

EMENDA Nº
(à MPV nº 1.085, de 2021)

Dê-se ao item 1º do art. 129 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, a seguinte redação:

“Art. 11.

.....

‘Art. 129.

1º) os contratos de locação de bens imóveis, ressalvados aqueles de competência do registro de imóveis, como nas hipóteses de registro da cláusula de vigência no caso de alienação do imóvel locado ou de averbação do direito de preferência;

.....’ (NR)

.....”

JUSTIFICAÇÃO

O item “1º” do art. 129 da Lei de Registros Públicos (LRP), na forma do art. 11 da MPV, tropeça em nomenclatura ao tratar do ingresso do direito de preferência e da cláusula de vigência do contrato de locação. Confunde os termos averbação e registro no registro de imóveis. Trata-se de conceitos diferentes.

Além da distinção técnica, há diferença de valor de emolumentos: atos de registros costumam custar o dobro.

Em relação ao direito de preferência, o ato adequado é averbação (art. 33 da Lei nº 8.245, de 1991; e art. 167, inciso II, item 16, da LRP). Já no tocante à cláusula de vigência da locação no caso de alienação, há uma antinomia: o art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991, elege a averbação, ao passo que o art. 167, I, item 3, da LRP indica o registro.

Em alguns Estados, a jurisprudência administrativa entende pelo cabimento do registro e elenca dois principais argumentos: (a) a própria Lei nº 8.245, de 1991, mencionou o ato de registro no inciso III do art. 169 da LRP; e (2) o art. 576 do Código Civil alude a registro. Entende, ainda,



que, no caso de o interessado pretender garantir a eficácia *erga omnes* tanto da cláusula de vigência quanto do direito de preferência, basta um ato de registro. Não é preciso cumulá-lo com uma averbação do direito de preferência, pois a publicidade da existência de um contrato e, por conseguinte, do direito de preferência previsto em lei já se operou.

Há outro ponto problemático no texto atual. Ele faz menção expressamente à Lei de Inquilinato. Todavia, o direito de preferência ou a cláusula de vigência em locações de imóveis podem vir em outras leis: nem todas as locações imobiliárias são disciplinadas pela Lei do Inquilinato.

De mais a mais, outras hipóteses de ingresso da locação no Registro de Imóveis podem vir a ser criadas, de modo que não é oportuno que o texto do item 1º do art. 129 da LRP seja taxativo.

Sala das Sessões,

Senador ESPERIDIÃO AMIN