

PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000

EMENDA Nº

Proposta de nova redação do artigo 147, do Substitutivo adotado pela Comissão ao Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências.

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

I – art. 167:

“Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos os registros:

I – das aquisições e das transmissões de bens imóveis, dos direitos reais sobre esses, assim como dos direitos pessoais sobre imóveis registrados que, pela sua natureza, sejam oponíveis a terceiros;

II – dos contratos preliminares tendo por objeto direito registrado;

III – das alterações do regime jurídico da propriedade decorrentes do parcelamento do solo, da incorporação imobiliária, da instituição de condomínio, da divisão, da atribuição de fração ideal, do Registro Torrens, da instituição de bem de família, ou de outras hipóteses estipuladas em lei;

IV – das cláusulas padronizadas nos contratos de imóveis parcelados ou incorporados, bem como nos de financiamento imobiliário;

V – das convenções antenupciais e dos contratos de regime patrimonial na união estável;

VI – das convenções de condomínio;

VII – dos contratos de penhor rural, industrial ou comercial e das cédulas de crédito, quando a lei o exigir;

VIII – das imissões de posse nas desapropriações, suas cessões ou promessas de cessão;

IX – das concessões e autorizações de uso de imóveis públicos ou privados;;

X – das penhoras, arrestos, seqüestros, medidas judiciais acautelatórias e medidas administrativas previstas em lei;

XI – do tombamento, da decretação de utilidade ou necessidade pública ou interesse social e da desafetação do bem público;

XII – do acréscimo pela transferência do potencial construtivo, da outorga onerosa do direito de construir;

XIII- da regularização fundiária e da notificação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

XIV- da reserva legal;

§ 1º Incluem-se entre os direitos pessoais oponíveis a terceiros:

I – a posse, quando contratualmente transferida pelo titular do direito real;

II – a opção de compra nos contratos de locação e nos de arrendamento residencial ou mercantil;

III – a preferência na aquisição;

IV – a continuidade da vigência do contrato perante o adquirente.

§ 2º A alteração da titularidade de direitos registrados decorrente de fusão, incorporação, cisão total ou parcial de sociedades será efetuada por meio de averbação.

§ 3º A averbação da sub-rogação ou cessão do crédito imobiliário, salvo estipulação diversa, implica na transmissão da garantia pactuada e de todos os direitos e obrigações correspondentes.

§ 4º Serão objeto de averbação os atos que, de qualquer modo, afetarem os créditos imobiliários objeto de garantias registradas, excetuados os casos de aumento de limite do crédito ou do mútuo, quando esses não forem decorrentes do aumento da dívida pela incorporação de correção monetária, juros de mora e outras penalidades constantes do contrato.

§ 5º As restrições legais, ambientais, administrativas e convencionais ao gozo dos direitos registrados ou à sua disponibilidade serão objeto de averbação.

§ 6º A notícia do ajuizamento de ações reais, ou pessoais reipersecutórias, ou condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, após a citação, quando levada ao Registro de Imóveis, será objeto de averbação, podendo os interessados requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução.

§ 7º. A inscrição, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias será objeto de averbação, mediante requerimento da autoridade competente, quando verificada em procedimento administrativo próprio a inocorrência da hipótese prevista no parágrafo único do art. 185 do Código Tributário Nacional;

§ 8º Nos negócios jurídicos feitos com a condição resolutiva ou suspensiva, deverá ser objeto de averbação posterior o implemento ou não da condição.

§ 9º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a incorporação, a instituição de condomínio ou o parcelamento do solo.

§ 10º Para o registro do contrato de locação ou sublocação, bastará a assinatura de qualquer um dos proprietários ou usufrutuários como locador, ou um dos locatários na sublocação.

§ 11º O direito do devedor fiduciante, caracterizado pela posse direta e pelo aproveitamento econômico do imóvel, é um direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária.

§ 12. Aplicam-se à propriedade residual do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras dos direitos reais de garantia.

§ 13. Será objeto de averbação a reaquisição do direito quando da resolução do contrato, bem como nos casos de condição resolutiva, retrovenda, reversão da doação, quitação do débito na alienação fiduciária e demais hipóteses previstas em lei.

§ 14. Os registros das medidas acautelatórias previstas no inciso X, bem como as averbações de indisponibilidade e aquelas previstas nos parágrafos 6º e 7º, perdem a eficácia após 60 (sessenta) meses a contar de sua inscrição, ressalvada a prorrogação por igual prazo determinada pela autoridade competente; decorrido o prazo sem prorrogação, será averbado o cancelamento da inscrição a requerimento do interessado ou de ofício;

§ 15 O direito de preempção e a redução pela transferência do potencial construtivo serão objeto de averbação.

§ 16. As hipóteses de registro e averbação relacionadas neste artigo não excluem outras decorrentes de situações previstas em lei.

§ 17. São considerados atos sem conteúdo econômico exclusivamente os de indisponibilidade, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de vias ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, casamento, alteração de nome por alteração de estado civil, transporte de ônus ou direitos, da rescisão de contratos de venda e compra de imóveis no âmbito do parcelamento do solo para fins urbanos, o ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias, condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam atingir direitos registrados, a inscrição, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias. (NR)“

II – art. 168:

“Art. 168. A qualificação dos atos como de registro ou de averbação será feita de acordo com a sua natureza jurídica e de conformidade com o previsto nesta Lei, independentemente da denominação empregada nas leis civis. (NR)“

“Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos os registros e averbações de todos os títulos e atos inter vivos ou mortis causa, quer para constituição dos direitos, transmissão e extinção, quer para a sua disponibilidade, quer para sua validade em relação a terceiros, bem como de fatos aos quais se deva dar publicidade, nos termos desta lei;

§ 1º Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome ele se encontra registrado.

§ 2º Presume-se não pertencer o direito à pessoa se o registro estiver cancelado.

§ 3º O disposto nos §§ 1º e 2º refere-se ao direito que se encontra registrado, não abrangendo os elementos descritivos e a localização do imóvel.

§ 4º Enquanto não registrado o título de transmissão da propriedade ou os direitos a ela relativos, o alienante continua obrigado ao pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, bem como das despesas condominiais e de outras obrigações propter rem, sendo obrigatória a sua citação nas ações de cobrança.

§ 5º Quando o contrato, nos termos do art. 104, inciso II, do Código Civil, tratar de objeto a ser determinado, o registro somente pode ser efetuado após a sua determinação.

§ 6º Ressalvado o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 09.02.2005, não poderão ser opostos ao terceiro de boa-fé que adquiriu o imóvel a título oneroso fatos ou situações jurídicas não constantes da matrícula.

§ 7º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os parágrafos 6º e 7º do art. 167, para os fins previstos nos artigos 472 e 593 do Código de Processo Civil, os posteriores adquirentes não serão considerados terceiros de boa fé.

§ 8º A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que tenham como objeto direitos registrados, torna absoluta a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa para os efeitos do art. 219 do Código de Processo Civil.

§ 9º Os imóveis alienados em empreendimentos imobiliários decorrentes de incorporação ou parcelamento do solo, registrados após a apresentação da documentação exigida em lei, não poderão ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia da alienação, ficando sub-rogados os seus efeitos ao preço ou ao eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou parcelador.

§ 10. Direitos decorrentes do regime matrimonial ou da união estável somente poderão ser opostos a terceiros após a sua averbação na matrícula do imóvel. (NR)”

IV – art. 215:

“Art. 215. Após a averbação da decretação da falência, o registro da alienação ou oneração depende de autorização do juízo da falência. (NR)”

V – art. 216:

“Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico. (NR)”

VI – art. 222:

“Art. 222. Os tabeliães e os juízes exigirão certidão atualizada do imóvel na prática de qualquer ato a ele referente e farão constar o número de sua matrícula ou transcrição nos títulos que emitirem. (NR)”

VII – art. 225:

“Art. 225. Nos títulos apresentados a registro, a identificação do imóvel poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula e a circunscrição imobiliária a que pertence, seu endereço ou, se rural, a localização e o nome da propriedade.

§ 1º O disposto no caput aplica-se aos instrumentos particulares acompanhados da certidão da matrícula respectiva.

§ 2º Quando a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro será feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula. (NR)”

VIII – art. 226:

“Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial, salvo na hipótese do § 1º do art. 942 do Código de Processo Civil, quando a sentença declaratória será registrada na própria matrícula do imóvel usucapido.

Parágrafo único. No caso de usucapião de parte de um imóvel, o mesmo mandado contendo a descrição da parte usucapida deverá conter, se possível, a descrição do remanescente. (NR)”

IX – art. 228:

“Art. 228.

§ 1º Nas segregações, divisões, instituições de condomínio e parcelamentos do solo, é obrigatória a abertura da matrícula individualizada de cada imóvel antes de sua alienação ou oneração.

§ 2º Ocorre a segregação quando parte do imóvel é destacada, permanecendo o remanescente na mesma matrícula. (NR)”

X – art. 229:

“Art. 229. Se o imóvel se encontrar registrado em outra circunscrição, a matrícula será aberta na circunscrição competente

com base nos elementos contidos na certidão atualizada daquele registro de imóveis, que ficará arquivada. (NR)”

XI – art. 239:

“Art. 239. As penhoras, os arrestos, os seqüestros de imóveis ou de direitos reais, as indisponibilidades, a inscrição na dívida ativa do titular do direito real e outras providências acautelatórias judiciais ou administrativas, ainda que decorrentes de ação trabalhista ou executivo fiscal, serão registrados ou averbados, independentemente do prévio pagamento de emolumentos e custas, os quais serão devidos pelo interessado no momento de seu cancelamento ou do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, de forma atualizada, sem prejuízo do pagamento dos emolumentos e custas devidos pela prática desses últimos atos.

§ 1º Os registros e averbações serão feitos em cumprimento de mandado ou determinação administrativa, ou de certidão do escrivão do feito, de que constem, além da identificação do imóvel e seu número de matrícula ou transcrição, os nomes do juiz ou da autoridade competente, do depositário, das partes, a natureza do processo e o valor do crédito, quando for o caso.

§ 2º No caso de ocorrência de irregularidade formal do título ou falta de coincidência da titularidade do direito real com as partes do processo, o Oficial de Registro de Imóveis prenotará o título e informará ao juiz ou à autoridade administrativa as razões da devolução, hipótese em que a validade da prenotação será prorrogada para 180 (cento e oitenta) dias;

§ 3º O prazo mencionado no § 2º poderá ser ainda prorrogado por igual período, pela autoridade competente, em decisão fundamentada.

§ 4º Na hipótese prevista no § 2º, após adotadas pelo interessado as providências necessárias apontadas pelo registrador e, quando for o caso, após a intimação pelo juízo do titular do direito real que não figurava como parte do processo, o juiz decidirá sobre a manutenção ou não da constrição.

§ 5º Quando da realização da praça ou leilão, além dos editais e intimação dos titulares de direitos reais e dos demais credores com penhoras registradas na matrícula do imóvel, será encaminhada pelo juízo comunicação do fato, por via postal, aos ocupantes do imóvel.

§ 6º Não poderá ser registrada a arrematação ou a adjudicação sem a comprovação da intimação da praça ou do leilão de todos aqueles que figurem no registro como titulares do direito real ou credores das penhoras registradas.

§ 7º A indisponibilidade ou constrição anterior não impede a alienação forçada do direito real, ficando sub-rogados os direitos dos demais credores ao produto da praça ou do leilão.

§ 8º Os títulos judiciais poderão, a critério do registrador, ser substituídos por cópias extraídas dos autos.

§ 9º Para o registro da arrematação ou da adjudicação, serão averbados os cancelamentos das penhoras, arrestos e garantias reais anteriores.”

JUSTIFICATIVA

A modernização e incremento do sistema registral brasileiro é requisito fundamental para o desenvolvimento do mercado da construção civil e do crédito imobiliário, molas propulsoras do crescimento econômico sustentável do país, fundamental para o combate à pobreza.

A emenda busca modernizar e acrescentar instrumentos ao sistema garantidor da segurança jurídica das transações imobiliárias, abrangendo, inclusive, o registro das constrições judiciais independentemente do pagamento prévio de emolumentos sem indicar precisamente quem irá arcar com os custos da prestação dos serviços implicará na oneração dos demais usuários desses serviços. A solução mais justa é a de carrear tais ônus àquele que deu causa ao procedimento judicial, o devedor, ou àquele que se beneficia arrematando ou adjudicando o imóvel, que muito bem pode avaliar esses custos antes de formular o seu lance.

Outro problema que o projeto deve resolver é o caso de a constrição recair sobre imóvel que se encontra registrado em nome de quem não é parte no processo. Em razão da garantia constitucional do contraditório e do que se encontra previsto no art. 472 do CPC, bem como do princípio da continuidade (art. 237 da Lei nº 6.015/73,) a penhora não poderia atingir direitos de terceiros sem antes estar resolvida jurisdicionalmente a questão de sua responsabilidade, ao menos com a cautela de serem eles previamente intimados.

Tratando-se de matéria estritamente jurisdicional, todas as questões de intimação devem ser resolvidas dentro do processo, não sendo a melhor solução transferir-se ao registrador a incumbência da intimação de terceiros.

Assim, para maior garantia do credor, na ocorrência de irregularidades formais que impeçam o registro imediato da constrição judicial, o prazo da prenotação ficaria prorrogado para 180 dias, tempo suficiente para as providências necessárias. Ademais tal prazo pode ainda ser prorrogado pelo juiz mediante decisão fundamentada, sempre garantida a prioridade do registro.

Por fim, permitir-se o registro, não somente por carta de arrematação ou adjudicação, mas também, a critério do Registrador de Imóveis, à vista dos próprios autos, seria uma medida que garantiria celeridade e economia processual.

Todas as medidas acrescentadas à letra da Lei nº 6.015/73, sejam pelo Substitutivo aprovado na Comissão de Desenvolvimento Urbano, sejam pela presente emenda, em suma, visam à modernização e incremento dos mecanismos de segurança jurídica do Registro de Imóveis, para a estimulação da circulação dos bens de raiz no mercado formal, fomentando o desenvolvimento econômico do país.

Sala das Comissões, ____/____/2006

Dep. ALEX CANZIANI
PTB – PR