

O DIREITO DAS COISAS NA REFORMA DO CÓDIGO CIVIL

HERCULES BENÍCIO



ESTRUTURA DA APRESENTAÇÃO

- Direito das Coisas apresenta menor necessidade de atualização e reforma
- Dispositivos que não mereceriam estar no Código Civil
- Cuidados necessários com o rigor gramatical e acerto na remissão normativa
- Conveniência de inserção de novos assuntos
- A personalidade jurídica do condomínio edilício
- O registro eletrônico distribuído
- Confiança e Segurança Jurídica

O LIVRO DE DIREITO DAS COISAS DO CÓDIGO CIVIL NÃO PODE SER CONSIDERADO DESATUALIZADO

- 2004 (Lei 10.931 – Condomínio Edilício, AFG e hipoteca),
- 2007 (Lei 11.481 – Concessão de Uso Especial para fins de Moradia),
- 2011 (Lei 12.424 – Usucapião familiar),
- 2012 (Lei 12.607 – Abrigos para garagem),
- 2013 (Lei 12.873 – Penhor Agrícola e Pecuário),
- 2014 (Lei 13.043 – AFG e a titularidade de direito real de aquisição),
- 2015 (Lei 13.105 – regras de execução da garantia hipotecária),

VÁRIAS REFORMAS QUE AFETARAM O DIREITO DAS COISAS

- 2017 (Lei 13.465 – Condomínio de Lotes; Laje),
- 2018 (Lei 13.777 – Condomínio em Multipropriedade),
- 2019 (Lei 13.874 – Fundo de Investimento),
- 2021 (Lei 14.179 – Desnecessidade de prévio seguro para o penhor de veículos),
- 2022 (Lei 14.405 – Quórum de 2/3 para mudança de destinação do edifício) e
- 2023 (Lei 14.620 – PMCMV; Lei 14.711 – Marco das Garantias e Lei 14.754 – Classes de cotas nos FI)
- 2024 (Lei 14.905 – atraso de contribuição condominial e juros moratórios conforme art. 406 do CC)

INSUFICIÊNCIA DO MARCO DAS GARANTIAS

- AFG não registrada x Promessa de Compra e Venda
- **REsp 1.894.504/SP**
- 4ª Turma do STJ, em 14/8/2024.

PL 4/2025

- Art. 1.423-A. As garantias reais constituem-se com o registro, seja a sua fonte legal, judicial ou convencional.
- **Parágrafo único. Os atos produzem efeitos entre as partes, conforme aplicável, desde a sua assinatura ou do momento da verificação da hipótese prevista em lei.**

ESQUECERAM DO CÓDIGO CIVIL


Lei de Registros Públicos

- ~~Art. 171. Os atos relativos, a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha.~~
- Art. 171. Os atos relativos a vias férreas serão registrados na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

Código Civil

- Art. 1.502. As hipotecas sobre as estradas de ferro serão registradas no Município da estação inicial da respectiva linha.

Lei Complementar 95/1998

- Art. 9º A cláusula de revogação deverá enumerar, expressamente, as leis ou disposições legais revogadas.
- 

DISPOSITIVOS QUE NÃO MERECELIAM ESTAR NO CÓDIGO CIVIL

- Art. 1.227.
- § 1º Qualquer interessado pode ter acesso à certidão de inteiro teor da matrícula, para a comprovação da propriedade, dos direitos, dos ônus reais e das restrições sobre o imóvel, para o resguardo de seus direitos.
- § 2º **Detectado qualquer fato que evidencie que o registro não representa a verdade dos fatos, os órgãos da corregedoria dos serviços registrários providenciarão a notificação dos interessados para as retificações necessárias.**
- § 3º **Se a incorreção do registro não puder ser sanada, a pedido do interessado, ou de ofício, o juiz corregedor determinará a ciência daqueles que serão atingidos pela retificação, ou pelo cancelamento do registro.**
- Cfr. Emenda 864

DISPOSITIVOS QUE NÃO MERECELIAM ESTAR NO CÓDIGO CIVIL

- **Fundo de Investimento** (arts. 1.368-C a 1.368-E)

Emenda 856

- A disciplina atual do Código Civil sobre fundo de investimento já é - com muito equilíbrio - suficiente para dar as balizas mínimas relativas à constituição e ao regime de responsabilidade envolvendo fundos de investimentos.
- Não convém que, em uma reforma do Código Civil, sejam feitas alterações, porque: (...); (2) em segundo lugar, **esse assunto é objeto de detalhada regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários**; e (3) **alterações no contexto de uma mastodôntica reforma do Código Civil poderão gerar impactos que dificilmente seriam antevistos por conta dos debates com outros temas relevantes da civilística.**
- No mesmo sentido, Emenda 153

CUIDADOS NECESSÁRIOS COM O RIGOR GRAMATICAL E ACERTO NA REMISSÃO NORMATIVA

- Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado postular que seja retificado ou cancelado.
- § 1º Não se procederá ao cancelamento do registro de título aquisitivo irregular que possa atingir direitos reais adquiridos onerosamente por terceiros de boa-fé, **sem eles que sejam ouvidos**.
- Art. 1.258.
- § 3º O direito à aquisição da propriedade do solo em favor do construtor de má-fé **somente é será** reconhecido quando, além do atendimento aos requisitos previstos em lei, houver a necessidade de proteger terceiros de boa-fé.

CUIDADOS NECESSÁRIOS COM O RIGOR GRAMATICAL E ACERTO NA REMISSÃO NORMATIVA

- Art. 1.36 I. Considera-se fiduciária a propriedade transmitida com a finalidade de garantia ou de cumprimento de determinada função.
- § 1º A constituição da propriedade fiduciária não pode lesar terceiros, constituir fraude ou violar norma de ordem pública.
- § 2º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, que lhe serve de título:
- I - no Registro de Imóveis, no caso de bem imóvel;
- II - no Registro de Títulos e Documentos, no caso de alienação ou cessão fiduciária de bem móvel, corpóreo ou incorpóreo, **ressalvado o disposto nos demais incisos do caput** e nos §§ 1º e 2º;

CUIDADOS NECESSÁRIOS COM O RIGOR GRAMATICAL E ACERTO NA REMISSÃO NORMATIVA

- Art. 1.368-E. Os fundos de investimento respondem diretamente pelas obrigações legais e contratuais por eles assumidas, e os prestadores de serviço não respondem por essas obrigações, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com fraude, dolo ou má-fé; ou quando praticarem algum ato ilícito.
- § 1º Os fundos de investimento, sujeitam-se às regras previstas na **Lei nº 11.105**, de 9 de fevereiro de 2005, no que couber e sem prejuízo do disposto nos parágrafos seguintes.

CUIDADOS NECESSÁRIOS COM O RIGOR GRAMATICAL E ACERTO NA REMISSÃO NORMATIVA

- Art. 1.510-F. Admite-se, além do direito real à laje, a autonomia da sua posse.
- § 1º A posse de que trata este artigo pode ser cedida a título gratuito ou oneroso e transferível por ato entre vivos ou causa mortis.
- § 2º Os sucessores legítimos e testamentários não ficam impedidos de exercer a posse prevista no § 1º ainda que sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.
- § 3º O possuidor pode, **para o fim de contar o prazo exigido por este artigo**, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

CONVENIÊNCIA DE INSERÇÃO DE NOVOS ASSUNTOS


- Usucapião Extrajudicial de coisa móvel? (arts. 1.260 a 1.262)
- Arrendamento Mercantil (clareza normativa; alinhamento entre a prática comercial e a disciplina legal; aprimoramento do sistema por meio de maior previsibilidade, coerência e segurança?) – Cfr. Emenda 867 (Sen. Efraim Filho)
- Direito Empresarial: a contribuição de notários na apuração de beneficiários finais de pessoas jurídicas


A PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

- PL 3461/2019 (APROVADO no Senado Federal e encaminhado para a Câmara dos Deputados em 22/9/2021). CC, art. 44 e LRP, art. 114.

31/10/2023

Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)

Apresentação do PRL n. 1 CCJC (Parecer do Relator), pelo Deputado Luiz Gastão (PSD/CE). [Inteiro teor](#) 

Parecer do Relator, Dep. Luiz Gastão (PSD-CE), pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição. [Inteiro teor](#) 

O REGISTRO DA GARANTIA PIGNORATÍCIA

- Art. 1.432. O penhor será registrado perante o **Oficial do Registro de Títulos e Documentos** por **sistema nacional centralizado**, observada a atribuição da prática do serviço a registrador do domicílio do outorgante, **ou em registro eletrônico distribuído**, que atenda aos requisitos de segurança e de publicidade.
- § 1º Serão válidas as garantias mobiliarias constituídas pelo **registro em plataforma de registros distribuídos** que adotem, de forma permanentemente auditável e interoperável com os serviços registrares e notariais, os seguintes requisitos:
- Cfr. Emendas 195 e 763

CONFIANÇA E SEGURANÇA JURÍDICA

- Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado postular que seja retificado ou cancelado.
- § 1º Não se procederá ao cancelamento do registro de título aquisitivo irregular que possa atingir direitos reais adquiridos onerosamente por terceiros de boa-fé, sem eles que sejam ouvidos.
- **§ 3º A aquisição do terceiro de boa-fé não prevalecerá em face de direitos reais adquiridos, independentemente do registro; e nas situações expressamente previstas em lei.**

LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

- Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.
- § 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.
- § 5º **A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.**
- Cfr. Emendas 204 e 873.

MOREIRA ALVES

A missão conferida foi a de elaborar um novo Projeto que seguisse as linhas estruturais do Código Civil brasileiro e que não tivesse a veleidade de inovar por inovar, mas procurasse **introduzir dentro dele tudo aquilo que julgasse merecer ser disciplinado em um Código Civil, e que apenas nele se integrassem aqueles institutos que já tivessem estratificação necessária para figurar em uma codificação como a do Código Civil, conseqüentemente, em uma legislação com uma certa permanência.**