



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.559, DE 2021

(Do Sr. Carlos Bezerra)

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

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI N° , 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 valemos do 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 Federal
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camaralegis.br/CD21250650210>



* c d 2 1 2 5 0 6 5 0 8 1 0 0 *

usofruto, direito de promitente comprador, hipoteca, propriedade fiduciária, etc.), dando-lhes publicidade para que possam gerar todo 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 registrais, 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 registrais 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 requisites 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 messes dois requisites 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



* c d 2 1 2 5 0 6 5 0 8 1 0 0 *

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>



* C D 2 1 2 5 0 6 5 0 8 1 0 0 *

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO V
DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES**

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) (*Revogado pela Lei nº 13.986, de 7/4/2020*)
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (*Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980*)
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião; (*Item com redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001*)
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. (*Item acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997*)
- 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; (*Item com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; (*Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001 e com nova redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001*)
- 38) (*VETADO na Lei nº 10.257, de 10/7/2001*)
- 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; (*Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação*)
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001*)
- 41) da legitimação de posse; (*Item acrescido pela Lei nº 11.977, de 7/7/2009*)
- 42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)
43. da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); (*Item acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)
44. da legitimação fundiária. (*Item acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)
45. do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem*; (*Item acrescido pela Lei nº 14.119, de 13/1/2021*)

II - a averbação:

- 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
- 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
- 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
- 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
- 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
- 7) das cédulas hipotecárias;
- 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
- 9) das sentenças de separação de dote;
- 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- 13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público.
- 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. (*Item acrescido pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980*)
- 15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros. (*Item acrescido pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981*)
- 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência. (*Item acrescido pela Lei nº 8.245, de 18/10/1991*)
- 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. (*Item acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997*)
- 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; (*Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação*)
- 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (*Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação*)
- 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano. (*Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação*)
- 21) da cessão de crédito imobiliário. (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 2.223, de 4/9/2001 e com nova redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)
- 22) da reserva legal; (*Item acrescido pela Lei nº 11.284, de 2/3/2006*)
- 23) da servidão ambiental. (*Item acrescido pela Lei nº 11.284, de 2/3/2006*)

- 24) do destaque de imóvel de gleba pública originária. (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 7/7/2009*)
- 25) (*Vide Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009*)
- 26) do auto de demarcação urbanística (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009 , convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009*)
- 27) da extinção da legitimação de posse; (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)
- 28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)
- 29) da extinção da concessão de direito real de uso; (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)
30. da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário; (*Item acrescido pela Lei nº 12.703, de 7/8/2012, com redação dada pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013*)
31. da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários; (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, convertida e com redação dada pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)
32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização. (*Item acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017*)

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO
