

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 10.287, DE 2018

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

Autor: Senado Federal - WILDER MORAIS

Relator: Deputado HERCULANO PASSOS

I - RELATÓRIO

Vem à revisão bicameral o Projeto de Lei 10.287, de 2018¹, que tem por origem o Projeto de Lei do Senado 54, de 2017², de autoria do Senhor Senador Wilder Moraes.

A matéria regulamenta a multipropriedade imobiliária por frações de tempo, uma nova modalidade de direito real.

O PL 10287/2018 tramita em regime prioritário e deve ser apreciado conclusivamente pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania - CCJC da Câmara dos Deputados quanto aos aspectos de admissibilidade e de mérito.

Transcorreu sem emendas o prazo regimental próprio.

É o Relatório.

¹ BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. **PL 10287/2018**. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2176187>>, acesso 30 ago. 2018.

² BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. **PLS 54/2017**. Ofício 668 (SF). Disponível em <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1662386&filename=PL+10287/2018>, acesso 30 ago. 2018.

II - VOTO DO RELATOR

O PL 10287/2018, oriundo do Senado Federal, altera a Lei 10.406/2002 - Código Civil³, e a Lei 6.015/1973 - Lei dos Registros Públicos⁴, para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

Cumpra à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, nessa oportunidade, apreciar conclusivamente o mérito e aspectos de constitucionalidade, juridicidade, regimentalidade e técnica legislativa da presente proposição, conforme o disposto nos arts. 24, II; 32, IV, a; e 54, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados - RICD⁵.

O PL 10287/2018 se encaixa na competência privativa da União para legislar sobre direito civil e registros públicos, nos termos do art. 22, I e XXV da Constituição da República - CR⁶.

É legítima a iniciativa de propositura do projeto de lei por membro do Congresso Nacional (art. 61, *caput*, da CR), que tramita em conformidade com as regras aplicáveis de processo legislativo (arts. 58 e 59, III, da CR).

A norma proposta guarda coerência com o ordenamento jurídico brasileiro e tramita em conformidade com os dispositivos regimentais aplicáveis, preenchendo os requisitos formais de constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade.

A técnica legislativa está em conformidade com as normas de regência – a Lei Complementar - LC 95/1998⁷, com as alterações feitas pela LC 107/2001⁸.

³ BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil (2002). Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Seção 1, p. 1, 11 jan. 2002. Disponível em <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2002-01-10;10406>>, acesso 30 ago. 2018.

⁴ BRASIL. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Lei dos Registros Públicos. Lei de Registros Públicos. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Seção 1, p. 13528, 31 dez. 1973. Disponível em <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1973-12-31;6015>>, acesso 30 ago. 2018.

⁵ BRASIL. Congresso Nacional. Câmara dos Deputados. **Regimento Interno da Câmara dos Deputados**. 18. ed. Brasília: Edições Câmara, 2017. (Série textos básicos; n. 141). Disponível em <<http://bd.camara.gov.br/bd/handle/bdcamara/18847>>, acesso 30 ago. 2018.

⁶ BRASIL. **Constituição de 1988**. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Seção 1, p. 1, 5 out. 1988. Disponível em <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:constituicao:1988-10-05;1988>>, acesso 30 ago. 2018.

Quanto ao mérito, é de se louvar a iniciativa do Senado Federal. A proposição preenche lacuna no direito civil e registral, ao incluir, de forma meticulosa e referendada pelo jurista Gustavo Tepedino, o instituto da multipropriedade.

Presente em outros países, a multipropriedade é modalidade do direito real que se ajusta à dinâmica da economia, permitindo que os proprietários exerçam sobre determinado imóvel o condomínio em frações de tempo pré-definidas.

A proposição deve ser emendada com o único propósito de compatibilizar o texto com a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017⁹, que alterou a Lei de Registros Públicos - LRP, substituindo, no art. 235-A, o termo “*ficha*” por “*matrícula*”.

Consideramos tratar-se de alteração meramente formal, com o objetivo de atualizar os termos da proposição em análise. Com efeito, não existe previsão de “*ficha auxiliar*” na sistemática do registro de imóveis eletrônico.

⁷ BRASIL. **Lei Complementar 95, de 26 de fevereiro de 1998**. Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona. **Diário Oficial da União**, Seção 1, p. 1, 27 fev. 1998. Disponível em <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei.complementar:1998-02-26;95>>, acesso 30 ago. 2018.

⁸ BRASIL. **Lei Complementar 107, de 26 de abril de 2001**. Altera a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998. **Diário Oficial da União**, Seção 1, p. 1, 27 abr. 2001. Disponível em <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei.complementar:2001-04-26;107>>, acesso 30 ago. 2018.

⁹ BRASIL. **Lei 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Seção 1, p. 1, 12 jul. 2017. Disponível em <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2017-07-11;13465>>, acesso 30 ago. 2018.

A implantação do registro eletrônico de imóveis, determinada pela Lei 11.977/2009¹⁰, foi aperfeiçoada com a introdução do Código Nacional de Matrícula, nos termos do art. 235-A da LRP, incluído pela Lei 13.465/2017, com o seguinte teor:

Art. 235-A. Fica instituído o Código Nacional de Matrícula (CNM) que corresponde à numeração única de matrículas imobiliárias em âmbito nacional.

§ 1º O CNM referente a matrícula encerrada ou cancelada não poderá ser reutilizado.

§ 2º Ato da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça regulamentará as características e a forma de implementação do CNM.

Instituições especializadas em tecnologia da informação elaboraram estudos para o Conselho Nacional de Justiça - CNJ, de modo a especificar a arquitetura geral do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - SREI¹¹.

O Sistema foi instituído pela Corregedoria Nacional de Justiça, por meio do Provimento 47/2015¹², e tem como objetivo *“facilitar o intercâmbio de informações entre os órgãos de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública e o público em geral”*¹³.

O portal de integração do SREI é gerenciado pela Coordenação Nacional das Centrais Estaduais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, vinculado ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB.

¹⁰ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Seção 1, p. 2, 8 jul. 2009. Disponível em <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2009-07-07;11977>>, acesso 30 ago. 2018.

¹¹ BERNAL, Volnys; UNGER, Adriana. **Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário - SREI**. Parte 1 - Introdução ao Sistema de Registro Eletrônico Imobiliário. Brasília: Laboratório de Sistemas Integráveis Tecnológico - LSITEC; Conselho Nacional de Justiça - CNJ, 2012. Disponível em <https://folivm.files.wordpress.com/2011/04/srei_introducao_v1-0-r-7.pdf>, acesso 30 ago. 2018.

¹² BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Corregedoria. **Provimento 47, de 18 de junho de 2015**. Estabelece diretrizes gerais para o sistema de registro eletrônico de imóveis. Disponível em <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2967>>, acesso 30 ago. 2018.

¹³ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI)**. Disponível em <<http://www.cnj.jus.br/sistemas/srei>>, acesso 30 ago. 2018.

O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis utiliza a metodologia de segurança e validação de dados contida na Norma ISO 7064:2003, conforme a Resolução CNJ 65/2008¹⁴.

Com efeito, os bancos de dados implantados junto ao Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - SREI pressupõem seja padronizada a numeração das matrículas para possibilitar o imediato acesso pelos serviços de busca, tanto assim que a Lei de Registros Públicos foi alterada para que a numeração das matrículas fosse única em âmbito nacional. Assim, torna-se incompatível a introdução de uma figura nova denominada “*ficha auxiliar*” colocando o art. 176, §§ 10 e 12 em desarmonia com o sistema de numeração estabelecido na mesma lei em seu art. 235-A.

O sistema de matrículas foi introduzido pela Lei de Registros Públicos para facilitar o histórico das transferências imobiliárias, não havendo a necessidade de estar atrelado a um imóvel representado como um terreno edificado ou não. Diversamente, a matrícula está atrelada a cada objeto de propriedade particular, como já ocorre nos condomínios edilícios, em que cada unidade autônoma tem matrícula própria.

No caso de multipropriedade por fração de tempo, bastaria a previsão de abertura de matrícula para cada uma das frações, evitando os transtornos causados pela alteração de toda uma sistemática já existente. Por esses motivos, apresentamos a presente emenda de redação para adequar o PL 10.287/2018 à sistemática do registro imobiliário vigente.

¹⁴ BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução 65, de 16 de dezembro de 2008**. Dispõe sobre a uniformização do número dos processos nos órgãos do Poder Judiciário e dá outras providências. **DJE/CNJ** 2/2009, p. 2-27, 9 jan. 2009. Disponível em <http://www.cnj.jus.br/images/atos_normativos/resolucao/resolucao_65_16122008_04032013165912.pdf>, acesso 30 ago. 2018.

Face ao exposto, e levando em consideração a qualidade do debate no Senado Federal sobre a matéria, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, regimentalidade, adequada técnica legislativa, e, no mérito, pela aprovação do PL 10287/2018, nos termos da emenda de redação apresentada.

Sala da Comissão, em de de 2018.

Deputado **HERCULANO PASSOS**

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 10.287, DE 2018

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

EMENDA Nº

Dê-se ao art. 2º do Projeto de Lei 10.287, de 2018, a seguinte

redação:

Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 176.

§ 1º

.....

II -

.....

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10;

.....

.....

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula, para cada fração de tempo, onde se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário, não sendo objeto de matrícula específica.”(NR)

Sala da Comissão, em de de 2018.

Deputado **HERCULANO PASSOS**

Relator