



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.625, DE 2009 **(Do Sr. Regis de Oliveira)**

Dispõe sobre a averbação de ampliação de áreas comuns de edifícios.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,
RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a averbação de ampliação de áreas comuns de edifícios.

Art. 2º O Art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte dispositivo:

“Art. 167

I.....

II.....

(...)

6A) da ampliação de áreas comuns de condomínios, dispensando-se matrícula autônoma quando for possível a inclusão da nova área na matrícula anterior;

(.....) (NR)”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICAÇÃO

O Dr. Aristides Fernandes Braga apresentou-nos problema prático de solução não muito simples. Apontou-nos o Insígne Desembargador aposentado que há problema complexo quando um condomínio adquire terreno contíguo para aumentar a área de garagens, por exemplo.

O primeiro problema ocorre na própria aquisição, uma vez que o condomínio não tem personalidade jurídica e os proprietários tem se valido do expediente de comprarem juntos a área adjacente para não causar prejuízos ao condomínio. Embora tal solução prática não seja a ideal, mas resolva a questão, há outra impropriedade que causa diversos transtornos aos condôminos: é preciso lavrar outra escritura do terreno adjacente, não sendo possível unir as matrículas.

Isso causa diversos transtornos quando um condômino vai alienar sua unidade, sendo obrigado a ter despesas duas vezes: com a escritura da

unidade e com a da vaga, aliás, despesa que atinge todos os demais condôminos injustamente.

Embora este Projeto não se destine a dar personalidade jurídica ao condomínio, tema de maior complexidade, proponho a modificação da Lei de Registros Públicos para admitir, no registro de imóveis, a averbação de área contígua que visa a ampliação de área comum do condomínio na mesma matrícula. Cremos que a modificação trará benefícios e simplificará toda a situação, não havendo nenhum prejuízo ao direito de propriedade nem à certeza do registro, que precisa ser garantida por lei.

Pelo exposto, conclamamos os Nobres Pares a aprovarem esta proposição.

Sala das Sessões, em 30 de janeiro de 2009.

Deputado REGIS DE OLIVEIRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

TÍTULO V
DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES

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

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;

- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980).
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;
** Item 28 com redação dada pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

** Item 35 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997.*

36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.

** Item 36 acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

** Item 37 acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

38) (VETADO)

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) ex officio, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;

14) das sentenças de separação judicial de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

** Item 14 acrescentado pela Lei nº 6.850, de 12 de novembro de 1980.*

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da

dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outras hipotecas registradas em favor de terceiros.

** Item 15 acrescentado pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência;

** Item 16 acrescentado pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.*

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.

** Item 17 acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997.*

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórias de imóvel urbano;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001.*

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.

** Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001*

21) da cessão de crédito imobiliário.

** Item 21 acrescido pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

22. da reserva legal;

** Item 22 acrescido pela Lei nº 11.284, de 02/03/2006.*

23. da servidão ambiental.

** Item 23 acrescido pela Lei nº 11.284, de 02/03/2006.*

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO