



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado José Genoíno

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E CIDADANIA - CCJC

Projeto de Lei nº 3.459, de 2012

“Projeto de Lei nº 3.459, de 2012. *“Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei de Registros Públicos”.*

VOTO EM SEPARADO (Deputado José Genoíno – PT/SP)

I – Relatório.

O presente Projeto de Lei acrescenta itens ao inciso II, do art. 167 da Lei de Registros Públicos, estabelecendo que no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos **a averbação** dos seguintes negócios jurídicos:

- “- 30. de termo de quitação de contrato de compromisso objeto de lote de loteamento registrado nos termos da Lei nº 6.666, de 19 de dezembro de 1979;
- 31. de termo de quitação de contrato de compromisso da unidade autônoma objeto de incorporação

imobiliária registrada conforme Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e,

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

Em outras palavras, o projeto de lei estabelece que os negócios jurídicos imobiliários particulares acima identificados, poderão ser averbados nas respectivas matrículas dos imóveis, independentemente da competente escritura e/ou registro público decorrente da compra e venda ou operação equivalente, liberando o alienante, pessoa física ou jurídica (construtoras e/ou incorporadoras) de eventuais responsabilidades sobre o imóvel.

Afirma o autor revestir-se de grande importância a averbação do termo de quitação de contrato registrado, de compromisso de venda de lote e de unidade autônoma objeto de incorporação imobiliária, não só para que terceiros possam tomar conhecimento de fatos jurídicos relevantes afetos à propriedade. A omissão do adquirente com contrato quitação, em exercer o seu direito a receber a escritura definitiva de venda e compra e registrá-la, não pode onerar o proprietário (vendedor) que já não se beneficia mais dos direitos inerentes à propriedade. Justifica-se ainda a averbação dos contratos de parceria.

Ao PL foram apresentadas emendas Aditivas pelo Deputado Alex Canziani e supressivas (item 32 do PL – Deputado Eli Correa Filho) e itens 30, 31 e 32 (todo o Projeto de Lei – pelo Deputado Vicente Cândido – PT/SP).

O voto do relator nessa CCJC é pela aprovação da matéria, valendo destacar os seguintes pontos da sua fundamentação:

“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 da 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.

É o relatório.

II – Voto.

Ora, conquanto uma leitura mais aligeirada da proposição possa indicar que os objetivos divisados na proposição efetivamente trarão benefícios para a sociedade e maior segurança jurídica nas transações comerciais e/ou imobiliárias da espécie, pensamos que a manutenção das regras atuais inscritas na Lei de Registros Públicos é a que traz maior segurança jurídica para os negócios jurídicos da espécie, assegurando, destarte, maior proteção ao consumidor e cidadão.

Em outras palavras, entendemos que o PL, não obstante indicar um caminho de maior desburocratização e facilidades na concretização de transações imobiliárias, acaba por direcionar uma maior proteção aos grandes conglomerados empresariais, notadamente às grandes incorporadoras imobiliárias, em detrimento da segurança jurídica dos adquirentes consumidores.

Nesse sentido, destaco alguns pontos arguidos na emenda supressiva total do Deputado Vicente Cândido, que incorporamos no presente voto em separado:

“1. A transferência da propriedade imobiliária no Brasil está assegurada por um sistema jurídico de garantias, que tem por fim gerar certeza e estabilidade às transações. Trata-se do Sistema Notarial e de Registro, que tem como finalidade precípua conferir segurança jurídica aos negócios imobiliários.

...

3. Uma vez rompido o sistema, ameaçada está a segurança jurídica do negócio e, por consequência, ameaçada está a propriedade privada em nosso país.

4. É exatamente o que ocorre com o Projeto de Lei ora atacado, que afasta a atuação do Tabelião de Notas em três hipóteses para permitir o ingresso de instrumentos particulares no Registro de Imóveis.

...

12. Ora, à evidência, tal fiscalização simplesmente desaparece nas hipóteses criadas pelo Projeto de Lei ora atacado, sendo certo que não há qualquer controle sobre tais atos.

...

15. A dispensa da escritura pública nas referidas transações imobiliárias, bastando a apresentação dos termos de quitação, gera o efeito de convalidação de todos os termos consignados no instrumento particular anteriormente apresentado, solidificando-os de forma imutável, ainda que constem cláusulas abusivas inseridas por uma das partes.

...

19. Ante o exposto, é possível concluir que o projeto ora em análise distorce e inverte a garantia constitucional do direito de propriedade, uma vez que valoriza o poder econômico em detrimento da segurança jurídica, sendo imperiosa a sua rejeição.”

Com efeito, o projeto de lei relativiza garantias que não podem ser desconsideradas, seja do ponto de vista da segurança jurídica das transações imobiliárias ou, principalmente, das garantias constitucionais inerentes a transações da espécie, daí nossa posição pela sua rejeição.

III – Conclusão

Face ao exposto, voto contra o parecer do eminente relator, pela rejeição do Projeto de Lei nº 3.459/2012.

Sala das Sessões, abril de 2013

José Genoíno
Deputado Federal - PT/SP