



PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2025.
(do Sr. Diego Coronel)

Altera o artigo 167 e insere o artigo 167-A na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a vedação da cobrança cumulativa de emolumentos em registros imobiliários decorrentes de operações de financiamento com garantia de alienação fiduciária, com o objetivo de promover o acesso à moradia digna.

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

.....

§2º Na hipótese de aquisição de imóvel mediante financiamento garantido por alienação fiduciária, serão considerados como um único ato registral os registros da transferência de propriedade e da constituição da garantia fiduciária, para fins de cobrança de emolumentos.

§3º É vedada a cobrança de emolumentos adicionais, cumulativos ou fracionados sobre registros realizados em uma mesma operação contratual de aquisição imobiliária financiada, salvo em relação a atos posteriores ou complementares que não integrem o mesmo fato jurídico originário.





Art. 167-A. Para os fins desta Lei:

I – Registro é o procedimento formal, realizado perante o registro de imóveis, que confere publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos fatos ou negócios jurídicos que estabelecem, transferem, modificam ou extinguem direitos reais sobre bens.

II – Averbação é o procedimento formal complementar, feito por anotação marginal, que atualiza, retifica, modifica ou publiciza informações relacionadas ao direito real registrado, sem alterar sua titularidade ou natureza jurídica.

§1º O registro terá natureza: Constitutiva, quando necessário para a existência do direito real; ou declaratória, quando destinado à publicidade de direitos preexistentes.

§2º A averbação não tem caráter constitutivo, limitando-se a publicizar alterações, restrições ou ônus incidentes sobre o direito real previamente registrado.

§3º É vedada a cobrança de emolumentos de forma cumulativa ou duplicada quando registro e averbação decorrerem do mesmo negócio jurídico.

§4º Não será exigida a apresentação de documentos relacionados a enfiteuses que não constem na cadeia dominial da matrícula do imóvel.

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado **DIEGO CORONEL** - PSD/BA

apresentação: 25/03/2025 17:09:45.153 - Mesa

PL n.12221/2025

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei busca corrigir uma distorção no sistema registral que penaliza justamente quem mais precisa de apoio para realizar o sonho da casa própria: o comprador que financia seu imóvel.

Atualmente, quando alguém adquire um imóvel com financiamento garantido por alienação fiduciária, os cartórios cobram duas taxas de registro – uma pela compra e outra pela garantia – embora se trate de um único negócio jurídico. Isso representa cobrança em duplicidade, sem base em novo fato gerador, o que fere os princípios da razoabilidade, da capacidade contributiva e do direito à moradia digna, previstos na Constituição Federal.

A proposta, portanto, garante que o registro da compra e o da garantia fiduciária sejam consideradas um único ato para fins de cobrança, vedando emolumentos cumulativos e promovendo justiça econômica para os adquirentes.

Trata-se de uma medida simples, mas com grande impacto social: reduz custos de cartório, facilita o acesso à moradia e impede que as famílias mais vulneráveis sejam duplamente oneradas ao buscar crédito habitacional.

Por essas razões, solicitamos aos nobres Pares o apoio mais que necessário para a aprovação deste **projeto de lei**, visando mais dignidade e respeito aos compradores que mais necessitam de ajuda

Sala das Sessões, em _____ de 2025.

Deputado Federal
Diego Coronel PSD/BA

