

PROPOSTA DE EMENDA À CONSTITUIÇÃO N° , DE 2005

Acrescenta alínea *c* ao inciso LXXVI do art. 5º da Constituição Federal, para estabelecer, em benefício dos comprovadamente pobres, a gratuidade do registro da escritura pública do imóvel destinado à residência da família.

As Mesas da Câmara dos Deputados e do Senado Federal, nos termos do art. 60 da Constituição Federal, promulgam a seguinte Emenda ao texto constitucional:

Art. 1º O art. 5º, inciso LXXVI, da Constituição Federal, passa a vigorar acrescido da seguinte alínea *c*:

“**Art. 5º**.....

.....

LXXVI –.....

c) o registro da escritura pública do imóvel destinado à residência da família, quando único (NR)“

Art. 2º Esta Emenda à Constituição entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Entre as principais demandas da nossa sociedade, destaca-se, indiscutivelmente, a moradia – digna e regular –, por se tratar de benefício a que enorme extrato da população não possui acesso. Com efeito, apenas para fornecer uma idéia da dimensão desse problema, vale mencionar que o déficit habitacional brasileiro, em 2001, foi avaliado em 6.656.526 unidades (com incidência notadamente urbana, o que abrange 81,3% da deficiência total), conforme divulgado pela Fundação João Pinheiro, de Minas Gerais (www.polis.org.br). O Nordeste, com necessidades estimadas em 2.631.790 residências (39,5% da demanda nacional), lidera o *ranking* da carência habitacional do País. Somado esse déficit ao da Região Sudeste, o percentual sobe para 75,8% do total.

Vale ressaltar que a maior parcela da estimativa é composta pela coabitação familiar, fixada em 56,1%.

Apontam-se, normalmente, como causas desse déficit, a exclusão de grande parcela da população dos segmentos mais produtivos da economia; a excessiva concentração de renda; o padrão da estrutura urbana, marcado pela coexistência de áreas densamente povoadas e áreas subocupadas; a condução, até passado recente, da política de habitação social de forma centralizada no nível federal, restrita, quase que exclusivamente, à produção de conjuntos habitacionais; a crise fiscal do Estado brasileiro e do Sistema Financeiro de Habitação, que reduziram, drasticamente, a capacidade de investimentos em habitação, saneamento e infra-estrutura urbana; a condução inadequada de uma política de crédito habitacional, marcada pela concessão indiscriminada de subsídios.

Importante aspecto do déficit habitacional, no entanto, não tem sido contabilizado entre as suas razões: cuida-se do elevado custo do registro imobiliário no Brasil. Realmente, se levarmos em conta esse ônus – invariavelmente imposto ao adquirente de imóvel –, e o relacionarmos ao dado segundo o qual aproximadamente 4.500.000 famílias possuem renda mensal inferior a três salários mínimos, chegaremos à conclusão de que um dos mais sérios obstáculos à transação de imóveis – e portanto ao acesso à moradia – reside, precisamente, na onerosidade do registro dominial, porquanto, não raro, deixam os vendedores de realizar o negócio por não terem, os compradores, condições de promover a transcrição da escritura pública de compra e venda no competente tabelionato.

Esse mesmo custo escriturário apresenta, ainda, consequências nefastas outras, não vinculadas ao déficit habitacional. Realmente, como o valor do registro implica, em última instância, o não-registro da propriedade do imóvel, ficam impossibilitados os compradores, por exemplo, de obter financiamento bancário. Com efeito, a ninguém é dado desconhecer que os bancos não liberam empréstimos, linhas de crédito ou financiamentos se não receberem, em contrapartida, garantia idônea – que, no caso de aquisição de imóveis, consiste no respectivo título aquisitivo. Noutra ponta, a ausência de registro importa percalços diversos de ordem sucessória, caso o proprietário faleça sem haver transscrito o título de compra e venda no cartório do registro de imóveis.

Temos, pois, a certeza de que a aprovação desta Proposta de Emenda à Constituição, destinada a beneficiar apenas os “comprovadamente pobres” – cuja definição far-se-á via lei ordinária –, muito contribuirá para a efetivação do direito à moradia, porquanto ficarão desobrigados de arcar com o pesado ônus do registro do imóvel destinado à residência da família.

Sala das Sessões,

Senador JOSÉ MARANHÃO

Acrescenta alínea *c* ao inciso LXXVI do art. 5º da Constituição Federal, para estabelecer, em benefício dos comprovadamente pobres, a gratuidade do registro da escritura pública do imóvel destinado à residência da família.

Acrescenta alínea *c* ao inciso LXXVI do art. 5º da Constituição Federal, para estabelecer, em benefício dos comprovadamente pobres, a gratuidade do registro da escritura pública do imóvel destinado à residência da família.

Acrescenta alínea *c* ao inciso LXXVI do art. 5º da Constituição Federal, para estabelecer, em benefício dos comprovadamente pobres, a gratuidade do registro da escritura pública do imóvel destinado à residência da família.