

CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº , DE 2020
(Do Sr. BIBO NUNES)

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para incluir expressamente a dispensa da vênia conjugal nos casos de alienação/onerção de bens imóveis gravados com a cláusula restritiva de incomunicabilidade.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O inciso I do art. 1.647 da Lei de nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigor com a seguinte alteração:

“*Art. 1.647*.....
.....
.

I – alienar ou gravar de ônus real, bens imóveis não gravados com cláusula restritiva de incomunicabilidade.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO



O art. 1.647, inciso I da Lei de nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, estabelece que: “*Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime de separação absoluta: I. alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis.*” A ressalva mencionada no *caput* do referido artigo trata sobre a possibilidade do suprimento da outorga conjugal, por via judicial, quando um dos cônjuges a denega sem um justo motivo. Desta forma, pessoas casadas por qualquer outro regime de bens, com exceção do regime de separação absoluta, necessitarão da vênua conjugal para validar o negócio jurídico.

Os dois regimes de bens que possuem vinculação com o artigo referido é o regime da comunhão universal de bens e o regime da comunhão parcial de bens. No regime da comunhão universal de bens, ocorre a comunicabilidade de todo patrimônio que o casal possui. No entanto, o art. 1668, inciso I do CCB dispõe que os bens doados ou herdados, bem como os sub-rogados com o gravame da cláusula restritiva de incomunicabilidade não se comunicarão ao patrimônio comum do casal, porém os frutos que este imóvel vier a gerar se comunicarão por força do art. 1.669 do CCB. Já no regime da comunhão parcial de bens, o cônjuge que deseja alienar/onerar um bem imóvel, mesmo que seja um bem particular, casos em que se enquadram os bens imóveis gravados com a cláusula restritiva de incomunicabilidade, necessitarão da outorga conjugal, sob pena do ato ser considerado anulável.

A cláusula restritiva de incomunicabilidade imposta por ato de liberalidade impede que o bem imóvel se comunique ao patrimônio comum do casal. A cláusula restritiva de inalienabilidade produzirá o mesmo efeito por força do art. 1.911 do CCB e da Súmula Vinculante 49 do STF. Entretanto, mesmo que a cláusula restritiva de inalienabilidade implique na incomunicabilidade, não será objeto de inclusão na referida proposta de alteração legislativa, tendo em vista que os efeitos e a natureza jurídica desta cláusula prevê ser nulo qualquer forma/meio em que este bem imóvel venha a ser alienado, independente da anuência ou não do cônjuge. Desta forma, no que tange ao questionamento levantado sobre o art. 1.647, inciso I do CCB, a única cláusula restritiva que possui vinculação direta com a temática é a cláusula restritiva de incomunicabilidade, pois esta dispensa a vênua conjugal, enquanto o referido artigo a exige, sob pena de anulabilidade.

A cláusula restritiva de incomunicabilidade é aplicada, geralmente, nos contratos de doação e nos legados. A doação é caracterizada por ser um contrato benévolo e sem contraprestações. Neste caso, o gravame da cláusula restritiva de incomunicabilidade será imposta tanto no contrato de doação, quanto na escritura pública do imóvel doado. Já o legado, é deixado por via testamentária e produzirá efeitos somente após a morte do testador. O legatário não se vale do Princípio da *Saisine* (art. 1.784 do CCB), devendo o legatário primeiro manifestar seu interesse em receber o imóvel deixado em legado e, somente após, com a devida transferência da propriedade o gravame recairá sobre o imóvel deixado em legado o qual ficará discriminado na matrícula do imóvel.

No que toca à alienação/onerção de bens imóveis, de propriedade de pessoas casadas por qualquer um dos regimes que não seja o regime da separação absoluta de bens, gravado com a cláusula restritiva de incomunicabilidade, é perceptível o questionamento quanto a necessidade da vênua conjugal (marital ou uxória, sem distinção de gênero) com a redação que se encontra o art. 1.647, I do CCB, tendo em vista que este bem pertence exclusivamente a um dos cônjuges.

Neste sentido, analisam-se os efeitos jurídicos da cláusula restritiva de incomunicabilidade, razão pela qual é dispensável a outorga conjugal para alienar ou onerar os bens imóveis. No entanto, ao analisar a redação do referido artigo, nota-se que é necessária a vênua conjugal e, caso seja dispensada a vênua, aplicar-se-á o disposto no art. 1.649 do CCB, podendo o ato ser considerado anulável. Devendo o cônjuge que negou a autorização, buscar por via judicial a anulação do negócio jurídico, até dois anos após a decretação do divórcio. Esta anulabilidade possui, como mencionado anteriormente, um prazo específico para requerer a anulabilidade do ato, e não de uma nulidade automática do ato, o que demonstra não pertencer à ordem pública. No entanto, trata-se de uma discussão de direito no âmbito do direito notarial e registral acerca da possibilidade do tabelião lavrar estas atas e do registrador registrá-las tendo em vista a possível anulação que elas podem sofrer.

A alteração legislativa do art. 1.647, I do CCB, traz uma segurança jurídica para que possa ser dispensada a outorga conjugal nos casos de

alienação/onerção de bens imóveis gravados com a cláusula restritiva de incomunicabilidade sem que haja uma futura discussão sobre sua possível anulabilidade, respeitando o direito fundamental de propriedade previsto na Carta Magna (art. 5º, inciso XXII da CF/88).

Vale ressaltar que, a presente alteração legislativa destina-se a todos os cidadãos, sem qualquer distinção, conforme consagram os Princípios Constitucionais da Dignidade da Pessoa Humana (art. 1º, inciso III da CF/88) e da Autonomia da Vontade. A presente proposta visa a regulamentação o efetivo respeito ao direito de propriedade, bem como da liberdade do proprietário do imóvel para que possa dispor deste bem sem que haja a necessidade da anuência de uma terceira pessoa que não possui interesse no imóvel visando evitar futuros litígios que podem ser sanados com a presente proposta de redação do art. 1,647, inciso I do CCB.

Em síntese, o projeto busca desfazer um contrassenso injustificado presente em nosso ordenamento, garantindo efetividade à vontade de quem livremente dispôs de seu patrimônio particular em favor de um sujeito de direito específico, bem como o pleno exercício de um dos poderes inerentes ao direito de propriedade (direito de disposição) por quem, por força de uma liberalidade, adquiriu a propriedade exclusiva de um bem imóvel.

Submetemos o Projeto de Lei à apreciação desta Casa e solicitamos a colaboração dos Ilustres pares para seu aprimoramento e aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2020.

Deputado BIBO NUNES

