COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 2.171, DE 2007

Torna obrigatória a assistência de um advogado em transações imobiliárias.

Autor: Deputado JORGE TADEU MUDALEN

Relator: Deputado PAULO MAGALHÃES

I - RELATÓRIO

A proposição em apreço tem por objetivo introduzir dispositivo na Lei nº 8.906/94 – que dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, para determinar que “as transações imobiliárias, de qualquer natureza, somente poderão ser levadas a registro quando visadas por advogado”. Diz ainda que nas transações imobiliárias de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a OAB prestará assistência gratuita e que o Poder Executivo deverá regulamentar a Lei.

Como justificativa, sustenta o autor da proposta que o mercado imobiliário guarda inúmeras “armadilhas” para o cidadão não especializado e que a intervenção de um advogado especialista nesse mercado evitaria dissabores e surpresas desagradáveis ao comprador, sobretudo ao mais humilde que empenha suas economias na compra de um imóvel próprio, muitas vezes o único de sua vida.

A proposição é sujeita à apreciação conclusiva das Comissões. Cabe a esta CCJC o exame da constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, nos termos regimentais.

Aberto o prazo regulamentar, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto de lei em exame atende, em linhas gerais, aos pressupostos constitucionais formais relativos à competência da União, às atribuições do Congresso Nacional e à legitimação da iniciativa parlamentar, nos termos dos arts. 22, inciso I, 48 e 61, *caput*, todos da Constituição Federal.

No tocante à constitucionalidade material, contudo, verifico a ocorrência de vício de inconstitucionalidade. É que a Constituição, em seu art. 133, diz que “o advogado é indispensável à administração da justiça”, mas não diz que ele seja indispensável à realização de todo e qualquer ato jurídico. Aliás, uma declaração nesse sentido seria absurda, pois impediria a realização de negócios em todo o país caso não houvesse a aposição da assinatura de um filiado da OAB. Aonde pois, a Constituição não restringiu, não cabe à lei ordinária fazê-lo.

Também o art. 3º do PL é inconstitucional, na medida em que, consoante reiteradamente decidido por esta Comissão, um Poder não pode, em virtude da clássica tripartição de poderes, atribuir obrigações a outro. Reputo, pois, o projeto inconstitucional.

Também vislumbro problemas quanto à juridicidade, já que a regra em nosso ordenamento jurídico é a da livre realização de atos jurídicos. Dessa forma, se não é necessária a intervenção de advogado para o registro de nascimento ou de óbito de uma pessoa, nem é exigida sua presença quando da compra e venda de qualquer bem, seja esse bem alimento, passagem de ônibus, avião ou ainda uma obra de arte de valor inestimável, não há motivos para que apenas nas transações imobiliárias seja sua presença indispensável.

Não bastasse isso, nosso sistema de registro imobiliário é feito de modo a conferir segurança ao adquirente, uma vez que são exigidos o notário, no caso da escritura, e posteriormente o oficial registrador para

proceder ao registro do imóvel, sendo ambos dotados de fé pública. A exigência da presença de advogado apenas no tocante às transações imobiliárias me parece uma excrescência, uma fuga ao sistema adotado pelo nosso ordenamento jurídico, razão pela qual considero a proposição injurídica.

No que se refere à técnica legislativa, também o PL não merece melhor sorte. Há inadequações à LC 95/98, como por exemplo a inobservância de seu art. 7º. Além do mais, caso a proposição devesse prevalecer, a melhor técnica legislativa seria inseri-la na Lei de Registros Públicos, na parte referente à escrituração, e não em lei que trate da OAB, evidenciando-se assim, cristalina tentativa de reserva de mercado.

Quanto ao mérito, creio que a proposição não merece prosperar. Verifico, neste aspecto, mais uma impropriedade do PL: é que ele fala na obrigatoriedade de aposição de visto do advogado quando do registro da transação imobiliária. Ora, o registro é feito em fase posterior, pelo Cartório de Registro de Imóveis, após a lavratura da escritura, sendo esta última feita no Cartório de Registro de Notas. De nada adiantaria, pois, o visto do advogado após lavrada a escritura.

A proposição aumenta, desnecessariamente, o custo para a obtenção de um imóvel. Hoje em dia são pagas as custas ao cartório, tanto para lavrar a escritura quando para se proceder ao registro. É certo que tais custas são fixadas pela Corregedoria do Estado a que pertence o cartório, mas são, de toda forma, de custo bastante expressivo. Além do mais, não podemos nos esquecer que na grande maioria das vezes estão presentes, nesses casos, os corretores de imóveis, que ganham um percentual sobre a venda, não apenas para encontrar o imóvel como também para assessorar o comprador nos trâmites legais da compra. Eles têm por obrigação saber verificar quando um imóvel está em situação irregular ou não.

Ao se lavrar uma escritura de compra e venda nos dias atuais, é exigida toda a documentação referente ao imóvel quanto à referente ao vendedor. Não se lava uma escritura sem a apresentação da certidão de ônus reais, que comprova tanto a propriedade como se há ou não ônus reais sobre o imóvel, da certidão negativa de IPTU do imóvel, da respectiva guia de pagamento do imposto de transmissão, e ainda certidão negativa dos vendedores, que comprova estarem eles no gozo de plena capacidade jurídica e de não responderem a processos que impliquem, futuramente, na perda do

negócio realizado. O tabelião de notas tem por obrigação formalizar juridicamente a vontade das partes, orientando-as sobre os dispositivos legais que regem o negócio imobiliário a ser concretizado; é obrigado a chamar atenção do comprador para o fato de que se o vendedor estiver sendo, por exemplo, executado, tal bem possa ser reclamado, no futuro, pelo credor do alienante. Atua, pois, como um terceiro não interessado na operação imobiliária, imparcial ao emitir suas considerações, além de receber por isso através do pagamento das custas.

Ora, a Lei dos Cartórios, Lei nº 8.935/94 disciplina toda a atividade dos serviços notariais e de registro, submete essa atividade à fiscalização do Poder Judiciário, declara que esses serviços são destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, além de declarar que o tabelião e o oficial de registro são profissionais do direito, dotados de fé pública e submetê-los à responsabilidade civil e criminal pelo dano que eles e seus prepostos possam causar a terceiros.

Finalmente, seria praticamente impossível que a OAB pudesse garantir a assistência de um advogado gratuito para cada pessoa que fosse praticar uma transação imobiliária. Haveria de haver um de plantão em cada cartório do país, durante todo o dia, todos os dias da semana. O resultado seria que os negócios jurídicos deixariam de ser celebrados pela ausência dos referidos profissionais, causando imensos transtornos à população.

Por todo o exposto, voto pela inconstitucionalidade, injuridicidade, inadequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do PL 2.171/07.

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado PAULO MAGALHÃES
Relator