



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL

Parecer nº 76/2014-PG

Assunto: Análise do PL 79/2014 que obriga a fixação de aviso informativo nos cartórios e imobiliárias – certidão negativa de débitos.

Referência: Pedido verbal/ informal do Procurador-Geral.

Interessado(s): Comissão de Constituição, Justiça e Redação.

Ementa: Direito Constitucional. Organização do Estado. Organização Político-Administrativa. Projeto de Lei municipal proveniente do Poder Legislativo que cria obrigações a cartórios e empresas imobiliárias. Impossibilidade. Inconstitucionalidade formal orgânica. Competência legislativa do ente União para tratar da matéria (registros públicos e direito civil). Separação dos Poderes. Direito Tributário. Sanção política. Interferência indevida no direito privado.

I. Relatório

1. Trata-se de estudo e parecer jurídico acerca da constitucionalidade e da legalidade (ou não) do PL supra referido.
2. Atendidos os requisitos regimentais, encontra-se a proposição em condições de análise.

É o que basta relatar. Passo a fundamentar.

II. Fundamentação jurídica

3. Em que pese a presente proposta seja interessante, uma vez que demonstra a preocupação com quem está adquirindo um imóvel em Novo Hamburgo, o Projeto não se apresenta em sintonia com o Ordenamento Jurídico. Vejamos:
4. Consoante a CRFB: Art. 22. *Compete privativamente à União legislar sobre: I - direito civil (...); XXV - registros públicos.*
5. De pronto, percebe-se que é competência da União legislar sobre o assunto: registros públicos – cartórios e direito civil – imobiliárias, não cabendo ao Município se imiscuir nessa área, o qual, se o fizer, estará usurpando a competência de outro ente federado.





CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL

6. Cabe ainda referir que, ao estabelecer obrigatoriedade aos cartórios, o PL em epígrafe afronta o princípio da separação dos poderes, insculpido no art. 2º da CRFB, uma vez que é o Poder Judiciário o responsável por disciplinar, fiscalizar e aplicar sanções aos particulares que recebem delegação do Poder Público para exercerem as atividades cartorárias.

7. Por outro viés, ao obrigar cartórios e imobiliárias a exigir (ou fixar aviso nesse sentido) certidão negativa de débitos também cria **sanção política** em matéria tributária (imposição utilizada como meio coercitivo para cobrança de tributo), a qual é veementemente rechaçada pela Doutrina e Jurisprudência.

8. A União, fazendo uso da sua competência constitucional, chegou a regulamentar o assunto por meio da Lei 7.711/1988, a qual diz que:

*Art. 1º Sem prejuízo do disposto em leis especiais, a **quitação de créditos tributários exigíveis**, que tenham por objeto tributos e penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias, **será comprovada nas seguintes hipóteses**:*

(...) IV - quando o valor da operação for igual ou superior ao equivalente a 5.000 (cinco mil) obrigações do Tesouro Nacional – OTNs:

*(...) b) **registro em Cartório de Registro de Imóveis.***

§ 3º A prova de quitação prevista neste artigo será feita por meio de certidão ou outro documento hábil, emitido pelo órgão competente.

9. No entanto, tal dispositivo legal foi fulminado pelo STF por meio da ADI 394-1 por ser inconstitucional.

10. Além disso, é direito de todo cidadão comprar e vender qualquer bem imóvel, ainda que este possua dívida. As condições do negócio são de responsabilidade apenas das partes interessadas (direito privado).

11. Em suma, não tem o(a) autor(a) da proposta legitimidade constitucional para a propositura desta, não sendo o caso de competência legislativa municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL

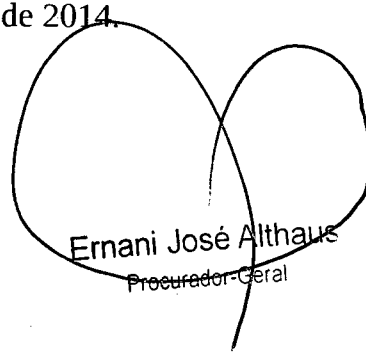
III. Conclusão

12. Diante da argumentação exposta, quanto ao aspecto jurídico, entendo ser o PL 79/2014 inconstitucional e ilegal.

É o parecer que submeto à consideração.

Novo Hamburgo/ RS, 27 de junho de 2014.


Fernando Mizerski
Procurador


Ernani José Althaus
Procurador-Geral