

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. TONINHO WANDSCHEER)

Esta Lei altera o artigo 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dinamizar os contratos imobiliários.

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O artigo 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa 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 duzentos e sessenta vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

§ 1º Os contratos de compra e venda e de cessão, celebrados por instrumento particular, em regime de incorporação imobiliária ou de loteamento, têm força de escritura pública e podem ser apresentados diretamente ao registro de imóveis.

2º Os contratos imobiliários firmados com pacto de alienação fiduciária, que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

§ 3º Os extratos eletrônicos relativos a instrumentos de alienação ou de instituição de garantia envolvendo imóveis em regime de incorporação imobiliária ou de loteamento poderão ser apresentados diretamente ao Registro de Imóveis, desde que envolvam, como parte o mandatário, loteador ou incorporador e desde que tenha havido o arquivamento do contrato-padrão na forma do art. 67 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou art. 18, inciso VI, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (NR)”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

A proposta de alteração do art. 108 do Código Civil visa aprimorar as disposições legais relacionadas à exigência de escritura pública para a validade de negócios jurídicos envolvendo a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis. A justificativa para essa alteração é a necessidade de adaptar o valor limite estabelecido para a obrigatoriedade da escritura pública, de modo a refletir as condições econômicas atuais e as dinâmicas do mercado imobiliário.

O valor atual de 30 salários-mínimos como limite para a obrigatoriedade da escritura pública está defasado e não reflete adequadamente os preços dos imóveis no mercado atual. Como mencionado, muitas transações imobiliárias envolvem valores muito superiores a esse limite, tornando a escritura pública desnecessária em muitos casos. A dispensa da escritura pública em transações imobiliárias de menor valor pode agilizar o processo de compra e venda de imóveis, tornando-o menos oneroso e burocrático para as partes envolvidas. Isso é especialmente importante para facilitar o acesso à moradia, sobretudo para as classes mais baixas da população.

A proposta está alinhada com as políticas públicas voltadas para a habitação, como o programa "Minha Casa, Minha Vida". A redução das taxas de juros, o aumento dos limites de renda e a ampliação dos subsídios demonstram o compromisso em tornar a aquisição de moradia mais acessível para a população de baixa renda.

A presente alteração busca alcançar os valores do programa Minha Casa, Minha vida, cujos valores de imóvel chegam até R\$ 350.000,00, de modo que 260 salários-mínimos chegam em valores aproximados ao praticado no programa Minha Casa, Minha Vida.

É importante ressaltar que a segurança jurídica das transações não será comprometida, uma vez que o contrato sempre será registrado no competente Cartório de registro de Imóveis.



Ao facilitar as transações imobiliárias, a alteração no valor limite da obrigatoriedade da escritura pública pode estimular o mercado imobiliário, impulsionando a construção e a compra de imóveis, o que, por sua vez, pode contribuir para o crescimento econômico e a geração de empregos no setor.

De igual modo, observando a tendência de incremento das transações virtuais, a produção habitacional também requer acompanhar a dinâmica dos contratos eletrônicos. Assim, propõe-se também que os extratos eletrônicos, que são os resumos dos contratos digitais, sejam enviados pelas empresas de forma a dinamizar o registro eletrônico de imóveis, com redução de custos e agilidade na aquisição da moradia, da mesma forma como hoje são feitos pelas instituições financeiras.

Portanto, a alteração proposta no art. 108 do Código Civil é uma medida que busca adequar a legislação às necessidades atuais, promovendo a eficiência nas transações imobiliárias e contribuindo para o acesso à moradia digna por parte da população. Ela é compatível com iniciativas de política habitacional e pode ter impactos positivos no mercado imobiliário e na economia como um todo.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado TONINHO WANDSCHEER

2023-15751

