

**COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO
PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000, DO SR. BISPO WANDERVAL, “QUE INCLUI § 2º NO
ART. 41 DA LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, NUMERANDO-SE COMO
PARÁGRAFO 1º O ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO” (PL 3.057/00)**

Projeto de Lei nº 3.057, de 2000

(Apenso: PL 5.499/01, PL 5.894/01, PL 6.180/02, PL 6.220/02, PL 7.363/02, PL 550/03,
PL 754/03, PL 1.001/03, PL 2.454/03, PL 2.699/03, PL 3.403/04, PL 5.760/05, PL 6.020/05,
PL 20/07, PL 31/07, PL 289/07, PL 449/07, PL 455/07, PL 846/07 e PL 1092/07)

*Inclui § 2º no art. 41, da Lei nº 6.766,
de 19 de dezembro de 1979, numerando-se
como parágrafo 1º o atual parágrafo único.*

Autor: Deputado **BISPO WANDERVAL**
Relator: Deputado **RENATO AMARY**

MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO ALEX CANZIANI

Na esteira do exaustivo trabalho desta Casa nos últimos anos, durante as discussões do projeto de lei em pauta, na busca do necessário consenso entre todos os setores da sociedade civil e da Administração Pública a serem afetados, direta ou indiretamente, por seus dispositivos, venho pelo presente trazer considerações que reputo de fundamental importância para o arremate do brilhante trabalho formulado pelo relator, Deputado Renato Amary, e sugestões delas decorrentes, que visam a contribuir para a efetiva implementação das modificações em nosso sistema que o projeto pretende implantar em nosso país.

Resumem-se elas a assuntos diretamente relacionados ao nosso sistema registral imobiliário e à regularização fundiária. Estas sugestões são, de fato, indispensáveis à desburocratização e celeridade das transações imobiliárias, à regularização e transformação da posse, hoje exercida ainda de forma irregular por grande número de cidadãos brasileiros, bem como à capacitação econômica de expressiva parcela da sociedade.

O trabalho qualificado e dedicado dos registradores imobiliários do país é de fundamental importância para que as políticas de regularização fundiária dos governos federal, estaduais e municipais sejam

exitosas. Ademais, é o trabalho minucioso, cauteloso e sério desses profissionais que tem detectado, em seu mister diário, os necessários aprimoramentos legislativos em nosso sistema, a fim de possibilitar a manutenção e o incremento de nosso crescimento econômico, para a geração de recursos destinados às políticas públicas, notadamente as de caráter social.

Daí porque, calcado em tais premissas e ciente da importância da sustentabilidade desse fundamental sistema registral, por natureza publicizador dos direitos de propriedade, garantias imobiliárias e outros direitos reais, é que ofereço as sugestões abaixo elencadas, para serem incluídas no brilhante trabalho efetuado pelo nobre Relator.

São elas:

1 – Sugere-se a inclusão do parágrafo 4º do art. 85, com o objetivo de facilitar a regularização fundiária quadra a quadra:

Art. 85 Observado o disposto nesta Lei e na lei municipal prevista no art. 82, a regularização fundiária sustentável exige a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, entre outros elementos, deve definir:

I – as áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou, se houver necessidade, relocadas;

II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;

III – as medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações previstas;

IV – as condições para garantia da segurança da população em situações de risco;

V – as medidas previstas para adequação da infra-estrutura básica.

§ 1º A regularização fundiária sustentável que envolve apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensa o plano mencionado no caput .

§ 2º A regularização fundiária sustentável pode ser implementada em etapas.

§ 3º O conteúdo do plano de regularização fundiária, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados deve ser definido pela legislação municipal

prevista no art. 82, asseguradas as informações necessárias para o registro imobiliário.

§ 4º Nos Municípios com gestão plena, a ocupação que configure situação irreversível e não se localize em área considerada de risco ou protegida, nos termos da legislação ambiental, poderá ser regularizada quadra a quadra.

2 – Corrigir a redação do artigo 137 para as alterações da Lei de Registros Públicos, no seu artigo 167, com a inclusão de novo inciso no parágrafo 1º, para mencionar que os atos de indisponibilidade, afetação e seu cancelamento, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária efetuada, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos, são objetos de averbação, de forma a não deixar dúvidas no texto legal.

Art. 137 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, será feito o registro de:

I – aquisição e transmissão de bem imóvel e direito real sobre imóvel, bem assim de direito pessoal sobre imóvel que, pela sua natureza, seja oponível a terceiros;

II – contrato preliminar tendo por objeto imóvel ou direito a ele relativo;

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

IV – cláusulas padronizadas dos contratos de comercialização ou financiamento de imóveis parcelados ou fracionados por efeito de parcelamento do solo urbano ou de incorporação imobiliária;

V – convenção antenupcial e contrato relativo a regime patrimonial em união estável;

VI – convenção de condomínio;

VII – contrato de penhor rural, industrial ou comercial e, quando a lei o exigir, de cédula de crédito;

VIII – imissão de posse em desapropriação, sua cessão ou promessa de cessão;

IX – concessão ou autorização de uso de imóvel público ou privado;

X – acréscimo pela transferência do potencial construtivo ou outorga onerosa do direito de construir;

XI – regularização fundiária ou de notificação relativa a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

XII – concessão de direito de superfície e respectivos desdobramentos dos direitos reais sobre o solo e sobre a construção ou plantação.

§ 1º Será objeto de averbação:

I – a penhora, o arresto ou o seqüestro;

II – medida judicial acautelatória ou medida administrativa prevista em lei;

III – o ato que, de qualquer modo, interfira em crédito objeto de garantia registrada, excetuado o caso de aumento do valor da garantia;

IV – a restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados ou à sua disponibilidade;

V – a notícia de ajuizamento de ação real, pessoal reipersecutória ou condenatória, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direitos registrados, após a citação, bem assim do ajuizamento de ação de execução, podendo os interessados requerer ao juiz da causa o seu cancelamento nos casos de excesso, descabimento, substituição por outro imóvel ou prestação de caução, e, sendo o caso, o reconhecimento de litigância de má-fé;

VI – a inscrição de débito, em nome do titular do direito real registrado, como dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou das respectivas autarquias, mediante requerimento da autoridade competente;

VII – o implemento ou não da condição resolutiva ou suspensiva, mediante assentamento do evento definido como tal no respectivo negócio jurídico;

VIII – a reaquisição do direito quando da resolução de contrato com condição resolutiva, retrovenda, reversão da doação, quitação do débito na alienação fiduciária e demais hipóteses previstas em lei;

IX – o direito de preempção e a redução pela transferência do potencial construtivo.

X – o tombamento, a decretação de utilidade, necessidade pública ou interesse social ou a desafetação do bem público;

XI – de reserva legal.

XII – indisponibilidade, afetação e seu cancelamento, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de

unidade imobiliária, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos

§ 2º 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 em contratos de locação ou de arrendamento residencial ou mercantil;

III – a preferência na aquisição;

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

§ 3º A sub-rogação ou cessão do crédito imobiliário, salvo estipulação contratual diversa, implica a transmissão do direito real de garantia pactuado e de todos os direitos e obrigações correspondentes.

§ 4º Perdem eficácia os atos previstos nos incisos II, V e VI do § 1º deste artigo, se, no prazo de 60 (sessenta) meses a contar da sua efetivação, não for requerida ou determinada, conforme o caso, sua prorrogação.

§ 5º O registro da imissão de posse nas desapropriações autoriza o expropriante a promover a unificação ou o desmembramento dos respectivos imóveis, bem como a incorporação, a instituição de condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária.

§ 6º O direito do fiduciante é direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária de bem imóvel.

§ 7º Aplicar-se-ão à propriedade do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras relativas aos direitos reais de garantia.

§ 8º Os direitos reais de gozo ou de garantia que, por efeito de concessão de direito de superfície, venham a ser constituídos destacadamente sobre o solo, domínio pleno ou útil, ou sobre a construção ou a plantação, serão registrados na mesma matrícula, respondendo pelas obrigações e dívidas deles decorrentes exclusivamente os bens e direitos sobre os quais incidirem, não se lhes aplicando o art. 1.474 do Código Civil.

§ 9º Para efeito de cobrança de emolumentos, são considerados sem conteúdo econômico os atos relativos a:

I – indisponibilidade, afetação e seu cancelamento, arrolamento fiscal, abertura ou alteração de denominação de via ou logradouro público, inserção ou alteração de numeração de unidade imobiliária efetuada pelo poder público, mudança de denominação de pessoa jurídica, demolição, alteração de nome ou de estado civil, transporte de ônus ou direitos;

II – distrato ou rescisão de contrato de promessa de compra e venda relativo a imóvel objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ou de incorporação imobiliária e celebrado com o loteador ou incorporador;

III – ajuizamento de ações reais, pessoais reipersecutórias ou condenatórias, cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam interferir em direito registrado;

IV – inscrição de débito, em nome do titular do direito real registrado, na dívida ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e das respectivas autarquias.

§ 10. Serão, ainda, objeto de registro ou averbação outros atos previstos em lei e aqueles cuja publicidade seja essencial para a segurança jurídica das transações imobiliárias. (NR)”

3 – Disciplina da isenção de emolumentos para regularização fundiária de interesse social com a modificação de redação do art. 290 da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, por meio da inclusão do inciso XII no art. 167 do projeto:

XII– art. 290

“Art. 290. Os registros da regularização fundiária, assim como a lavratura de escritura pública e o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de programa de regularização fundiária de interesse social, serão realizados independentemente do recolhimento de custas, ficando o pagamento dos emolumentos a cargo do beneficiário da regularização fundiária.

§ 1º Os valores relativos aos emolumentos do registro do primeiro direito real constituído e os da lavratura de escritura pública referidos no caput deste artigo terão isenção de 20% (vinte por cento), em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas, preenchidos os seguintes requisitos, concomitantemente:

I – Renda familiar entre 3 (três) e 5 (cinco) salários mínimos mensais;

II – Localizar-se o imóvel, de uso exclusivamente residencial, em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

III – Possuir o imóvel, quando construção isolada, área total construída de até 70m² (setenta metros quadrados), edificada em terreno de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou quando a unidade autônoma, integrante de

condomínio edilício, possuir área privativa de até 35m2 (trinta e cinco metros quadrados);

§ 2º É isento do recolhimento da taxa de registro o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas, preenchidos os seguintes requisitos, concomitantemente:

I – Renda familiar de até 3 (três) salários mínimos mensais;

II – Localizar-se o imóvel, de uso exclusivamente residencial, em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

III – Possuir o imóvel, quando construção isolada, área total construída de até 70m2 (setenta metros quadrados), edificada em terreno de até 250m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou, quando a unidade autônoma, integrante de condomínio edilício, possuir área privativa de até 35m2 (trinta e cinco metros quadrados);

§ 3º A redução do valor dos emolumentos referentes aos atos mencionados no caput deste artigo ou a sua forma de pagamento poderá ser objeto de convênio ou termo de parceria celebrado entre o responsável pela regularização fundiária e as pessoas físicas ou jurídicas de participação obrigatória ou facultativa no processo de regularização fundiária.

§ 4º Os registros e a lavratura de escritura pública de que tratam o § 1º deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 5º A primeira averbação de construção residencial de até 70m2 (setenta metros quadrados) de área edificada será feita independentemente do pagamento de custas e emolumentos e da comprovação do recolhimento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

4– Incluir novo inciso no art. 139 para adequar o texto à redação atual:

Art. 139 Revogam-se:

(...)

III – o artigo 290-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973

Sendo essas as considerações pertinentes a apresentar, nosso voto acompanha o do ilustre Relator, com o acolhimento das sugestões apresentadas.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **ALEX CANZIANI**