

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO
PROJETO DE LEI Nº 6.525 DE 2013

Altera as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973, nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA

Inclua onde couber os seguintes artigos ao Projeto de Lei nº 6.525 de 2013:

Art. O art. 160 e o art. 176 da Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“Art. 160.

“§ 3º Incumbe ao escrevente ler para o notificando o conteúdo da notificação, entregar-lhe a contrafé, portar por fé se este a recebeu ou a recusou e obter sua assinatura ou certificar que o notificando não a apôs na notificação.

§ 4º Quando, por três vezes, o escrevente houver procurado o notificando em seu domicílio, residência ou em outro endereço indicado pelo requerente sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar a qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho, porteiro ou zelador, de que, no dia imediato, voltará a fim de efetuar a notificação, na hora que designar, e, no dia e na hora designados, independentemente de novo requerimento, comparecerá ao local a fim de realizar a diligência.

95A8755818

95A8755818

§ 5º Se o notificando não estiver presente, o escrevente procurará informar-se das razões da ausência, ou então, se houver suspeita de ocultação, dará por efetivada a notificação e deixará contrafé com pessoa da família ou com qualquer vizinho, porteiro ou zelador, conforme o caso, consignando na certidão o nome do receptor da contrafé.

§ 6º Efetivada a notificação com hora certa, o titular do Serviço de Registro de Títulos e Documentos enviará ao notificando carta, telegrama ou correspondência eletrônica, dando-lhe ciência da ocorrência.

§ 7º Nas cidades contíguas de fácil comunicação e nas que se situem na mesma região metropolitana, o escrevente poderá efetuar, em qualquer delas, notificações, intimações e quaisquer outros atos a que esteja legalmente habilitado.

§ 8º As diligências atribuíveis aos oficiais e escreventes dos Serviços dos Registros de Imóveis serão promovidas de acordo com as disposições deste artigo e parágrafos.

§ 9º Aos procedimentos referidos nos parágrafos anteriores aplicam-se subsidiariamente as disposições do Código de Processo Civil relacionados aos atos de intimação e notificação.

“Art. 176.

§ 9º Nas hipóteses de direito de superfície, inclusive constituído por cisão, os direitos reais de gozo ou de garantia e, bem assim, os atos de indisponibilidade ou constrição, incidentes sobre o solo, domínio útil ou pleno, ou sobre a construção ou plantação, serão registrados separadamente na mesma matrícula, consignada, no respectivo assentamento, a incomunicabilidade entre os direitos e obrigações vinculados a cada um desses bens e

95A8755818

95A8755818

identificadas as dívidas e obrigações pelas quais responde cada um desses patrimônios.”

Art. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 8º

“§ 2º A securitização de créditos, em geral, garantidos por direitos reais vinculados a imóveis poderá ser realizada de acordo com os critérios estabelecidos por esta lei.”

Art. 23.

§ 1º

“§ 2º O contrato de alienação fiduciária da propriedade superveniente de bem imóvel é passível de registro em data contemporânea à da sua celebração, por força do art. 167, I, nº 29, da Lei nº 6.015/1973.”

“Art. 24.

“Parágrafo único. No caso do inciso VI do caput deste artigo, caso o valor convencionado pelas partes seja inferior àquele atribuído pelo órgão municipal competente para efeito do imposto de transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, decorrente da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este será o valor mínimo para oferta do imóvel no primeiro leilão.”

“Art. 26.

“§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, seu representante legal ou procurador se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial do Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado por três dias, pelo menos,

95A8755818

95A8755818

em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.”

“Art. 27.

“§ 5º No caso de operações de crédito garantidas por propriedade fiduciária de imóvel habitacional nas quais o valor adotado para efeito do primeiro leilão não exceda a quinhentos salários mínimos, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º.”

“§ 6º - A As disposições dos parágrafos quinto e sexto deste artigo não se aplicam às operações de crédito, em geral, não destinadas a fins habitacionais, e às de auto-financiamento realizadas por grupos de consórcio, de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, hipóteses em que o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente caso no procedimento de venda do bem não haja oferta de quantia suficiente para pagamento integral da dívida garantida, seus encargos e despesas de cobrança.”

“§ 8º Incumbe ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor o pagamento dos foros, pensões, impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel a partir da data em que for imitado na posse até a data em que, eventualmente, esta vier a ser transferida ao fiduciário, se consolidada a propriedade (art. 30).”

“Art. 30.

“Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário contratadas com entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação ou do Sistema de

95A8755818

95A8755818

Financeiro Imobiliário, uma vez averbada a consolidação da propriedade nos termos dos §§ 7º e 8º do art. 26, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, de que tratam o art. 27 e seus parágrafos, resolver-se-ão em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo.”

“Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computável e exigível desde a data da consolidação da propriedade até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel.”

Art.. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 206.

§ 1º

“VI – a pretensão do condomínio contra o condômino para haver as cotas de rateio de despesas condominiais, ordinárias ou extraordinárias.”

“Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em face do condomínio, relativos às despesas ordinárias e extraordinárias de conservação, manutenção e reforma do edifício, inclusive multas e juros moratórios.

Parágrafo único. Para os efeitos do disposto neste artigo, excluem-se os débitos referentes a consumo de força e luz, telefone, gás, lavanderia, restaurante, água, esgoto e de outras obrigações de natureza pessoal não relacionadas à manutenção e conservação do edifício.

95A8755818

95A8755818

“Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia, incidente sobre bens móveis ou imóveis, sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena, de que trata o art. 1.231 do Código Civil.

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia confere ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor direito real de aquisição sobre o bem gravado e sujeita-o ao pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, das taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, sobre ele incidentes.

Parágrafo único. Se o credor fiduciário vier a ser se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passará a responder pelos encargos de que trata este artigo, a eles se sujeitando a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.”

“Art. 1.369.

“§ 2º O conjunto de direitos e obrigações vinculado à construção ou à plantação e, bem assim, aquele correspondente aos direitos e obrigações vinculado ao solo, instituídos nos termos deste Código ou da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, constituem patrimônios autônomos, que não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio próprio do concessionário ou do concedente, e só respondem por dívidas e obrigações vinculadas ao negócio relacionado à respectiva edificação ou à construção, no primeiro caso, ou ao solo, no segundo,

95A8755818

95A8755818

a eles se aplicando o inciso IX do art. 119 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.”

JUSTIFICAÇÃO

No final da década de 1990 foram introduzidas profundas inovações no sistema de garantias reais do direito brasileiro, fundamentalmente com base no conceito da fidúcia e da separação patrimonial, entre as quais se destacam a alienação fiduciária de bens imóveis, a afetação patrimonial das incorporações imobiliárias e o direito de superfície.

As normas legais assim instituídas vieram a ser aplicadas somente a partir do início dos anos 2000, mas recentemente os efeitos de sua repercussão na prática vêm recomendando aperfeiçoamentos, visando melhor explicitar suas funções, simplificar e desburocratizar sua implementação, suprir lacunas que se mostraram quando de sua aplicação prática.

Em relação aos instrumentos criados pela Lei nº 9.514/1997 para criação e expansão do mercado de créditos imobiliários, algumas importantes alterações são necessárias para afastar dúvidas e incertezas e visando a segurança jurídica na sua aplicação.

No que tange à securitização de créditos imobiliários, aspecto especialmente relevante para efeito de segurança jurídica do mercado é a efetiva existência de vínculo do crédito securitizado a um direito real imobiliário, que constitua lastro efetivo de conversão do bem em dinheiro para efeito de resgate do investimento. A presente proposição visa suprir essa lacuna, ao preconizar a inserção de um § 2º ao art. 8º da Lei nº 9.514/1997, pelo qual fique claro que o conceito de *crédito imobiliário* abrange todo e qualquer crédito que tenha vínculo real com imóveis.

Em relação ao contrato de alienação fiduciária de bens imóveis, alguns aperfeiçoamentos são necessários visando assegurar o equilíbrio da relação jurídica, adequar o contrato à abrangência que lhe foi dada pela Lei nº 10.931/2004 e conferir maior eficácia à excussão da garantia.

95A8755818

95A8755818

Aspecto relevante refere-se à possibilidade de constituição de garantias reais sobre a propriedade superveniente de bem imóvel, de que tratam o § 1º do art. 1.420 e o § 3º do art. 1.361, o primeiro referente às garantias reais em geral e o segundo referente especificamente à alienação fiduciária de propriedade superveniente.

O fato de o § 3º do art. 1.361 integrar o capítulo do Código Civil que regula a propriedade fiduciária de coisa móvel infungível não restringe a aplicação das normas codificadas a essa espécie de bem; antes, as normas do Código Civil sobre a matéria aplicam-se a todas as espécies de propriedade fiduciária em garantia, sejam as relativas a bens móveis corpóreos ou incorpóreos ou a bens imóveis, por força do art. 1.368A do Código Civil, segundo o qual as diversas espécies de propriedade fiduciária sujeitam-se aos seus regimes jurídicos próprios, mas aplicam-se as normas gerais do Código Civil “naquilo que não for incompatível com a legislação especial.”

De acordo com o art. 167, I, nº 29, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), são registráveis não somente a venda pura, como, também, a venda condicional; sendo a alienação fiduciária legalmente qualificada como venda condicional (Lei nº 9.514/1997, art. 22), seu título constitutivo é admitido a registro tão logo celebrado o contrato, muito embora a eficácia da garantia somente se verifique no futuro, quando do implemento da condição, isto é, quando do pagamento da dívida garantida e do consequente cancelamento da propriedade fiduciária existente ao tempo da contratação da alienação fiduciária da propriedade superveniente.

Embora não produza efeito enquanto não realizada a condição (pagamento da dívida e cancelamento do registro da propriedade fiduciária anterior), o registro do contrato de alienação fiduciária de propriedade superveniente tem efeito assecuratório do direito subordinado a condição, de modo que, uma vez implementada a condição, a qualidade do crédito garantido pela propriedade fiduciária é aquela verificada na data do contrato, ressalvado que, tratando-se de crédito garantido por direito real, a validade deste perante terceiros é determinada pela data do registro.

95A8755818

95A8755818

Para explicitar essa particularidade, propõe-se a inclusão de um novo parágrafo ao art. 23, que trata do registro, para explicitar que o contrato de alienação fiduciária da propriedade superveniente será efetivada por força do disposto no art. 167, I, 29, da Lei de Registros Públicos.

Alteração relevante diz respeito ao requisito estabelecido pelo art. 24 da Lei nº 9.514/1997, qual seja, “a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão”, sendo esse, naturalmente, o valor de mercado do imóvel.

Nas operações de compra e venda com financiamento e pacto adjeto de garantia fiduciária, tem sido adotada no mercado a indicação do valor da compra e venda, com atualização monetária. Sucede que, no prolongado prazo dos financiamentos, pode ocorrer defasagem entre o valor indicado no contrato e o valor real de mercado, sobretudo em época de grande valorização imobiliária, como se constata nos últimos anos. Nesses casos, logo no primeiro leilão o imóvel pode vir a ser ofertado e arrematado por valor muito inferior ao de mercado, com injustificável prejuízo para as partes, notadamente para o devedor fiduciante caso não haja saldo positivo.

Para afastar esse risco, propõe-se a inclusão de um parágrafo ao referido art. 24, para o efeito de ser tomado como referencial a avaliação realizada pela Prefeitura para cálculo do ITBI devido para efeito de consolidação da propriedade no credor, tendo em vista que essa avaliação ocorre cerca de 30 dias antes do leilão e, portanto, é o valor mais próximo da realidade do mercado e que prevalecerá se se constatar que é superior ao valor atribuído no contrato pelas partes.

Esse valor goza de alto grau de confiabilidade, pois, como se sabe, as Prefeituras avaliam os imóveis para efeito de cobrança do ITBI com o rigor necessário a aproximá-lo o mais possível do valor real de mercado, visando favorecer a arrecadação, até porque esse imposto constitui uma das principais fontes de recursos das municipalidades. Trata-se, assim, de valor que atende equitativamente o interesse das partes, na medida em que a quantia arrecadada pode ser suficiente para satisfazer o crédito e, ainda, propiciar saldo em favor do devedor.

95A8755818

95A8755818

Importa, também, adequar às normas do Código de Processo Civil a disposição da Lei nº 9.514/1997 relativa à publicação de editais de notificação do devedor fiduciante, abrindo prazo para purgação de mora nos financiamentos contratados com pacto adjeto de alienação fiduciária.

Na redação atual do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, admite-se a notificação por edital caso o devedor fiduciante, seu representante legal ou procurador se encontre em outro local, incerto e não sabido.

A redação ora proposta acrescenta a situação de inacessibilidade do local onde se encontrar o notificando, tal como preconiza o art. 231, II, do Código de Processo Civil, reproduzida no art. 256, II, do Projeto de Código de Processo Civil, que integra a primeira parte desse Código aprovada por esta Casa na sessão de 6 de novembro corrente.

Ainda em relação ao procedimento de notificação do devedor fiduciante, importa notar que, apesar de a Lei nº 9.514/1997 ter atribuído relevante papel aos oficiais/serventuários do Registro de Imóveis e do Registro de Títulos e Documentos, em razão da criação de novas modalidades de registros, averbações e procedimentos de notificação e intimação, as normas sobre os procedimentos de notificação contidas na Lei nº 6.015/1973 não sofreram alteração, permanecendo em vigor aquelas que haviam sido formuladas no início da década de 1970 e não atendem adequadamente às inovações introduzidas no direito positivo nos últimos anos.

Para suprir essa lacuna, propõe-se atualizar as normas procedimentais relativas à efetivação das notificações legalmente atribuídas aos oficiais e escreventes dos Registro de Títulos e Documentos e dos Registros de Imóveis, mediante simples adaptação dos procedimentos atribuídos aos oficiais de justiça constantes do Código de Processo Civil, art. 231, II.

Aspecto de extraordinária importância refere-se aos efeitos do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, pelo qual, em caso de inadimplemento que resulte em leilão do imóvel, ficará o devedor exonerado da obrigação de pagar o saldo remanescente caso no leilão não se alcance o valor da dívida, encargos e despesas do

95A8755818

95A8755818

leilão. A norma é adequada para financiamentos de natureza social, nos quais o mutuário necessita de subsídios, diretos ou indiretos, para aquisição de moradia. Entretanto, é absolutamente incompatível com a estrutura e função dos financiamentos usuais do mercado financeiro, sejam os financiamentos habitacionais para adquirentes não enquadrados entre os de menor renda, sejam para operações de auto-financiamento denominadas “consórcio”, sejam os financiamentos destinados a atividades empresariais, tipicamente destinadas a lucro.

Trata-se de aspecto que reclama urgente aperfeiçoamento, sobretudo após a promulgação da Lei nº 10.931, de 2004, que em seu art. 51 estendeu a aplicação da garantia fiduciária para quaisquer obrigações, abrangendo as operações de crédito empresarial, em geral, admitindo, inclusive, a prestação dessa garantia por terceiros.

Para esses financiamentos, e outros não caracterizados como de interesse social, a regra geral é o reembolso integral do valor financiado, dispondo o Código Civil, aliás, ao regular a alienação fiduciária em garantia, que “quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante” (art. 1.366).

Dada essa realidade, propõe-se seja suprida essa lacuna mediante inserção de dois parágrafos ao art. 26, o primeiro limitando a exoneração do pagamento do saldo remanescente em favor dos tomadores de financiamento de valor não excedente a 500 salários mínimos e o segundo dispondo que tal exoneração não se aplica aos financiamentos não destinados a fins habitacionais e às operações de auto-financiamento denominadas “consórcio”, já excluídas desse benefício pelo § 6º do art. 14 da Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, que regula as operações de “consórcio”. Por essa forma, preserva-se o equilíbrio da relação obrigacional.

A redação do § 8º do art. 27 refere-se ao “imóvel cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse”, expressão que, a par de imprópria, no contexto, pode dar causa a controvérsias, pois, na verdade, nos termos do parágrafo único do art. 23 da mesma Lei nº 9.514/1997 a posse direta é deferida ao fiduciante desde a data do registro do contrato de alienação fiduciária. Propõe-se nova redação a esse

95A8755818

95A8755818

parágrafo, para suprimir essa impropriedade e para incluir, entre as obrigações do fiduciante, a de pagamento do foro, devido em relação aos imóveis objeto de enfiteuse.

O art. 30 também deve ser objeto de aperfeiçoamento para explicitar que, depois que estiver caracterizado o inadimplemento do fiduciante, nos termos da certidão do oficial do Registro de Imóveis, e, em consequência, a propriedade plena já estiver registrada em nome do fiduciário, as ações judiciais que versarem sobre controvérsias relacionadas às estipulações contratuais serão resolvidas em perdas e danos. A proposição, no nosso entender, não deve ser aplicada generalizadamente, mas deve ser aplicada restritivamente às entidades integrantes do SFI e do SFH tendo em vista sua capacidade patrimonial para assumir tal responsabilidade.

A nova redação proposta para o art. 37-A da Lei nº 9.514/1997 visa adequá-lo ao entendimento já firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual o termo inicial da exigibilidade da taxa de ocupação do imóvel é a data da consolidação da propriedade no patrimônio do fiduciário, pois a partir dessa data a propriedade plena é atribuída ao fiduciário, considerada injusta a posse do fiduciante, razão pela qual é devida a taxa de ocupação.

São igualmente necessárias adaptações a disposições do Código Civil relativas à propriedade fiduciária em garantia e ao direito de superfície, de modo a explicitar seus efeitos.

Em relação à tipificação da propriedade fiduciária em garantia, suas normas gerais encontram-se dispostas no Código Civil de 2002, que, naturalmente, a submete às disposições gerais do regime jurídico geral das garantias, ao dispor no art. 1.367 que a essa espécie de propriedade aplicam-se os arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 desse mesmo Código.

E efetivamente, ao contratar a alienação fiduciária em garantia, o proprietário do bem o transmite ao credor apenas com função de garantia, continuando a exercer todos os direitos econômicos sobre o bem, agindo como verdadeiro proprietário pleno. Sucede que há diversas leis especiais sobre a matéria, e essa dispersão de textos legislativos pode dar causa a equivocada interpretação que

95A8755818

95A8755818

equipara esse direito real de garantia ao direito real de propriedade plena de que trata o art. 1.228 do Código Civil, daí resultando a também equivocada identificação do proprietário fiduciário como um verdadeiro proprietário, e não um titular de direito real limitado, de garantia, que, nessa posição contratual, é impedido de fazer qualquer uso do bem.

Com efeito, apesar de essa garantia ser denominada “propriedade fiduciária”, trata-se apenas de um gravame que incide sobre o bem. Como garantia, o credor tem apenas o direito de promover a venda do bem para, com o produto da venda, obter a satisfação do seu crédito, não lhe sendo permitido apropriar-se do bem, salvo nas hipóteses da regra geral do art. 685-A do Código de Processo Civil, que trata da adjudicação do bem penhorado pelo credor exequente.

De outra parte, a despeito de a doutrina reconhecer a natureza jurídica do direito do devedor fiduciante, qualificando-o como um direito real de aquisição, é recomendável, em atenção ao princípio do *numerus clausus*, seja ele assim tipificado no Código Civil, de modo a afastar quaisquer dúvidas ou incertezas quanto aos atributos desse direito, em benefício não só do devedor fiduciante, mas, também, dos seus cessionários e sucessores.

Assim, propõe-se nova redação ao seu art. 1.367, para consignar de maneira explícita a distinção entre a propriedade plena e a propriedade fiduciária em garantia, a inclusão de um novo artigo, de nº 1.368-B, para qualificar o direito do fiduciante como direito real de aquisição sobre o bem objeto da garantia, com as prerrogativas e obrigações inerentes à natureza desse direito e à posse qualificada atribuída ao fiduciante, e de um parágrafo único, para explicitar que o credor fiduciário tornar-se-á responsável pelos impostos, taxas e demais encargos sobre o objeto da garantia caso venha a adjudicá-lo ou dele se tornar proprietário, por qualquer forma, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.

No que tange ao direito de superfície, introduzido no direito positivo brasileiro pela Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e também pelos arts. 1.369 e seguintes do Código Civil de 2002, é necessário definir com clareza os efeitos da sua constituição, notadamente a segregação patrimonial entre a propriedade do solo e a propriedade da construção ou da plantação.

95A8755818

95A8755818

Com efeito, o conjunto de direitos e obrigações relacionado ao solo e aquele outro correspondente à construção ou à plantação constituem, cada um, um patrimônio distinto. São incomunicáveis e cada um deles tem vida autônoma, de modo que o titular do solo pode aliená-lo ou gravá-lo independentemente da construção ou da plantação, sem que estas sejam atingidas de maneira alguma pela alienação ou pelo gravame do solo, enquanto durar a concessão; por suas dívidas só responde o solo. Do mesmo modo, o concessionário pode tomar empréstimos e gravar a construção ou a plantação separadamente do solo, e esse gravame perdurará enquanto durar a concessão e não alcança o solo; pelas dívidas do concessionário, ou superficiário, somente responde a construção ou a plantação, e não contaminam o solo, dada a incomunicabilidade desses direitos.

Considerando que a concessão da superfície dá origem à criação de dois direitos de propriedade, caracterizado como propriedade resolúvel aquele relacionado à construção ou à plantação, e que o título de constituição é obrigatoriamente registrado no Registro de Imóveis, torna-se necessário acrescentar ao art. 176 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) um parágrafo fique explicitado que, embora constantes na mesma matrícula, esses direitos de propriedade devem ser registrados separadamente com a indicação da sua incomunicabilidade e com a identificação das dívidas e obrigações pelas quais responde cada um desses patrimônios separados.

A proposição visa dar consequência prática à interpretação do art. 1.369 do Código Civil já consagrada na III e na IV Jornadas de Direito Civil, promovidas pelo Centro de Estudos Jurídicos do Conselho da Justiça Federal, dispondo o Enunciado nº 249 que “A propriedade superficiária pode ser autonomamente objeto de direitos reais de gozo e garantia, cujo prazo não exceda a duração da concessão da superfície, não se lhe aplicando o art. 1.474”, e o Enunciado nº 321 que “Os direitos e obrigações vinculados ao terreno e, bem assim, aqueles vinculados à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e autônomos, respondendo cada um dos seus titulares exclusivamente por suas próprias dívidas e obrigações, ressalvadas as fiscais decorrentes do imóvel.”

Sala das Comissões, 18 de novembro de 2013.

95A8755818

95A8755818

Deputado **PAES LANDIM**

95A8755818
95A8755818