

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI 525, DE 2022

Altera a Lei nº 6.015, 31 de dezembro de 1973, para incluir a necessidade de averbação na matrícula do Registro de Imóveis de tombamentos e outras restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

Autores: Deputado FÁBIO TRAD, Deputado LUCAS REDECKER, Deputado PATRUS ANANIAS e Deputada BIA KICIS

Relator: Deputado ENRICO MISASI

I – RELATÓRIO

Cuida-se de projeto de lei apresentado pelos deputados Fábio Trad, Lucas Redecker, Patrus Ananias e Bia Kicis que altera a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1997 para incluir a necessidade de averbação na matrícula do Registro de Imóveis de tombamentos e outras restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

Sustentam os deputados autores que as medidas previstas no §1º do art. 216 da Constituição Federal são por vezes tomadas sem que seja dada a mais ampla e integral publicidade possível de eventuais restrições às respectivas propriedades, o que acarreta, em diversas situações, prejuízos a particulares que os adquirem de boa-fé

Assim, justificam a proposição com base princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária, que exige a centralização, na matrícula do imóvel, de todas as informações jurídicas que possam repercutir nos direitos inerentes à propriedade, valorizando, inclusive, as medidas de proteção do patrimônio histórico e cultural promovidas pelos Entes da Federação, sem prejuízo de se resguardar o interesse dos particulares de terem amplo e irrestrito acesso a tais informações.



Cabe a esta Comissão pronunciar-se quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade e de técnica legislativa das proposições, bem como quanto ao mérito, nos termos do art. 32, inciso IV, alíneas 'a' e 'e' do Regimento Interno.

Encerrado o prazo regimental de cinco sessões, nenhuma emenda foi apresentada ao projeto.

É o relatório

II – VOTO DO RELATOR

Iniciando a análise da proposição sob o aspecto da constitucionalidade formal, constata-se que restam atendidos os preceitos constitucionais relativos à competência legislativa privativa da União, às atribuições do Congresso Nacional e à iniciativa parlamentar, a teor do disposto nos artigos 22, VVX e 24, VII, ambos da Constituição Federal. A espécie normativa empregada – projeto de lei ordinária – também se mostra como via adequada à alteração pretendida.

No tocante à constitucionalidade material, é preciso ter como referência o comando constitucional dos XXII e XXII do art. 5º, bem como o art. 216, *caput*, que determinam à propriedade privada o cumprimento de sua função social, bem como o tombamento e proteção do patrimônio histórico cultural brasileiro.

Pretendem os autores incluir no Registro de Imóveis informações referentes ao tombamento do imóvel e demais restrições administrativas referentes ao patrimônio histórico adjacente para que constem de documento público referente à determinada matrícula para que possam gerar efeitos em relação a terceiros de boa-fé com vistas à proteção jurídica do adquirente de boa-fé.

A proposição, não resta dúvida, é formal e materialmente constitucional. É também jurídica, haja vista a obediência aos princípios gerais do direito. Passamos a examinar o mérito da proposição.

Primeiramente, cabe apontar que o princípio da boa-fé deve reger todas as relações privadas, como vetor interpretativo e parâmetro de conduta, por força do que dispõe os Art. 113, 422 do Código Civil:

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.



Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Se a boa-fé é imperativo de todos os negócios jurídicos como norma geral, é fato que não há regramento ou proteção específica em lei para a adquirentes, terceiros de boa-fé, referente a imóveis com tombamento provisório, definitivo ou demais restrições administrativas decorrentes de natureza de patrimônio histórico, como oportunamente propõe o projeto em tela.

Sobre a importância da publicidade registral como fundamento da segurança das transações imobiliárias, leciona Marcelo Augusto Santana em *meio ambiente e o registro de imóveis*:

“A publicidade registral é tida como um dos tesouros mais preciosos do amadurecimento do espírito jurídico, uma nova forma de ser do direito de propriedade sobre o qual se assentam o sistema financeiro, a tutela do crédito e a segurança das transações imobiliárias. Para Garcia Garcia, a “publicidade registral é a exteriorização continuada e organizada de situações jurídicas de transcendência real para produzir cognoscibilidade geral erga omnes e com certos efeitos jurídicos substantivos sobre a situação publicada”

No caso em exame, a proposição pretende privilegiar o referido princípio da publicidade registral ao deixar claro e expresso no Registro de Imóveis as restrições administrativas e patrimoniais decorrentes do tombamento, administrativo ou judicial, como proteção efetiva e específica no diploma legal em favor do terceiro de boa-fé.

Dentre alguns benefícios da ampliação da publicidade registral proposta pelo projeto, cito, por exemplo, o aumento da segurança jurídica ao mercado de crédito, permitindo de forma indubitável a instituições financeiras terem conhecimento prévio em contratos de crédito com garantia imóvel de quaisquer restrições administrativas de tais imóveis por mera conferência no Registro de Imóveis. Na mesma toada, aumenta-se a segurança jurídica a inúmeros adquirentes de boa-fé, sócios ou terceiros envolvidos em negócios imobiliários em que eventuais restrições ao imóvel importem relevância.

Bem fundamentada a proposição por seus autores ao justificarem que: “a proposição é compatível com o princípio da concentração, que exige a centralização, na matrícula do imóvel, de todas as informações jurídicas que possam repercutir nos direitos inerentes à propriedade, valorizando, inclusive,



as medidas de proteção do patrimônio histórico e cultural promovidas pelos Entes da Federação, sem prejuízo de se resguardar o interesse dos particulares de terem amplo e irrestrito acesso a tais informações.”

Pelo ponto de vista da juridicidade, vemos que uma das alterações propostas pelo projeto em questão em seu item 34 já encontra-se suprida pela alteração superveniente promovida pela lei 14.382 de 27 de junho de 2022, tendo esta sido promulgada após apresentação do projeto de lei ora sob análise. Por este motivo, apresenta-se a emenda supressiva do item 34 do projeto de lei em tela.

Pela técnica legislativa, em virtude da nova redação da lei Lei nº 6.015, 31 de dezembro de 1973 que, à época da propositura do presente projeto de lei tinha 33 itens em seu art. 167, II, e hoje possui 36 itens no referido dispositivo, recomenda-se a renumeração dos itens 35 e 36 do projeto lei para itens 37 e 38, respectivamente, conforme emenda de redação nº 1.

Pelas precedentes razões, manifesto meu voto pela constitucionalidade, juridicidade **com emenda supressiva**, boa técnica legislativa **com emenda de redação** e, no mérito, pela aprovação do projeto de lei nº 525, de 2022.

Sala das Comissões, em de de 2022.

Deputado ENRICO MISASI

Relator



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI 525, DE 2022

Altera a Lei nº 6.015, 31 de dezembro de 1973, para incluir a necessidade de averbação na matrícula do Registro de Imóveis de tombamentos e outras restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

EMENDA SUPRESSIVA

Suprima-se o item 34 do art. 1º do projeto de lei.

Sala das Comissões, em de de 2022.

Deputado ENRICO MISASI

Relator



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI 525, DE 2022

Altera a Lei nº 6.015, 31 de dezembro de 1973, para incluir a necessidade de averbação na matrícula do Registro de Imóveis de tombamentos e outras restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

EMENDA DE REDAÇÃO Nº 1

Dá-se ao art. 1º do projeto a seguinte redação:

“Art. 1º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passaa vigorar com a seguinte redação:

“Art. 167.....

II -

37) de restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo ou legislativo ou decisão judicial específicos;

38) restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.”
(NR).....”

Sala das Comissões, em de de 2022.

Deputado ENRICO MISASI

Relator

