

PROJETO DE LEI Nº , DE 2010
(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Dispõe sobre averbação de informações de ações judiciais sobre bens imóveis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei prevê a averbação em cartório de dados relativos a ações judiciais sobre bens imóveis para prevenir a fraude à execução.

Art.2º. O art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“Art. 593.....

.....
§ 1º Compete ao credor promover a averbação em cartório das informações referentes a ações judiciais em tramitação que onerem bens imóveis.

§2º Na hipótese de descumprimento do parágrafo anterior, competirá ao credor demonstrar a má-fé do adquirente do bem imóvel para o fim de anular o negócio jurídico (NR).”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O objetivo desta proposta é prevenir a fraude à execução, por meio de alienação ou oneração de bens imóveis objeto de pendências judiciais.

A matéria tem gerado controvérsias inclusive nos tribunais, diante das dificuldades que a atual sistemática processual tem provocado quanto à prova da má-fé do adquirente do bem imóvel sobre o qual tramita ação judicial.

Esta situação acaba provocando prejuízos aos credores, que, se não conseguirem provar a má-fé do adquirente, terão uma verdadeira vitória de Pirro, ganhando a ação, mas ficando sem garantia no momento da execução.

Um solução que vem despontando seria obrigar o adquirente a percorrer os tribunais da situação do imóvel, a fim de descobrir se existe alguma ação judicial que onere esse bem.

Todavia, essa solução, se, por um lado, beneficia o credor, por outro, é injusta para com o adquirente, que se vê obrigado a fazer uma via crucis penosa para obter informações sobre o imóvel que pretende comprar.

Além de ter de verificar possíveis dívidas de condomínio, de buscar informações sobre a situação cartorária do bem, ainda terá de comparecer aos tribunais, para saber se existem ações judiciais sobre esses bens.

Assim, entendo que, a melhor solução seria a averbação, por parte do credor, no cartório onde se ache registrado o bem, das informações relativas às ações que tramitem envolvendo esse bem imóvel. Assim, se concentrará em um único local todas as informações de que necessite o comprador, além do que o cartório é a repartição natural de registro de dados sobre bens imóveis, e não os órgãos judiciais.

Isto sem se falar que, para a maioria da população, sem os necessários conhecimentos acerca da estrutura do Poder Judiciário, torna-se bastante difícil a identificação das varas competentes para o julgamento de causas

sobre bens imóveis, tendo em vista a delimitação da jurisdição, aspecto esse às vezes complicado até mesmo para o operador do direito.

Desse modo, propomos uma solução mais consentânea com a realidade e que, ao mesmo tempo, possa ser benéfica para adquirente e credor, a fim de aperfeiçoarmos a legislação processual em vigor.

Sala das Sessões, em de de 2010.

Deputado CARLOS BEZERRA