ciência ao réu de uma demanda contra ele é a citação. Com o registro da distribuição da petição inicial nos Distribuidores ou nos Registros de Distribuição (aqui entendido o ato de registro e não a decisão judicial chamada de despacho liminar ou despacho inicial - CPC, art. 285) inicia-se o marco temporal da ciência da ação judicial. A averbação do ajuizamento de uma ação nos Registros de Imóveis criará um lapso de tempo entre o conhecimento da distribuição de uma ação (que, nos grandes centros onde os cartórios se encontram informatizados é informado quase em tempo real) e a averbação no Registro de Imóveis dependerá da atuação das varas processante, as quais ficarão responsáveis pela celeridade da notícia enviada por milhares de ofícios de comunicação.

Relembro que toda Comarca possui um Distribuidor Judicial ou um Registrador de Distribuição. E nem todos esses Serviços, bem com os de Registro de Imóveis, estão informatizados e interligados, sobretudo no interior do país.

Se aceitas, as normas do projeto trarão ao Poder Judiciário mais serviço, no exato momento em que se busca desafogá-lo para que melhor cumpra sua competência jurisdicional.

Dar ao Poder Judiciário a obrigação de comunicar aos Registros de Imóveis não só as ações mas todas as alterações processuais durante sua tramitação é andar na contramão dos interesses do país: a desjudicialização. Os Registros de Distribuição e os Distribuidores Judiciais anotam, principalmente: a distribuição da peça inicial; a reconvenção; a inclusão, o acréscimo, a exclusão e a retificação dos nomes das partes; a baixa do processo; a alteração de sua classificação.



CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES

Na linha equivocada de raciocínio do projeto, o que daria ciência do ajuizamento da ação não seria o registro da ação ou da distribuição (CPC, art. 251), nem o ato judicial de citação do próprio réu (CPC, art. 219), mas a averbação de notícia do ajuizamento da ação na matrícula do registro de imóveis. Ou seja, a averbação da informação constante na certidão de ajuizamento da ação, que atesta precisamente o registro e a distribuição da ação, o que altera a realidade dos fatos, é contraditório e reiterativo, um verdadeiro bis in idem. Tal averbação, para ser aprovada, deve respeitar os atos notariais, registrais e processuais juridicamente válidos.

Além das considerações sob a perspectiva jurídica, o projeto também merece crítica do ponto de vista econômico. Se a proposta passasse a vigorar, o credor teria que, além de recolher as custas e os emolumentos referentes à distribuição do processo, também pagar o ato de averbação na matrícula do imóvel, o que representaria uma inexplicável e insustentável onerosidade. Da mesma forma que o acréscimo de mais um custo seria agravar a já desfavorável situação do autor do processo que, muitas vezes, litiga com razão e suporta o ônus da inadimplência, o das custas judiciais e periciais, além da longa duração do processo.

Também entendo que a fixação do prazo de dois anos para que os fatos jurídicos que possam interferir em direitos registrados ou averbados, ocorridos anteriormente à vigência da futura lei (art. 11 do projeto), apesar da vacatio legis de cento e vinte dias, certamente é exíguo e poderá redundar em evidente prejuízo para a segurança jurídica dos negócios.

Com redação confusa, repetitiva e imprecisa o projeto em análise tenta induzir que a nova sistemática trará um grande benefício quando, em verdade, provavelmente instaurará o caos no mercado imobiliário.

O momento não é propício para as mudanças pretendidas. É importante salientar que a sistemática atual oferece plena segurança jurídica às partes. E não existe clamor público para alteração do modelo atual.



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

A seguir, passo a analisar os diferentes dispositivos do projeto em exame.

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.

O projeto não declara que, sob a formulação de mecanismo de proteção aos adquirentes e aos recebedores de direitos reais de garantia, existe evidente prejuízo ao credor desses recebedores ao ser instituída a inversão do ônus da prova.

Os direitos reais, previstos no art. 1.225 do Código Civil, são: a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso.

Os direitos de garantia são voltado a conferir ao seu titular segurança para o cumprimento de uma obrigação: hipoteca, penhor e anticrese.

Os recebedores de direitos reais de garantia, também denominados pelo projeto como "titulares de direitos reais de garantia" (art. 3º, § 1º) são, substancialmente, as incorporadoras, as construtoras e os agentes do sistema financeiro.

É ilusão pensar-se que a nova sistemática irá desburocratizar e tornar mais ágil uma transação imobiliária. Ela também não aumenta a segurança jurídica; ao contrário, protege e fortalece apenas o lado mais forte da relação econômica-contratual.

Se o escopo do projeto (propondo nova sistemática) é propiciar confiança, não se pode desconhecer que o desenvolvimento econômico do País depende da segurança jurídica em todas as atividades econômicas. O pretexto de alavancar o mercado imobiliário implica em evidente prejuízo e retrocesso a outras atividades econômicas que sofrem com os altos índices de inadimplência e que, por conseguinte dependem da atuação jurisdicional e do próprio instituto da fraude à execução para satisfazerem seus créditos. Em termos de segurança jurídica e de desenvolvimento econômico, é imprescindível proteger o comprador de boa-fé assim como é essencial proteger o credor e a eficácia das decisões judiciais.

O sigilo fiscal protege as empresas, ficando difícil saber onde elas possuem bens imóveis. O credor terá de empreender verdadeira peregrinação aos Cartórios de Registro de Imóveis para saber se o devedor possui bem passível de ser, futuramente, penhorado e executado. Isto acarreta perda de tempo e gastos financeiros. O mau pagador será beneficiado pela nova sistemática. Por outro lado, o Poder Judiciário ficará assolado por um número maior de demandas judiciais e, ainda, pelo maior tempo de duração dos processos.



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

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.

A nova sistemática inverte o ônus da prova, em evidente prejuízo para o credor.

Atualmente, quem compra um imóvel tem o direito de exigir do vendedor que apresente certidões de registro de distribuição de feitos ajuizados (do local onde o imóvel está situado e do local do domicílio ou da sede do vendedor) que comprovem a inexistência de dívidas que, no futuro, poderão vir a comprometer o imóvel a ser adquirido.

Inúmeras são as construtoras e incorporadoras que estão sendo objeto de inúmeras e vultosas demandas judiciais.

O credor, pela ótica do projeto, terá de se responsabilizar por fazer a averbação, no registro de imóveis, de sua ação indenizatória. Se não o fizer, estará impedido de executar seu crédito relativamente ao imóvel que for vendido.

Os grandes beneficiados serão as construtoras, as incorporadoras e os financiadores da compra e venda.

O grande prejudicado será o credor dessas entidades.

O projeto excepciona da obrigatoriedade de averbação "as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel." A saber: herança, usucapião, acessão e desapropriação. Nas quais as citadas construtoras, incorporadoras e agentes financeiros não atuam.

Note-se, ainda: o credor terá, ainda, de suportar gastos financeiros para realizar a averbação, se já não bastassem as despesas com o processo judicial. E isto desde o início da demanda (custas, honorários advocatícios) sem falar na necessária atualização da averbação a cada modificação significativa na tramitação do feito.

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:

A evicção é a perda total ou parcial de um bem adquirido, em favor de terceiro, que tem direito anterior por força de decisão judicial. (ver arts. 447 a 457 do Código Civil).

O art. 457 proclama: "Não pode o adquirente demandar pela evicção, se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa".

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



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

Matéria prevista no art. 167, I, da Lei 6.015/73 - Lei dos Registros Públicos.

A citação é ato pessoal, nada tendo a ver com o bem imóvel. Ademais, esse dispositivo pode levar a absurdos. Dentre eles: a demora entre a notícia do ajuizamento da ação, a ordem do juiz para que se faça a citação, a demora do oficial de justiça em fazer essa citação (que pode ser pessoal, com hora certa ou mediante edital) e a demora entre a certificação dessa citação e a averbação no registro de imóveis. O devedor terá tempo mais do que suficiente para se desfazer do imóvel (provável alvo de constrição judicial para satisfazer o crédito do autor da demanda).

Ademais, em qual imóvel, dentre os vários que a construtora-incorporadora certamente possui, deverá ser feita a averbação? Certamente haverá discussões (que retardarão o feito judicial) a respeito de eventual excesso na penhora. Para garantir uma dívida de R\$ 50.000,00, por exemplo, pode ser feita a averbação em um terreno que vale R\$ 10.000.000,00?

Diga-se, ainda, que jamais essa averbação da citação se dará em tempo real. E, por isso mesmo, facilitará a fraude. Quem será o beneficiário? A quem aproveita essa burocracia?

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;

A obrigatoriedade de pedir a averbação da citação é do credor. A da execução será providenciada pela Secretaria da Vara. Em ambos os casos (sobretudo no segundo), qual a demora? A quem beneficiará? Por que essa duplicidade de posicionamento? De novo a pergunta: em qual imóvel será feita a averbação?

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

Restrição administrativa: ex.- tombamento de bem.
Indisponibilidade convencional: ex. - doação.

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.

Matéria prevista no art. 167, II, 12 da Lei de Registros Públicos.

§1º Não serão prejudicados os titulares de direitos reais de garantia que celebrarem negócios jurídicos com base nos assentos dos Registros de



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

Imóveis nos quais não constem registros ou averbações mencionados nos incisos do caput.

Repetição desnecessária, pois o art. 3º, em seu caput, já diz isso. Mas cabe indagar: por que apenas os titulares estão garantidos? E os direitos do comprador? E, sobretudo, os do credor?

§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.

Mesma repetição, só que com outra linguagem.

§ 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.

Repete o comando do art. 3º, caput.

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 nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, nas hipóteses de sua aplicação.

Por que essa exceção? A quem beneficia? Os devedores terão uma larga brecha para não serem responsabilizados. A significativa celebração de negócios



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

imobiliários reside, exatamente, na comercialização dessas unidades. Será muito difícil encontrar outros bens para satisfação do credor.

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.

Mais um encargo para o credor e mais uma atribuição para o Juízo. Mais demora. Mais burocracia.

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

Conforme já dito anteriormente, este dispositivo é inconstitucional, pois invade competência estadual. Uma lei federal não pode dispor sobre a Tabela de Emolumentos, que é da competência dos Estados-membros.

Averbação sem valor declarado não é igual a gratuidade. Apenas define que será um valor menor pelo ato.

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

Matéria já tratada na Lei 6.015/64 - Lei dos Registros Públicos.

Diga-se, ainda, que as averbações referentes a imóveis não são, em significativa maioria, realizadas por pessoas reconhecidamente pobres.

Este dispositivo busca, ao que parece, angariar simpatia para a nova sistemática.

§ 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.



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

Qual a base para esse prazo? Por que não cinco ou quinze? Ou ao final de cada mês, como previsto para outros atos administrativos? Note-se: a averbação já foi feita. É apenas questão de informar ao Juiz.

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

Quem é essa autoridade competente? O Juiz da ação? O Diretor do Forum? O Juiz da Vara de Registros Públicos? O Diretor da Secretaria?

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.

A Lei de Registros Públicos fala em quinze dias para exame do título apresentado. Por que o projeto estabelece cinco dias para sua efetivação ou para a indicação das pendências? Qual a razão dessa pressa? Ademais, se o juiz determinou a averbação, pode o Cartório recusar-se a fazê-la? Na sistemática jurídica processual, a ordem de um juiz é para ser cumprida, sem discussões nem subterfúgios.

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.

Por que a exclusão das entidades da administração indireta? Sobreretudo das sociedades de economia mista que, por imposição constitucional, devem obedecer aos mesmos comandos que regem as empresas privadas (art. 173, § 1º, da Constituição Federal).

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:



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

“§ 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.”

Esta é a grande e perniciosa alteração deste projeto: exclui do ato notarial de compra e venda de um imóvel a obrigatoriedade de o Tabelião exigir as certidões dos feitos ajuizados contra o devedor. Ao inverter o ônus da prova, castiga o credor. E inova ao exigir a certidão de propriedade (expedida pelo registro de imóveis). Mais burocracia, mais custo financeiro.

É entendimento pacífico da jurisprudência (STF e STJ, sobretudo) que a segurança jurídica do negócio imobiliário está respaldada pela apresentação das certidões do distribuidor judicial. Por ela, sabe-se se o vendedor está sendo questionado judicialmente e o valor da demanda.

Esse entendimento gerou a Súmula nº 375, do STJ:

"o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má fé do terceiro adquirente".

Já dizia o Min. Aliomar Baleeiro, do STF, no RE 71.836-SP:

"Tanto mais quanto, na atualidade, qualquer pessoa medianamente sensata não compra imóvel sem certidão negativa dos distribuidores da justiça."

Em termos de segurança jurídica e desenvolvimento econômico, é imprescindível proteger o comprador de boa-fé como é essencial proteger o credor e a eficácia das decisões judiciais.

A manutenção da segurança jurídica do negócio imobiliário não pode prescindir da apresentação da certidão de feitos ajuizados. Essas certidões contemplam todos os processos judiciais em que o proprietário do imóvel figura como parte, independentemente da fase processual em que se encontrem ou do rito processual que seguem.

Se o comprador tem ciência de que existem ações judiciais contra o vendedor não está impedido de celebrar o negócio imobiliário. Correrá o risco.

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



**CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES**

penas previstas nos incisos II a IV do art. 32 da Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. (NR)”

Medida que, a pretexto de centralizar as anotações, desvirtua o exercício da atividade de todos os registros públicos e não apenas do registro de imóveis. Os Cartórios passarão a ser meros alimentadores dos bancos de dados do Poder Judiciário e do Poder Executivo (sobretudo Receita Federal).

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.

O prazo é extremamente curto. São milhares e milhares de informações que deverão ser averbadas. E, se não o forem, os credores serão prejudicados e os devedores beneficiados.

Indaga-se: como os credores serão cientificados dessa obrigatoriedade? E aqueles que não possuem conhecimento mediano de como funcionará a nova sistemática, como poderão defender seus direitos?

As construtoras, as incorporadoras e os agentes financeiros possuem corpo jurídico experiente. E saberão tirar proveito dessas mudanças. Mas, e o credor, sobretudo o de dívidas trabalhistas (muito comum quando se trata de construtoras) como serão defendidos?

Os Registros de Imóveis possuem capacidade técnica e operacional para fazerem esses milhares de anotações em tão curto prazo?

DIANTE DO EXPOSTO, voto:

- pela inconstitucionalidade, injuridicidade e má técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.7808, de 20113



CÂMARA DOS DEPUTADOS
GABINETE DO DEPUTADO LOURIVAL MENDES

Sala da Comissão, em

Dep. **LOURIVAL MENDES**

Relator