

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 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: Deputados FÁBIO TRAD E OUTROS

Relator: Deputado LUIZ COUTO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe, de iniciativa do Deputado Fábio Trad e outros, visa tornar obrigatória averbação na matrícula do registro de imóveis de tombamentos e outras restrições próprias incidentes sobre imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural ou situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, para tanto inclusive alterando dispositivos da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973).

No âmbito do art. 1º da proposição mencionada, é previsto o acréscimo de itens ao inciso II do caput do art. 167 da referida lei para prever a averbação na matrícula perante o registro de imóveis de atos relativos: a) ao tombamento provisório e definitivo de bens imóveis, declarado por ato administrativo ou legislativo ou por decisão judicial; b) a 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; e c) a restrições próprias dos imóveis situados na



vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

Por sua vez, o art. 2º da proposta legislativa em questão trata de estipular, no respectivo caput, que os tombamentos e as restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural já efetivados anteriormente ao início da vigência da lei pretendida deverão ser averbados na matrícula dos respectivos imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados do marco inicial da mencionada vigência. Em seguida, é apontado, no parágrafo único do referido caput, que, caso não seja realizada essa averbação, nas hipóteses aludidas e no prazo máximo a que se refere o caput, os tombamentos e as restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural já levados a cabo deixarão de produzir efeitos em relação a terceiros adquirentes.

Já o art. 3º do mencionado projeto de lei cuida de prever que a lei pretendida terá sua vigência a partir da respectiva publicação oficial.

No âmbito da justificação oferecida à iniciativa legislativa em comento pelo respectivo autor, é assinalado que se trata de medida que *“propiciará ampla e irrestrita publicidade para todos os interessados, evitando que terceiros adquirentes de propriedades sejam surpreendidos com medidas de restrição próprias de bens imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural”*.

Consoante o que foi despachado nesta Câmara dos Deputados, a aludida proposição encontra-se distribuída, para análise e parecer, a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, nos termos dos artigos 24 e 54 do Regimento Interno desta Casa, a fim de tramitar em regime ordinário, sujeitando-se à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Nesta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, foi, em 13 de dezembro de 2022, apresentado parecer do relator anteriormente designado, Deputado Enrico Misasi, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação da proposta legislativa, com emendas, o qual, porém, não restou apreciado.



Consultando os dados e informações disponíveis relativas à tramitação da matéria legislativa referida no âmbito desta Casa, verificamos que, no curso dos prazos concedidos no âmbito deste Colegiado para oferecimento de emendas na presente legislatura e na que lhe antecedeu, nenhuma foi apresentada.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre a proposta legislativa em tela quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

O referido projeto de lei se encontra compreendido na competência privativa da União para legislar sobre direito civil e registros públicos, sendo legítima a iniciativa legislativa e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria nele versada (Constituição da República: Art. 22, caput e respectivos incisos I e XXV; Art. 48, caput; e Art. 61, caput). Vê-se, pois, que tal proposição obedece aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Além disso, ela não contraria normas de caráter material erigidas pela Carta Magna, bem como os princípios e fundamentos que informam o nosso ordenamento jurídico.

No que tange à técnica legislativa empregada no projeto de lei em foco, é de se verificar que se encontra de acordo com os ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001, salvo quanto a algumas irregularidades sanáveis detectadas.

Passemos a seguir ao exame, quanto ao mérito, do conteúdo emanado da aludida proposta legislativa.



A Lei de Registros Públicos, após as modificações perpetradas pela Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, posteriormente à apresentação do projeto de lei em exame, passou a prever, no âmbito do art. 167, caput e respectivo inciso I, item 46, que se sujeita a registro no competente serviço de registro imobiliário, o “ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro”, bem como no mesmo art. 167, caput e respectivo inciso II, item 34, que se fará a averbação no competente serviço de registro imobiliário relativa ao “processo de tombamento de bens imóveis e de seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro”.

Tais inovações se ajustam à necessidade de se conferir a necessária publicidade a atos e processos relativos ao tombamento de imóveis e de seu eventual cancelamento, mesmo quando não houver conteúdo financeiro, tendo como fundamento a necessidade de se propiciar segurança jurídica aos negócios imobiliários e proteção a terceiros adquirentes de boa-fé.

Além disso, guardam relação com o princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária, o qual exige a centralização, na matrícula do bem existente no competente serviço de registro de imóveis, de todas as informações jurídicas que possam repercutir na propriedade e demais direitos reais relativos ao imóvel.

Trilhando pelo mesmo caminho, isto é, valendo-se da mesma sistemática pertinente ao registro de imóveis praticada, é de se estipular expressamente, para aprimoramento do ordenamento jurídico vigente, também o registro no competente serviço de registro imobiliário – ao invés de averbação, tal como o que foi proposto no projeto de lei sob análise – das restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo ou legislativo definitivo ou decisão judicial específicos, sem conteúdo financeiro, assim como das restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, também sem conteúdo financeiro.

Da mesma forma, cabe ainda prever a averbação no competente registro de imóveis dos processos relativos às restrições referidas



e de seu eventual cancelamento, assim como já ocorre quanto ao processo do tombamento. Com efeito, também há de ser assegurada a necessária publicidade desde o início do processo que possa dar origem a tais restrições imobiliárias diversas do tombamento.

Assim, instaurando-se processo destinado a estabelecer qualquer restrição da referida ordem num caso concreto ou havendo seu eventual cancelamento, cumprirá efetuar a averbação no registro de imóveis; sendo ultimado, porém, o ato que a estabeleça, proceder-se-á ao registro pertinente no serviço competente.

Quanto às situações que já estejam constituídas ou definidas no início da vigência da lei almejada, é óbvio ser recomendável, pelos mesmos fundamentos – relacionados à necessidade de dar publicidade por meio do sistema de registro imobiliário a fim de se conferir segurança jurídica a negócios jurídicos e proteger terceiros interessados de boa-fé em adquirir os imóveis –, a realização, conforme a etapa em que se encontrar o ato ou processo, o mais breve quanto for possível, dos registros de tombamentos definitivos de imóveis e das restrições aqui mencionadas, sem conteúdo financeiro, ou de averbações concernentes aos processos que tratar de tais matérias ou do seu respectivo cancelamento.

Todavia, avaliamos não ser judicioso neste momento, dada a dura realidade hoje vivenciada em que muitos Municípios brasileiros já enfrentam dificuldades de toda ordem para prestar os serviços mais básicos à população, determinar, em caráter absoluto, que, não sendo efetivados os registros ou averbações quanto a situações já constituídas ou definidas antes do início da vigência da lei visada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do momento inicial da vigência do novo diploma legal, deixarão de produzir efeitos em relação aos terceiros adquirentes tombamentos definitivos já realizados ou restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural ou dos situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural já adotadas.



Com efeito, medida tão rigorosa dessa ordem implicaria, na prática, tornar sem efeitos incontáveis atos administrativos, legislativos e decisões judiciais que estabeleceram tombamentos ou impuseram restrições de ordem cultural a bens imóveis, criando-se, assim, solução legislativa extrema em total descompasso com a necessidade dos atos para a proteção do patrimônio cultural imobiliário e de observância da função social da propriedade, priorizando-se nela apenas a proteção a terceiros adquirentes de boa-fé.

Diante do exposto, o nosso voto, no âmbito deste Colegiado, é, portanto, pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 525, de 2022, nos termos do substitutivo ora oferecido cujo teor segue em anexo.

Sala da Comissão, em 17 de abril de 2024.

Deputado LUIZ COUTO
Relator



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 525, DE 2022

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre registros e averbações no competente serviço de registro de imóveis relativos a atos e processos concernentes a tombamentos e restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural ou situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 167.....

.....

I -

.....

49. de restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo ou legislativo definitivo ou decisão judicial específicos, sem conteúdo financeiro; e

50. de restrições próprias de imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, sem conteúdo financeiro;

II -

.....

38. do processo de restrições próprias de imóveis reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo ou legislativo definitivo ou decisão judicial específicos e de seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro;



39. do processo de restrições próprias dos imóveis situados na vizinhança dos bens tombados ou reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural e de seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro.

.....” (NR)

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

Sala da Comissão, em 26 de abril de 2024.

Deputado LUIZ COUTO
Relator

