

**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

(Apensos: 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 1.092/07)

*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**

**Voto em Separado do Deputado Celso
Russomanno**

O Projeto de Lei nº 3.057, de 2000, que figura como principal neste processo, pretende apenas uma alteração pontual à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que trata do parcelamento do solo urbano, acrescentando um dispositivo (§ 2º do art. 41) para dispor que, em caso de regularização de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado até 31 de dezembro de 1999, o registro se fará com a apresentação dos documentos previstos pelo art. 18 da referida norma legal, dispensando-se a aprovação por órgãos da esfera metropolitana. Ao longo dos anos, com o concurso de outras proposições apensadas e das discussões havidas em várias reuniões de audiência pública, o trabalho evoluiu para uma proposta de revisão da Lei nº 6.766/79, bastante abrangente em seu conteúdo.

Em reunião realizada no último dia 24 de outubro, o relator nesta Comissão Especial, Deputado Renato Amary, apresentou seu parecer, do qual foi

concedida vista conjunta para os membros da Comissão. No substitutivo oferecido, o relator buscou atender as demandas dos mais diversos setores interessados, tendo produzido um texto de grande qualidade, no qual estão resolvidos os principais aspectos relacionados ao parcelamento do solo para fins urbanos e à regularização fundiária urbana.

Não obstante, entendemos que o trabalho pode ser aperfeiçoado em alguns pontos, particularmente no que concerne aos direitos do consumidor. Por esta razão, estamos oferecendo, neste voto em separado, uma série de sugestões que, ao nosso ver, em muito contribuem para a qualidade do texto a ser produzido pela Comissão Especial.

De início, gostaríamos que o ilustre Relator revisse o voto pela rejeição dado às Emendas nº 32/06, 33/06 e 34/06, de nossa autoria, apresentadas na Comissão Especial criada para apreciar o PL nº 3.057/00 e seus apensos e que funcionou durante o ano de 2006. Mediante a primeira delas, pretendemos dar ao registrador imobiliário, expressamente, o poder de averiguar a compatibilidade entre as cláusulas propostas para o contrato-padrão e as normas de defesa do consumidor. A Emenda nº 33/06, por sua vez, veda a inclusão de cláusula de arrependimento do empreendedor nos contratos preliminares, impedindo a desistência unilateral do contrato. E a Emenda 34/06 tem por objetivo obrigar os servidores públicos municipais, estaduais e federais a comunicar a quem de direito a existência de parcelamento irregular, para as providências cabíveis.

À parte das referidas emendas, apresentamos, também, as seguintes sugestões:

- **Sugestão nº 01:** Introdução, no texto do substitutivo, do art. 2º do PL 20/07, que lista os princípios que deverão ser observados quando da implementação do parcelamento do solo para fins urbanos, e da regularização fundiária em áreas urbanas. Entendemos que, a despeito de o Estatuto da Cidade trazer um rol de diretrizes válidas para todas as intervenções de política urbana, seria interessante apontar princípios específicos para o parcelamento do solo e a regularização fundiária, visto que esses princípios orientam a interpretação da lei e são fundamentais para a sua precisa aplicação.
- **Sugestão nº 02:** Alterar a redação da alínea “d” do inciso XXVIII do art. 2º do substitutivo, de forma a conferir maior segurança jurídica aos empreendimentos.

Art. 2º

XXVIII

d) pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, por instrumento público ou particular, devidamente registrado no Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel;

.....

- **Sugestão nº 03:** Alterar a redação do § 5º do art. 23 do substitutivo, de forma a garantir que a responsabilidade do adquirente seja limitada à sua unidade, a não ser com relação à manutenção das áreas comuns aos condôminos, que deve ser rateada proporcionalmente entre estes. Também não é admissível que os condôminos sejam responsabilizados por unidades não alienadas, de responsabilidade e risco do empreendedor. Do contrário, haveria transposição dos riscos do negócio ao consumidor adquirente, com vantagem manifestamente excessiva do empreendedor.

Art. 23.....

§ 5º A requerimento do empreendedor, a autoridade licenciadora, ouvidos os concessionários e permissionários de serviços públicos, pode, nos termos da legislação municipal prevista no art. 11, autorizar, na licença urbanística e ambiental integrada do condomínio urbanístico, que a manutenção da infra-estrutura básica fique a cargo dos condôminos, respeitada a individualização e proporcionalidade em relação à sua unidade imobiliária, sendo responsabilidade do empreendedor a manutenção sobre unidades não alienadas.

- **Sugestão nº 04:** Supressão do § 6º do art. 32 do substitutivo, visto que esse dispositivo desconsidera o dever de informação do fornecedor sobre o elemento básico da oferta e do contrato (arts. 6º, III, 30, 31, 51, XIII e XV, todos do Código de Defesa do Consumidor – CDC).
- **Sugestão nº 05:** Alterar a redação do inciso II do caput do art. 33 do substitutivo, para compatibilizar o texto com a sugestão nº 02.

Art. 33.

II – da certidão do registro dos contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor, nos termos do inciso XXVIII do art. 2º;

.....

- **Sugestão nº 06:** Adicionar o seguinte § 4º ao art. 33 do substitutivo, renumerando-se o atual § 4º como § 5º, para conferir maior segurança jurídica aos empreendimentos.

Art. 33.

§ 4º Os demais instrumentos e garantias previstos no § 2º devem ser registrados no Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel.

- **Sugestão nº 07:** Adicionar o seguinte § 2º ao art. 45 do substitutivo, renumerando-se o atual parágrafo único como § 1º:

Art. 45.

§ 2º Fica vedado ao empreendedor fazer menção em material publicitário de obra de infra-estrutura que não esteja incluída no escopo do seu fornecimento.

É importante que a lei contenha essa vedação, para garantir a clareza e a veracidade da propaganda.

- **Sugestão nº 08:** Alterar a redação do inciso VI do *caput* do art. 46 do substitutivo, para compatibilizar o texto com a sugestão de alteração do art. 33.

Art. 46.

VI – certidão do registro do instrumento de garantia de execução das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pela autoridade licenciadora;

.....

- **Sugestão nº 09:** Alterar a redação do § 5º do art. 46 do substitutivo, de forma a evitar prejuízo aos adquirentes decorrente de eventual ato de constrição judicial em ação civil em que o empreendedor esteja sendo demandado, bem como de conduta fraudulenta do empreendedor.

Art. 46.

§ 5º A existência de ação civil não impede o registro do parcelamento, desde que o empreendedor comprove que a ação não pode prejudicar o adquirente de lote ou unidade autônoma e proceda ao registro de garantia real ou fidejussória que assegure o direito aos adquirentes.

- **Sugestão nº 10:** Aumentar o prazo previsto, no inciso III do § 1º do art. 47 do substitutivo, para a oitiva do Ministério Público, de cinco para dez dias, de forma a compatibilizá-lo com a complexidade da atribuição.

Art. 47.

§ 1º

III – ouvido o Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias, o juiz deve decidir de plano ou após instrução sumária, remetendo o interessado às vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

- **Sugestão nº 11:** Supressão do art. 48 do substitutivo, uma vez que o direito de ação existe, independentemente desse dispositivo, sobretudo porque o Ministério Público tem atribuições definidas na Constituição Federal e nas respectivas leis orgânicas. O dispositivo acaba por restringi-lo, o que o torna inconstitucional. O dispositivo restringe, ademais, os meios pelos quais tal direito pode ser exercido. Com efeito, a medida cautelar é um tradicional meio processual de assegurar direitos, mas é sempre dependente de um processo principal. Não convém limitar as possibilidades de postulação do Ministério Público, que deve ter liberdade para analisar a medida judicial que melhor servirá à sustação do registro. Da mesma forma, a apreciação judicial tem

parâmetros bem definidos no Código de Processo Civil – CPC. O fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, aliado à existência de prova inequívoca, requisitos da antecipação de tutela postos no art. 273 do CPC, substituem com idoneidade aqueles descritos no substitutivo. Por fim, cabe lembrar que as decisões judiciais somente podem ser alteradas por decisões judiciais subseqüentes, ou nas restritas hipóteses previstas no CPC, como as do art. 808. A sugestão de supressão feita visa, assim, a evitar vício de inconstitucionalidade e a cumprir o disposto no art. 7º, II, da Lei Complementar nº 95, de 1998, nos termos do qual a lei não conterà matéria estranha a seu objeto, que não é alterar o processo civil brasileiro, mas regular o parcelamento de solo urbano.

- **Sugestão nº 12:** Alterar a redação do *caput* do art. 50 do substitutivo, para que fique claro que o imóvel ainda não está parcelado na fase do registro.

Art. 50. Se o imóvel a parcelar estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento deve ser requerido simultaneamente em todas elas.

.....

- **Sugestão nº 13:** Alterar a redação do art. 55 do substitutivo (*caput* e §§), para melhor preservar o direito dos adquirentes à impugnação, em caso de alteração ou cancelamento do registro.

Art. 55. Se o empreendedor não obtiver anuência dos adquirentes para alteração ou cancelamento do registro, deverá notificá-los, pessoalmente, bem como à comissão de representantes, por meio do registro de títulos e documentos, para, querendo, apresentarem sua concordância ou impugnação à proposta apresentada.

§ 1º Os adquirentes notificados na forma do *caput* poderão manifestar-se perante o registro de imóveis no prazo de 30 (trinta) dias, instruindo a manifestação com a notificação recebida.

§ 2º Tendo sido notificados e não apresentando impugnação no prazo indicado, é considerada incontroversa a alteração do parcelamento ou o cancelamento do registro.

§ 3º Na hipótese de os adquirentes não serem encontrados nos endereços disponíveis, indicados pelo empreendedor, mediante três diligências comprovadas, será realizada a notificação por via editalícia, com igual prazo, findo o qual aplicar-se-á o disposto no § 2º.

- **Sugestão nº 14:** Alterar a redação do § 6º do art. 60 do substitutivo, para garantir a notificação pessoal como forma de comprovação da impossibilidade de localização do titular de domínio, no caso que especifica.

Art. 60.

§ 6º O disposto no inciso II do § 5º também se aplica ao contrato formalizado por instrumento particular antes da vigência desta lei e levado

a registro, desde que comprovado, através de notificação pessoal, procedida pelo registro de títulos e documentos, a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.

.....

- **Sugestão nº 15:** Alterar a redação do § 1º, *caput* e inciso I, do art. 61 do substitutivo e suprimir o inciso III do mesmo dispositivo, pois é necessário que o consumidor tenha a informação clara e adequada sobre o que lhe está sendo cobrado, o que facilita a defesa de seus direitos e atende o art. 6º, III, VI e VIII, do CDC. Note-se, a propósito, que a cobrança das despesas de notificação somente é aceitável se introduzido o novo § 3º, sugerido mais adiante, pelo qual se prevê a gratuidade para adquirentes de baixa renda.

Art. 61.

§ 1º Para os fins deste artigo, deve o empreendedor notificar o adquirente devedor, por meio do Registro de Títulos e Documentos, para:

I – satisfazer as prestações objeto da notificação e as vincendas até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual limitada ao percentual previsto no § 1º do art. 52 da Lei nº 8.078, de 1990, atualização monetária e das despesas de notificação, devendo estes valores constarem expressamente do requerimento e da notificação, em memória de cálculo discriminada;

.....

Introduzir um novo § 2º, em substituição ao inciso III, suprimido, de forma a tornar explícitas as opções que tem o consumidor notificado e, assim, bem esclarecê-lo sobre as hipóteses de rescisão.

Art. 61.

§ 2º A notificação deve conter a advertência de que, não satisfeitas as prestações ou não impugnado o valor, poderá o credor pleitear a rescisão do contrato.

.....

Introduzir um novo § 3º, reproduzindo conteúdo constante do art. 75 do PL nº 20/07, de forma a prever a gratuidade da notificação, na hipótese de adquirente de baixa renda. A gratuidade, nesses casos, é medida que atende os objetivos de justiça e solidariedade impressos no art. 3º da Constituição Federal. É importante mencionar, ademais, que esse dispositivo já havia sido discutido e sua redação foi objeto de consenso entre o setor produtivo e o SNDC. A introdução desse § 3º é indispensável para que seja aceitável a cobrança das despesas de notificação, constante do § 1º.

Art. 61.

§ 3º O empreendedor arcará com os custos da notificação referida no § 1º deste artigo, nos casos em que o adquirente possua renda familiar mensal inferior ou igual a 3 (três) salários mínimos mensais, uma única vez durante o período de vigência do contrato, vedado o fracionamento do montante das prestações em atraso, ainda que não consecutivas.

.....

Em decorrência das sugestões acima, renumerar os atuais §§ 2º a 7º do substitutivo, que passariam a ser §§ 4º a 9º.

Alterar a redação dos atuais §§ 2º a 5º (novos §§ 4º a 7º) para deixar claro que a notificação do adquirente devedor deve ser feita pelo Registro de Títulos e Documentos.

Art. 61.

§ 4º A notificação deve ser feita pessoalmente, pelo Registro de Títulos e Documentos do domicílio de quem deva recebê-la, vedada sua forma postal.

§ 5º A notificação deve ser dirigida ao adquirente no domicílio constante do Registro de Imóveis ou no endereço do imóvel objeto do contrato, e, se o adquirente não for encontrado em nenhum dos dois, em endereço fornecido pelo empreendedor.

§ 6º Se o destinatário recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, o escrevente incumbido da diligência deve informar essa circunstância ao oficial competente, que a certificará sob sua responsabilidade, sendo considerado notificado o destinatário.

§ 7º Se for desconhecido o paradeiro do destinatário, a notificação deve ser feita por edital, requerido ao Oficial do Registro de Títulos e Documentos, publicado uma vez em jornal de grande circulação local, começando o prazo para pagamento a fluir 10(dez) dias após a publicação.

- **Sugestão nº 16:** Alterar a redação do art. 62 do substitutivo, de forma a evitar que haja necessidade de duas notificações, uma do pagamento e a outra para a constituição em mora.

Art. 62. Decorridos 15 (quinze) dias da notificação ao credor do depósito das prestações referidas no art. 61, considera-se efetuado o pagamento.

Parágrafo único. Não comparecendo o credor para recebê-la, a importância deve ser depositada pelo Oficial de Registro de Imóveis em conta bancária especial a favor do credor, remunerada na forma de depósitos judiciais.

- **Sugestão nº 17:** Alterar a redação do *caput* do art. 63 do substitutivo, de forma a não permitir que sejam descontados, do valor a ser restituído ao adquirente em caso de rescisão contratual, a vantagem auferida com a fruição do imóvel, o montante devido por cláusula penal, os juros e a multa moratórios relativos

às prestações pagas em atraso e a comissão de corretagem paga pelo empreendedor.

Art. 63. Na rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, devem ser restituídos os valores pagos por ele, com exceção da cláusula penal e dos débitos incidentes sobre o imóvel durante o período de vigência do contrato, observadas as condições previstas expressamente em contrato, nos termos do inciso VIII do § 2º do art. 59.

.....

A cláusula penal é estipulada pelas partes como sucedâneo das perdas e danos. O credor que tiver em seu favor cláusula penal não pode exigir indenização pela vantagem econômica do devedor ou por prejuízos eventualmente havidos. E, nos termos do parágrafo único do art. 416 do Código Civil, ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar, se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente. É o que motiva a retirada do desconto da vantagem obtida por meio da fruição. Quanto aos juros moratórios, os valores transferidos ao empreendedor pelo adquirente devem ser integralmente restituídos se rescindido o contrato, de modo que as partes retornem ao *status quo ante*, sem prejuízo da indenização por perdas e danos, anteriormente comentada. A comissão de corretagem, por sua vez, é custo do empreendedor, que converte o corretor num vendedor, o que, por sua vez, torna a comissão de corretagem verdadeira comissão por venda. Tal valor somente pode ser descontado da restituição se o consumidor contratou os serviços de um corretor para auxiliá-lo na escolha do melhor negócio. Essas despesas já estão embutidas na cláusula penal, resultante esta da prévia avaliação das perdas e danos pela rescisão do contrato.

- **Sugestão nº 18:** Substituir os §§ 1º a 9º do art. 63 do substitutivo pelos seguintes §§ 1º a 7º, que têm por objetivo resguardar os direitos do consumidor, já consagrados no CDC.

Art. 63.

§ 1º O empreendedor tem a obrigação de apresentar, em memória discriminada de cálculo, a prestação de contas dos valores a ressarcir e dos descontos previstos no *caput*.

§ 2º As acessões e benfeitorias levadas a efeito no imóvel pelo adquirente devem ser indenizadas pelo empreendedor.

§ 3º O valor da restituição prevista no *caput* e § 2º deste artigo será pago em uma única parcela, em até 90 (noventa) dias da data da rescisão do contrato, acrescido de juros e correção monetária, calculados até a data do efetivo pagamento.

§ 4º Se houver controvérsia, o empreendedor deve iniciar, no prazo previsto em contrato, a restituição da parte incontroversa.

§ 5º Em caso de inadimplência do empreendedor, incidirá a cláusula penal prevista contratualmente.

§ 6º Somente pode ser efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado nas condições contratadas.

§ 7º Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição integral do valor pago.

No caso do § 1º, a alteração tem por objetivo permitir que o consumidor tenha a informação clara e adequada sobre o que está sendo descontado, o que facilita a defesa de seus direitos e atende o art. 6º, III, VI e VIII, do CDC. Quanto ao § 3º, considerando que a restituição do imóvel ao empreendedor é imediata, o valor pago pelo adquirente deve ser da mesma forma devolvido, sob pena de desequilíbrio na relação contratual. Assim também se deve proceder, com maior razão, no que concerne às acessões e benfeitorias levadas a efeito no imóvel pelo adquirente. Em decorrência, um novo registro somente pode ser admitido se houver sido completada a restituição do valor pago pelo adquirente. É imprescindível, ainda, que haja previsão legal de arrependimento, quando se trata de contrato tão importante e, ao mesmo tempo, tão oneroso para o consumidor. Essa possibilidade diminuirá enormemente a quantidade de adquirentes inadimplentes e os custos de cobrança e devolução do fornecedor.

- **Sugestão nº 19:** Alterar a redação do *caput* e do § 1º do art. 72 do substitutivo para deixar claro que a notificação do empreendedor de parcelamento irregular seja feita por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Art. 72. Verificado que o empreendedor executa o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo, por meio de Oficial de Registro de Títulos e Documentos, para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora deve requerer ao oficial notificador que providencie a notificação por edital, publicado em jornal local de grande circulação, por 2 (duas) vezes, no período de 15(quinze) dias.

.....

- **Sugestão nº 20:** Alterar a redação do § 2º do art. 73 do substitutivo para deixar claro que a notificação dos adquirentes, em caso de intervenção, seja feita por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Art. 73.

§ 2º Determinada e averbada a intervenção, os adquirentes devem ser notificados por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos a

imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito junto ao registro de imóveis.

.....

- **Sugestão nº 21:** Alterar a redação do inciso II do § 2º do art. 77 do substitutivo para deixar claro que a notificação dos adquirentes, no encerramento da intervenção, seja feita por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Art. 77.

§ 2º

II – notificar, por Oficial de Registro de Títulos e Documentos, os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

.....

- **Sugestão nº 22:** Acrescentar dois novos §§ ao art. 94, renumerando-se o atual parágrafo único como § 1º:

Art. 94.

§ 2º O cadastro e a declaração dos ocupantes, previstos nos incisos III e IV, serão instrumentalizados de forma individual ou coletiva, por iniciativa do Poder Público ou Associação de Moradores local e terão sua declaração de posse registrada no competente Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel.

§ 3º O registro previsto no § 2º será considerado sem conteúdo econômico e, quando proveniente da assistência judiciária ou defensoria pública, será gratuito.

A alteração é necessária para prever o registro, gratuito, da declaração de posse no competente Serviço de Registro de Títulos e Documentos.

- **Sugestão nº 23:** Alterar a redação do *caput* e §§ 1º e 2º do art. 95 do substitutivo, para deixar claro que a notificação do proprietário de área objeto de demarcação urbanística deve ser feita pelo Registro de Títulos e Documentos.

Art. 95. Encaminhado o auto de demarcação urbanística ao Registro de Imóveis, o Oficial realizará buscas em seus assentamentos para a identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 1º Realizadas as buscas, o Oficial do Registro de Imóveis indicará seu resultado e solicitará ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos que proceda a notificação pessoal do proprietário da área e à notificação por edital dos confrontantes, ocupantes e eventuais

interessados para que, querendo, apresentem, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação ao registro da demarcação.

§ 2º Se o proprietário não for localizado nos endereços constantes do Registro de Imóveis ou naqueles fornecidos pelo Poder Público, o Oficial do Registro de Títulos e Documentos procederá à notificação editalícia do proprietário.

.....

- **Sugestão nº 24:** Alterar a redação do *caput* e do § 3º do art. 97 do substitutivo, para explicitar que a legitimação de posse, pode ser dada em garantia (e não em garantia real, por não ser título de propriedade) e deve ser registrada no Serviço de Registro de Títulos e Documentos.

Art. 97. A legitimação de posse expedida pelo órgão da administração pública responsável pela regularização fundiária de interesse social, desde que registrada, constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia, podendo ser dada em garantia e ser objeto de transferência *inter vivos* ou *causa mortis*.

.....

3º A legitimação de posse somente pode ser registrada em Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel.

- **Sugestão nº 25:** Alterar a redação do *caput* e do parágrafo único do art. 98 do substitutivo, para explicitar que o título de legitimação de posse deve ser registrado no Serviço de Registro de Títulos e Documentos.

Art. 98. Pelo registro do título de legitimação de posse no Registro de Títulos e Documentos da situação do imóvel, o seu detentor constitui prova antecipada para ação de usucapião.

Parágrafo único. Decorridos 5 (cinco) anos do registro do título de legitimação de posse, formaliza-se a conversão da posse em propriedade, por simples requerimento do proprietário, apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis e instruído com a certidão do registro do título de legitimação de posse e certidões dos distribuidores cíveis estadual e federal, nas quais não constem ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do bem.

- **Sugestão nº 26:** Alterar a redação do inciso VI do *caput* do art. 101 do substitutivo, para compatibilizar o texto com o que foi proposto na sugestão de alteração do art. 33.

Art. 101.

VI – certidão do registro competente do instrumento de garantia de execução das obras e serviços a cargo do empreendedor, exigido e aceito pela autoridade licenciadora, no caso de regularização fundiária promovida pelo setor privado;

-
- **Sugestão nº 27:** Alterar a redação do *caput* e do parágrafo único do art. 104 do substitutivo, para deixar claro que o registro mencionado *caput* é referente ao Serviço de Registro de Imóveis e melhorar a redação do parágrafo único.

Art. 104. Registrar, em Registro de Imóveis, parcelamento não licenciado pela autoridade competente, registrar o compromisso de venda e compra, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda e compra relativo a parcelamento do solo para fins urbanos não registrado:

.....

Parágrafo único. Além da responsabilidade criminal prevista no *caput* deste artigo, o Oficial do Registro de Imóveis será responsável administrativa e disciplinarmente, nos termos dos artigos 32 a 36, da Lei nº 8.935, de 21 de novembro de 1994.

- **Sugestão nº 28:** Acrescentar um parágrafo único ao art. 125 do substitutivo, para assegurar ao consumidor a facilidade na defesa de seus direitos, em consonância com os arts. 5º, XXXII, e 170, V, da Constituição Federal.

Art. 125.

Parágrafo único. A ação que se origina de fato decorrente de relação de consumo deve ser promovida no domicílio do consumidor.

- **Sugestão nº 29:** Alterar o inciso II do art. 133 do substitutivo, que se refere ao art.15, § 4º, do Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, para qualificar a imissão provisória na posse como um direito pessoal.

Art. 133.

II – art. 15:

Art. 15.

§ 4º A imissão provisória na posse é um direito pessoal, sujeito a registro no Registro de Títulos e Documentos competente, para publicidade e oponibilidade perante terceiros. (NR)

- **Sugestão nº 30:** Suprimir o art. 136 do substitutivo, renumerando-se os demais, pois a Lei nº 9.492, de 1997, trata das atribuições dos Tabeliães de Protestos de Títulos e alterá-la, para nela incluir o art. 10-A, é um equívoco. Afinal, regularização fundiária não se confunde com protesto de cotas condominais e, portanto, a matéria é estranha ao objeto do projeto de lei, contrariando o disposto no art. 7º, II, da Lei Complementar nº 95, de 1998.
- **Sugestão nº 31:** Alterar o inciso I e III do art. 137 do substitutivo, que se referem aos art. 167 e 172, da Lei nº 6.015, de 1973, para tão somente adequar a redação dos dispositivos às inovações do substitutivo. Isso por que,

a pretexto de adequar o art. 167 e seguintes, da Lei nº 6.015/73, o substitutivo extrapola os limites legais hoje vigentes, usurpando atribuições que são cometidas ao Registro de Títulos e Documentos, como, por exemplo, o registro da posse, contratos de união estável, além de não respeitar a competência residual que também é atribuída ao RTD, conforme dispõe o art. 127, parágrafo único, da Lei 6.015/73.

Art. 137.

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;

II – contrato preliminar tendo por objeto bem imóvel;

III – parcelamento do solo, incorporação imobiliária, instituição de condomínio, divisão, atribuição, do Registro Torrens e instituição de bem de família;

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;

VI – convenção de condomínio;

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

VIII – a sentença transitada em julgado proferida nos autos da ação de desapropriação;

.....

§ 1º

§ 2º A sub-rogação ou cessão do crédito imobiliário, salvo estipulação diversa, implica a transmissão do direito real de garantia pactuado e de todos os direitos e obrigações correspondentes.

§ 3º 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.

§ 4º O registro da incorporação, a instituição do condomínio, o parcelamento do solo ou a regularização fundiária autoriza o interessado a promover a unificação ou o desmembramento dos respectivos imóveis.

§ 5º O direito do fiduciante é direito real que se constitui no ato do registro da alienação fiduciária do bem imóvel.

§ 6º Aplicar-se-ão à propriedade do imóvel gravado com promessa de compra e venda as mesmas regras relativas aos direitos reais de garantia.

§ 7º 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.

§ 8º Para efeito de cobrança de emolumentos, são considerados sem conteúdo econômico os atos relativos a:

.....
.....

III – art. 172:

Art. 172. Presume-se pertencer o direito à pessoa em cujo nome se encontre registrado o título ou ato, e a não pertencer o direito à pessoa cujo registo estiver cancelado.

§ 1º O disposto no caput refere-se ao direito sobre o imóvel, não abrangendo seus elementos descritivos.

§ 2º Nas ações de cobrança de condomínio, imposto predial e outras dívidas *propter rem*, é obrigatória a citação do titular dos direitos reais inscritos.

§ 3º Quando o contrato, nos termos do art. 104, II, do Código Civil, tratar de objeto determinável, o registro somente poderá ser efetuado após a sua determinação.

§ 4º Uma vez procedidas as averbações de que tratam os incisos V e VI do § 1º 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.

§ 5º A averbação da existência de ações reais ou pessoais reipersecutórias, que tenham como objeto direitos registrados, torna absoluta, para os efeitos do art. 219 do Código de Processo Civil, a presunção de conhecimento por terceiros da litigiosidade da coisa.

§ 6º A alienação de imóveis integrantes de incorporação imobiliária, parcelamento do solo ou condomínio urbanístico, devidamente registrada, não poderá ser objeto de evicção ou de decretação de ineficácia, mas seus efeitos ficam sub-rogados no preço ou no eventual crédito imobiliário, sem prejuízo das perdas e danos imputáveis ao incorporador ou parcelador.

§ 7º Os direitos decorrentes do regime matrimonial ou os direitos patrimoniais imobiliários oriundos de união estável somente poderão ser opostos a terceiros após a sua inclusão na matrícula do imóvel.

Acreditando que o acolhimento das sugestões formuladas pode, em muito, aperfeiçoar o substitutivo oferecido pelo nobre Relator, contamos com o apoio de nossos Pares nesta Comissão Especial.

Sala da Comissão, em de de 2007.

Deputado **Celso Russomanno**