

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 656, DE 07 DE OUTUBRO DE 2014.

Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores, prorroga benefícios, altera o art. 46 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada, e dá outras providências.

EMENDA n.º _____

(Do Deputado Otavio Leite – PSDB/RJ)

O artigo 10 da Medida Provisória n.º 656, de 07 de outubro de 2014, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

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

II - averbação, por solicitação do interessado, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, na hipótese de processos ajuizados em comarcas diversas da localização do imóvel, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de constrição judicial, ou restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de 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 inciso II do art. 593 do Código de Processo Civil.



Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvadas as informações constantes das certidões fiscais e de feitos ajuizados da comarca da situação do imóvel, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.”

JUSTIFICATIVA

Conforme se depreende da exposição de motivos da Medida Provisória, a principal motivação é acabar com os ônus ocultos sobre um imóvel que podem ser constituídos por ações judiciais distribuídas em comarcas diversas da situação do imóvel, afastando nos exatos termos lá referidos “o potencial risco de atos de constrição oriundos de ações que tramitem em comarcas distintas da situação do imóvel e do domicílio das partes.”.

As ações judiciais distribuídas na comarca da situação do imóvel são facilmente conhecidas pelos interessados com uma simples certidão do registro de distribuição dos feitos judiciais. Assim, parece-nos mais razoável que o conhecimento pleno das situações que possam refletir na aquisição imobiliária se faça mediante a emissão de 2 (duas) e não apenas uma única certidão, quais sejam: a certidão de ônus da matrícula e a certidão do registro de feitos judiciais da comarca do imóvel.

Com a inclusão da certidão do registro de distribuição dos feitos judiciais da comarca do imóvel, tem-se certeza absoluta do conhecimento de todas as ações judiciais distribuídas. Escolheu-se a comarca do imóvel por ser um dado objetivo e imutável, ao contrário do domicílio do proprietário, que pode inclusive ser múltiplo. A grande maioria das pessoas possuem imóveis concentrados em apenas um único município, que é também o seu domicílio. Ademais, as ações reais têm como foro competente o da situação do imóvel, nos termos do artigo 95 do Código de Processo Civil. Com esta alteração, não haverá um vácuo de transição, considerando que o enorme estoque de ações já em tramitação será de pleno conhecimento de qualquer interessado.

O intervalo entre a propositura da ação e a efetivação da citação proporcionaria um grande vácuo propício à toda sorte de fraudes à execuções e credores, uma vez que o imóvel transferido neste período não poderia mais ser abrangido pela execução.

Preservando-se a certidão do registro de distribuição da comarca do imóvel, obtida, na grande maioria dos casos pela Internet, eliminar-se-ia este perigo à segurança jurídica em mais de 90% dos casos, sem aumento de burocracia nas negociações imobiliárias.

Ademais, estarão protegidas as Fazendas Públicas, uma vez que seria absolutamente inexecuível se exigir que toda execução fiscal fosse averbada nas matrículas dos imóveis dos contribuintes devedores, uma vez que mais de 90% destas ações são propostas na comarca de localização dos imóveis.



Por outro lado, além de aumentar a segurança jurídica, a inclusão da certidão do registro de distribuição dos feitos judiciais da comarca do imóvel diminui a burocratização decorrente da Medida Provisória. Pode parecer paradoxo, na medida em que se aumenta de uma para duas as certidões exigidas. Não obstante, deixa-se de exigir que todas as ações tenham de ser levadas a averbação na matrícula do imóvel. Isto somente ocorrerá nas ações ajuizadas fora da comarca da situação do imóvel, quando o autor da ação tiver interesse de proteger o seu direito com a informação na matrícula do imóvel. Como já visto, estas ações são exceções muito raras, uma vez que a grande maioria das ações são propostas no domicílio do réu e coincide onde ele possui imóvel. Portanto, mesmo exigindo-se uma certidão a mais, há significativa desburocratização na forma da presente emenda.

Desta forma, com relação às ações judiciais, aquelas cujos registros de distribuição forem na comarca da situação do imóvel serão de pleno conhecimento com uma única certidão, emitida pelo distribuidor, e aquelas distribuídas em comarcas diversas deverão estar averbadas na matrícula do imóvel para seu conhecimento, ou não poderão ser opostas aos terceiros adquirentes de boa fé, que adquiriram direitos reais sobre o imóvel confiando nas informações constantes da matrícula.

Sala da Comissão, ____ de 14 de outubro de 2014.

Deputado Otavio Leite
PSDB/RJ



CD/14598.27129-82