

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

EMENDA N°

Insira-se onde couber o seguinte artigo:

Art. Os contratos, incluindo o preliminar, **deverão** ser prenotados no Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da sua celebração.

§ 1º É do empreendedor a obrigação de promover o registro do contrato **preliminar**, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas, por expressa disposição contratual.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no caput, o empreendedor não **poderá** exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro.

§ 3º O contrato preliminar **poderá** ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes **poderá** exigir a celebração do contrato definitivo.

§ 4º Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não **poderá** o proprietário se recusar a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.

§ 5º No caso de contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado, a transmissão da propriedade **será** registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão.

§6º Aplica-se o disposto no parágrafo anterior ao contrato preliminar formalizado por instrumento particular registrado, firmado entre o empreendedor e o primeiro adquirente de lote, desde que relativo a bem de valor igual ou inferior ao previsto no artigo 108 do Código Civil, apurado em avaliação fiscal para pagamento do Imposto de Transmissão.

§7º A prova da quitação será dispensada se já decorrido o prazo de prescrição para a cobrança da última parcela, a contar da data de seu vencimento, desde que apresentada certidão forense comprovando a inexistência de ação de rescisão contratual ou de cobrança em face do promitente comprador.

§8º O disposto no § 6º também se aplica aos contratos formalizados por instrumentos particulares antes da vigência desta Lei e

levados a registro, desde que apresentada ata notarial que constate a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.

§9º A cessão e promessa de cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra:

I – **dependerá da** comprovação de adimplência do cedente ou promitente cedente;

II – somente **terá** validade perante o empreendedor, o cessionário ou o promitente cessionário após o registro.

JUSTIFICATIVA

O texto contempla a hipótese de, no caso de contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado, a transmissão da propriedade ser registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão.

Além disso, a fim de manter a salutar sistemática contemplada na Lei n. 6.766/79, pretende-se com a emenda estender tal possibilidade aos negócios imobiliários que tenham por objeto imóvel de valor menor, com vistas à redução de custos transacionais para a estimulação da circulação de tais bens no mercado formal, fomentando o desenvolvimento econômico do país.

Sala das Comissões, _____/_____ /2006

**Dep. ALEX CANZIANI
PTB – PR**