

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 3.459, DE 2012

Altera a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Autor: Deputado RICARDO IZAR

Relator: Deputado FABIO TRAD

I – RELATÓRIO

Busca a proposição em apreço alterar a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei Registros Públicos, incluindo entre as averbações feitas no cartório de Registro de Imóveis:

1) as de termo de quitação de contrato de compromisso objeto de lote de loteamento registrado nos termos Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

2) as de termo de quitação de contrato de compromisso de unidade autônoma objeto de incorporação imobiliária registrada conforme a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

3) as de contrato de parceria celebrado entre o empreendedor e o loteador proprietário de gleba, para realização de loteamento.

Trata-se de proposição sujeita à apreciação exclusiva pelas Comissões.

No prazo regimental foram oferecidas três emendas.

A primeira emenda, do deputado Alex Canziani, busca eliminar regra transitória da Lei n.º 6.015/73, para que todos os atos relativos a determinado imóvel passem obrigatoriamente a ser realizados pelo oficial territorialmente competente, com a supressão da possibilidade de ainda poderem ser inscritos (averbados) no antigo livro 8, criado pelo Decreto-lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937 (art. 167, II, 3), os compromissos de compra e venda e cessão de direitos de lotes; averbações na matrícula ou à margem da transcrição anterior, quando houver mudança de competência (art. 169, I); atos referentes a contratos de locação (art. 169, III) e atos referentes às vias férreas (art. 171).

A segunda, do Deputado Eli Corrêa Filho, suprime o item 32 acrescido ao item II do art. 167 da Lei n.º 6.015/1973, justificando-se com a alegação de que os contratos particulares de parceria, meramente obrigacionais, têm seu leito comum no registro de títulos e documentos, conforme se verifica, exemplificativamente, dos arts. 221 do Código Civil e no art. 127, I e V, e seu parágrafo único, da Lei n.º 6.015, de 1973.

A terceira emenda, do Deputado Vicente Cândido, pretende a supressão dos incisos 30, 31 e 32, alegando a necessidade do uso do instrumento público.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Tanto o Projeto de Lei n.º 3.459, de 2012, quanto as três emendas oferecidas, não apresentam quaisquer vícios em relação à Constituição Federal, não havendo nenhuma objeção quanto aos pressupostos de constitucionalidade.

Foram obedecidos os requisitos de constitucionalidade formal e material, estando correta a iniciativa legislativa.

Encontram-se também de acordo com o sistema vigente, sendo de se reconhecer sua juridicidade.

No que tange à técnica legislativa, entretanto, o Projeto de Lei n.º 3.459, de 2012, peca por não seguir os ditames da Lei Complementar n.º 95/98, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, que dispõe em seu art. 7.º e inc. III:

“Art. 7º O primeiro artigo do texto indicará o objeto da lei e o respectivo âmbito de aplicação, observados os seguintes princípios:

.....

III - o âmbito de aplicação da lei será estabelecido de forma tão específica quanto o possibilite o conhecimento técnico ou científico da área respectiva;

.....”

Trata-se, porém, de falha sanável, que será corrigida por meio de Substitutivo.

No tocante ao mérito da proposição, somos favoráveis a sua aprovação.

O projeto em apreço busca incluir entre as averbações efetuadas no cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação de contrato de compromisso objeto de lote de loteamento registrado; o termo de quitação de contrato de compromisso de unidade autônoma objeto de incorporação imobiliária registrada; o contrato de parceria celebrado entre o empreendedor e o loteador proprietário de gleba, para realização de loteamento.

Entendemos, em regra, como louvável qualquer iniciativa que busque aumentar a transparência na atuação do registro imobiliário.

A possibilidade de averbação dos termos e contratos elencados na proposição auxiliam a tornar públicas situações que tendem a aumentar a segurança jurídica nos tipos de transação imobiliária que especifica.

No tocante às duas primeiras alterações propostas, que preveem a averbação no Registro de Imóveis do termo de quitação de contrato de compromisso objeto de lote de loteamento registrado, bem como do termo de quitação de contrato de compromisso de unidade autônoma objeto de incorporação imobiliária registrada, entendemos que ambas as inclusões são de bom alvitre, trazendo maiores facilidades para que terceiros possam tomar conhecimento de fatos jurídicos relevantes relativos a bens imóveis.

Do mesmo modo, concordamos da terceira alteração, visto que a publicidade do contrato de parceria celebrado entre o empreendedor e o loteador proprietário de gleba, para realização de loteamento, através de averbação no registro imobiliário, é importante por informar, a compradores de lotes e terceiros interessados, quem é o empreendedor e quais são suas obrigações solidárias com o proprietário do terreno objeto do empreendimento.

No tocante às Emendas, a de n.º 1 não pode lograr aprovação, pois cuida de matéria de natureza completamente diversa do cuidado no projeto em apreço, devendo, na verdade, se assim o desejar o seu autor, ser objeto de proposição autônoma.

A Emenda n.º 2, por sua vez, suprime o item 32 acrescido ao item II do projeto. Não podemos concordar com a sua aprovação, pois trata-se de dispositivo de grande relevância, conforme já explanado neste parecer.

Finalmente, a Emenda n.º 3, tenta suprimir os incisos 30, 31 e 32, o que desfiguraria completamente o projeto, motivo pelo qual somos forçados a rejeitá-la.

Assim, apresentamos o voto pela constitucionalidade, juridicidade desse Projeto de Lei n.º 3.459, de 2012, e das emendas apresentadas, bem como pela boa técnica legislativa do projeto, **na forma do Substitutivo** que ora apresentamos e pela boa técnica legislativa das emendas.

No mérito, votamos pela aprovação do Projeto de Lei n.º 3.459, de 2012, e pela rejeição das emendas apresentadas.

Sala da Comissão, em de de 2012.

Deputado FABIO TRAD
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.459, DE 2012

Altera a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º. Esta Lei acrescenta itens ao inciso II do art. 167 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, aumentando as hipóteses de averbação no Registro de Imóveis, nas hipóteses que especifica.

Art. 2.º. A Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida dos seguintes itens ao inciso II do art. 167:

“Art.167.....

II – a averbação:

.....

30. de termo de quitação de contrato de compromisso objeto de lote de loteamento registrado nos termos Lei n.º 6766, de 19 de dezembro de 1979;

31. de termo de quitação de contrato de compromisso de unidade autônoma objeto de incorporação imobiliária registrada conforme lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

32. de contrato de parceria celebrado entre o empreendedor e o loteador proprietário de gleba, para realização de loteamento.”

Art. 3.º. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2012.

Deputado FABIO TRAD
Relator