

PROJETO DE LEI Nº , DE 2022
(Do Sr. JOSÉ NELTO)

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dar nova redação aos seus artigos 108 e 1.793.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os artigos 108 e 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022 (Código Civil), passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a sessenta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

“Art. 1.793. O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública, por termo nos autos do inventário, ou escrito particular, homologado pelo juízo competente.”

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

Como se denota, o atual texto do art. 108 do Código Civil Brasileiro determina a realização da escritura pública para validar os negócios jurídicos que visam constituir, transferir, modificar ou renunciar direitos reais sobre imóveis. A obrigatoriedade, entretanto, restringe-se aos imóveis cujo valor seja superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Todavia, compreendemos que o valor indicado se encontra defasado, porquanto, atualmente, o custo mínimo para a construção de casas populares seria de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)¹.

Deve-se levar em conta que a referida norma é datada do ano de 2002, quando o salário mínimo era de R\$ 200,00 (duzentos reais) e o poder de compra da população muito inferior ao atual. Hoje, qualquer negócio jurídico envolvendo direitos reais sobre imóveis supera, e muito, a quantia de R\$ 36.360,00 (trinta e seis mil, trezentos e sessenta reais) – equivalente a 30 (trinta) salários mínimos.

Assim, considerando que a escritura pública é um ato que gera muito custo ao particular, muito embora se reconheça a sua importância ante a segurança que é conferida ao ato perante terceiros, entendemos ser necessário majorar o valor necessário à observância do registro, para o valor correspondente a 60 (sessenta) salários mínimos, atualmente R\$ 72.720,00 (setenta e dois mil, setecentos e vinte reais).

De igual maneira, propomos a alteração ao caput do art. 1.793 do mesmo diploma legal, na medida em que se busca permitir a possibilidade de que o direito à sucessão aberta e ao quinhão que disponha o co-herdeiro possam ser objeto de cessão mediante termo nos próprios autos do inventário ou por meio de escritura particular, desde que homologada por juiz competente.

¹ <https://casaconstrucao.org/curiosidades/quanto-custa-construir-casas-populares/#:~:text=Em%20m%C3%A9dia%2C%20o%20custo%20para,volta%20de%20R%24%20105%20mil.>



Novamente, pretendemos dar ao particular interessado alternativas à obrigatoriedade de se dispender valores com escritura pública, em especial, quando o ato puder ser confirmado por outro representante do Estado: o Juiz.

Sem prejuízo das considerações acima, reconhecendo a complexidade do tema, devemos realizar audiências públicas e outros eventos necessários ao amadurecimento desta proposta.

Assim, rogo aos pares a aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em de de 2022.

Deputado **JOSÉ NELTO**
(PP/GO)

