

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021
(Do Sr. Carlos Bezerra)

Suprimir a obrigatoriedade da averbação do contrato de locação na matrícula do serviço registral do imóvel locado.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica revogado o inciso II- do número 16 do art. 167, da Lei nº 6.015, de 11 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os serviços públicos.

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

JUSTIFICAÇÃO

Para tanto, nos valem os esclarecedor artigo do advogado João Pedro Camara, publicado no jornal Correio Braziliense, em sua edição de 11 de junho de 2012 (ainda atual) no caderno Direito e Justiça, sob o título “ a locação no registro de imóveis” que irá fundamentar muito bem o nosso propósito de apresentar esta proposição:

“O ingresso do contrato de locação no serviço registral imobiliário, mais especificamente na matrícula do imóvel locado, tem se mostrado um assunto espinhoso para proprietários, inquilinos, corretores e advogados que atuam no ramo imobiliário. Para que dúvidas e perplexidades sobre o tema sejam sanadas, é preciso uma pequena incursão sobre a sistemática registral brasileira e sua finalidade.

Em apertada síntese, pode-se dizer que o registro imobiliário serve para constituir direitos sobre imóveis, principalmente os chamados direitos reais (propriedade, superfície, servidão,



Assinado eletronicamente pelo(a) Deputado(a) Carlos Bezerra

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD212596598100>



usufruto, direito de promitente comprador, hipoteca, propriedade fiduciária, etc.), dando-lhes publicidade para que possam gerar todos os efeitos jurídicos que lhes são inerentes.

O art. 1.227 do Código Civil diz que os direitos reais sobre bens imóveis, constituídos ou transmitidos por atos entre vivos, só nascem com o registro de imóveis competente (“quem não registra não é dono”). Entretanto, existem ainda direitos de natureza pessoal (ou obrigacional) que a lei determina o seu ingresso na matrícula do imóvel para que tenham validade perante terceiros. Na verdade, tudo que de alguma forma tenha relevância jurídica para o imóvel merece ingresso no registro imobiliário. O primeiro é o direito do locatário à vigência da locação em caso de alienação do imóvel a terceiros (art. 8º da Lei nº 8.245/91 c/c art. 167, I, 3, da Lei nº 6.015/73); o segundo é a preferência do locatário à aquisição do imóvel, caso o proprietário deseje aliená-lo (arts. 27 a 34 da Lei nº 8.254/91 c/c art. 167, II, 16, da Lei nº 6.015/73).

Mas porque se praticar dois atos registraes, se o contrato de locação é o mesmo ? É que o Sistema registral imobiliário brasileiro é um Sistema de registro de direitos, e não de registro de títulos. Em outras palavras, o que se registra ou averba na matrícula do imóvel não é o contrato ou documento celebrado entre as partes (título), mas o (s) direitos contidos no título. E por isso que ao ser levada ao Registro de Imóveis uma escritura de compra e venda com hipoteca, esta origina dois atos registraes na matrícula: um relativa à transmissão da propriedade ao comprador ; e outro referente à hipoteca em favor do credor. Da mesma forma, um contrato de locação tem a possibilidade de originar dois atos distintos na matrícula, relativos a dois direitos também distintos (vigência e preferência)

Conforme dispõe o art. 8º da Lei nº 8.254/91- e aqui está o âmago da questão- são necessários dois requisitos para que o direito de vigência seja constituído em favor do locatário. O primeiro é que no contrato haja cláusula expressa constituindo tal direito; e o segundo é que esse direito esteja registrado. Se faltar um dos requisitos a vigência da locação não será garantida.

Imagine-se o locatário de imóvel comercial que investe em seu ponto, esperando ali permanecer por anos a fio, mas se esquece de incluir no contrato cláusula de vigência; ou apesar de ter feito constar tal cláusula no contrato, deixou de registrá-la. Vem o locador e vende o imóvel a um terceiro que não pretende manter locação. Nesse caso, não restará alternativa ao locatário, senão desocupar o imóvel no prazo de 90 dias a partir da denúncia.

O direito de preferência, diferentemente do de vigência, é conferido ao locatário independentemente de cláusula expressa no contrato (inclusive não pode haver disposição contratual excluindo a preferência), porém é imprescindível a sua averbação na matrícula para ter eficácia. A preferência para adquirir o imóvel em igualdade condições com terceiros (também chamado de



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra

Para verificar a assinatura, acesse <http://brasil.matriculaonline.org.br> e digite o número da matrícula e a senha de acesso (CPF 15 99999999).



preempção). Caso a preferência seja desrespeitada, o inquilino poderá reclamar perdas e danos ou haver para si o imóvel, se o requerer no prazo de 6 meses, a contar do registro de venda na matrícula. Note-se que o comprador poderá perder o imóvel em favor do locatário, restando àquele apenas o direito de receber de volta o que pagou pelo imóvel. E isso é motivo mais que suficiente para justificar a determinação legal de averbação do direito de preferência na matrícula. Vale lembrar ainda, que se a escritura de compra for passada por valor abaixo do realmente acertado pelas partes, o locatário só precisará depositar o valor indicado na escritura para adquirir o imóvel.

Enfim, o registro do direito de vigência (se pactuado) e a averbação do direito de preferência são medidas obrigatórias (art. 169 da Lei nº 6.015/73) e imprescindíveis para dar efetividade a tais direitos, e assim, conferir segurança jurídica a seus titulares e a terceiros porventura interessados no imóvel.”

Ante o exposto, esperamos contar com o necessário apoio de nossos pares para nesta casa transformar em norma jurídica este Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado Carlos Bezerra

2009_2239_Carlos Bezerra



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD212506508100>

