

EMENDA Nº
(à MPV nº 1.085, de 2021)

Acrescente-se ao inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na forma do art. 11 da Medida Provisória (MPV) nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, o seguinte item:

“**Art. 11.** A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....

‘Art. 167.

I -

.....

47) do ato jurídico destinado à alienação ou à oneração de direitos reais sobre imóveis, com inclusão de contratos típicos ou atípicos e de contratos preliminares e definitivos;

..... ’(NR)

.....”

JUSTIFICAÇÃO

Convém acrescentar, entre os atos sujeitos a registro no Cartório de Imóveis, os atos jurídicos destinados à transmissão ou à constituição de direitos reais.

Atualmente, há um descompasso entre a Lei de Registros Públicos (LRP) e o Código Civil. Enquanto este adota a atipicidade dos contratos e a tipicidade dos direitos reais, a Lei de Registros Públicos navega em sentido oposto.

O Código Civil admite que as partes são livres para celebrar contratos típicos ou atípicos (art. 425) e, por esse motivo, podem formatar sua vontade de transmitir ou constituir um direito real por diferentes maneiras. O registro desse contrato é consequência para efetivar a mutação jurídico-real. Adotamos o sistema de título e modo para a mutação jurídico-real: exigimos um título (que, no exemplo, corresponde ao instrumento que

formaliza o contato) e um modo (que, no caso de direitos reais sobre imóveis, é o registro no Cartório de Imóveis).

Os indivíduos podem, por exemplo, celebrar uma transação (art. 840 do Código Civil) e, por meio dela, reconhecer o direito real de propriedade de um dos transatores sobre o imóvel. Daí pode haver a necessidade de registrar, na matrícula do imóvel, esse contrato de transação.

Os cidadãos também podem celebrar um contrato atípico de parceria empresarial e, por meio dele, prever a transmissão de um direito real de propriedade sobre um imóvel, em contrapartida de outros benefícios na parceria empresarial. Não estamos tratando aí de um contrato típico de compra e venda, tampouco de permuta, e, sim, de um contrato atípico. Em razão desse contrato atípico, o registro no cartório de imóveis será necessário.

Acontece que, atualmente, por conta de uma redação inadequada do art. 167, inciso I, da Lei de Registros Públicos, os Cartórios de Imóveis costumam recusar-se a registrar contratos não arrolados no referido dispositivo. Partem da premissa de que haveria um rol taxativo de negócios jurídicos que podem gerar mutação jurídico-real.

Na prática, esse entendimento acaba conduzindo as partes a uma verdadeira simulação: no lugar de celebrar uma transação ou um contrato atípico de parceria, fazem um contrato de compra e venda e, paralelamente, mantêm um instrumento particular com a real intenção das partes. O contrato de compra e venda é feito “apenas para inglês ver”: é apenas para viabilizar o registro da transmissão imobiliária na matrícula do imóvel, pelo fato de a compra e venda estar arrolada no inciso I do art. 167 da LRP.

Essa simulação gera insegurança jurídica. A causa jurídica da mutação jurídico-real é simulada.

Por essa razão, convém corrigir esse cenário, alinhando a LRP ao regime do Código Civil: a taxatividade é apenas dos direitos reais, e não dos negócios jurídicos.

Convém, pois, utilizando a nomenclatura técnica do Código Civil, incluir uma hipótese mais genérica de registro no rol do inciso I do art. 167 da LRP.

Sala das Sessões,

Senador ESPERIDIÃO AMIN