



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 14, DE 2018

Altera o art. 1.418 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para disciplinar a adjudicação extrajudicial no caso de promessa de compra e venda de imóveis e o procedimento de reate de trato sucessivo no caso de cessões de direitos de aquisição oriundos de promessa de compra e venda de imóvel.

AUTORIA: Comissão Mista de Desburocratização

DOCUMENTOS:

_ [Parecer nº 1, de 2017, da Comissão Mista de Desburocratização](#)

<http://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7344177&disposition=inline>

_ [Legislação citada](#)

<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2002-01-10;10406>

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm

VIII.13. Adjudicação compulsória em promessa de compra e venda e reate de trato sucessivo

PROJETO DE LEI Nº , DE 2017

Altera o art. 1.418 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para disciplinar a adjudicação extrajudicial no caso de promessa de compra e venda de imóveis e o procedimento de reate de trato sucessivo no caso de cessões de direitos de aquisição oriundos de promessa de compra e venda de imóvel.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 1.418 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil – passa a vigorar a seguinte redação.

“Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar ou conforme adjudicação extrajudicial disciplinada em lei; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.” (NR)

Art. 2º Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 195-C. Se a promessa de compra e venda condicionou a celebração do contrato definitivo apenas ao pagamento do preço pelo promitente comprador, a promessa de compra e venda ou as cessões ou as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do imóvel se, cumulativamente:

I - estiverem acompanhadas da respectiva prova da quitação;

II - tiverem assumido a forma que a lei impunha ao contrato definitivo.

§ 1º Na hipótese de a promessa de compra e venda, a cessão ou a promessa de cessão tiverem sido formalizados por instrumento particular e o contrato definitivo exigir escritura pública, o promitente comprador, portando a prova de quitação da dívida, poderá requerer ao tabelião a lavratura de uma escritura pública de adjudicação, que será título translativo da propriedade no registro de imóveis independentemente de participação do promitente vendedor.

§ 2º A notificação deverá ser feita por edital nas hipóteses e na forma previstas para o usucapião extrajudicial do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.”

“**Art. 195-D.** O promitente vendedor, reconhecendo, por escrito, a quitação do preço, poderá pedir o registro da propriedade do imóvel na forma do art. 195-C, mas, nesse caso, o cartório de imóveis notificará o promitente comprador, que, no prazo de quinze dias, poderá:

I - impugnar o pedido, caso em que o registro da propriedade será vedado nessa via extrajudicial;

II – consentir expressamente ou manter silêncio, caso em que o oficial procederá ao registro da propriedade.

§ 1º A escritura pública de adjudicação de que trata o § 1º do art. 195-C poderá ser requerida pelo promitente vendedor que reconheça, por escrito, a quitação do preço, desde que o tabelião de notas promova a notificação do promitente comprador e não haja apresentação de impugnação por este.

§ 2º Na hipótese de o promitente comprador informar que cedeu os direitos a terceiros, aplicar-se-á o disposto no art. 195-F.”

“**Art. 195-E.** No caso de o imóvel tiver sido objeto de promessa de compra e venda, registrada ou não, e de, sem a correspondente averbação, o promitente comprador ter cedido a terceiros os seus direitos de aquisição, o último da cadeia de cessões poderá requerer a adjudicação do imóvel diretamente para si mediante requerimento ao Registro de Imóveis na forma deste dispositivo e apresentação do instrumento do seu direito.

§ 1º O oficial, ao receber o pedido, notificará pessoalmente as seguintes pessoas, para, no prazo de quinze dias, apresentar, se quiser, impugnação ou para se disponibilizar a lavrar o instrumento de compra e venda definitiva:



I - o titular de direito inscrito na matrícula, com inclusão do promitente vendedor e daqueles que, enquanto promitente comprador ou cessionários, tiver direitos inscritos na matrícula;

II - quem estiver, como ocupante, no endereço do imóvel.

§ 2º Não encontrado o titular de direitos inscritos na matrícula no endereço indicado pelo requerente, far-se-á a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal de grande circulação ou em sítio eletrônico regulamentado pelo juiz competente pela fiscalização do Registro de Imóveis.

§ 3º O silêncio do titular de direito inscrito será interpretado como recusa ao procedimento a impedir o reate extrajudicial do trato sucessivo, salvo se o requerente tiver apresentado o instrumento particular com firma reconhecida ou o instrumento público de promessa de compra e venda ou da respectiva cessão de direitos na qual o outorgante seja o titular do direito inscrito e na qual o outorgado pode ser um terceiro que não o requerente, ocasião em que o silêncio será interpretado como concordância.

§ 4º Não encontrado qualquer ocupante no endereço do imóvel, far-se-á a notificação por edital na forma do § 3º deste artigo, interpretado o silêncio do ocupante como consentimento.

§ 5º Havendo a concordância explícita ou presumida dos notificados e em não sendo lavrado o instrumento de compra e venda definitiva, o oficial registrará a propriedade no nome do requerente às expensas deste, sem prejuízo de eventual direito regressivo que lhe seja devido a título de indenização.

§ 6º Se o instrumento de compra e venda definitiva exigir forma pública e se a promessa de compra e venda tiver sido formalizada por instrumento particular, o procedimento de reate de trate sucessivo de que trata este dispositivo deverá ser conduzido pelo tabelião de notas, que promoverá as notificações devidas e que, na hipótese do § 5º, lavrará escritura pública de adjudicação, que será título translativo da propriedade no Registro de Imóveis.”

“**Art. 195-F.** O promitente vendedor registrado como proprietário na matrícula poderá requerer o procedimento de reate extrajudicial do trato sucessivo quando o promitente vendedor tiver cedido o direito a terceiros sem averbação na matrícula e quando estes terceiros tiverem promovido sucessivas cessões de direitos.

§ 1º O oficial, ao receber o requerimento, notificará o promitente comprador para, no prazo de quinze dias, se quiser, apresentar impugnação, disponibilizar-se a lavrar o instrumento de compra e venda definitiva ou para indicar um terceiro cessionário.

§ 2º Indicado um terceiro cessionário do direito, o oficial promoverá a sua notificação para os mesmos fins do § 1º deste artigo.

§ 3º Indicado novo cessionário pelo notificado, o oficial renovará o procedimento do § 2º deste artigo.

§ 4º O silêncio dos notificados é interpretado como concordância.

§ 5º Havendo concordância expressa ou presumida dos notificado, o oficial registrará a propriedade diretamente no nome do último notificado às expensas do requerente, sem necessidade de inscrição dos negócios jurídicos intermediários e sem prejuízo de direito regressivo que lhe seja devido a título de indenização.

§ 6º Se o instrumento de compra e venda definitiva exigir forma pública e se a promessa de compra e venda tiver sido formalizada por instrumento particular, o procedimento de reate de trate sucessivo de que trata este dispositivo deverá ser conduzido pelo tabelião de notas, que promoverá as notificações devidas e que, na hipótese do § 5º, lavrará escritura pública de adjudicação, que será título translativo da propriedade.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



SF/17612.20825-64



Relatório de Registro de Presença
ATN 3/2016, 14/12/2017 às 09h45 - 5ª, Reunião
Comissão Mista de Desburocratização (ATN nº 3, de 2016)

| Senado Federal | |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| TITULARES | SUPLENTE |
| GARIBALDI ALVES FILHO | 1. VAGO |
| SIMONE TEBET PRESENTE | 2. VAGO |
| ANTONIO ANASTASIA PRESENTE | 3. VAGO |
| PAULO ROCHA | 4. SÉRGIO DE CASTRO |
| FERNANDO BEZERRA COELHO PRESENTE | 5. VAGO |
| WILDER MORAIS PRESENTE | 6. VAGO |
| ARMANDO MONTEIRO PRESENTE | 7. VAGO |

| Câmara dos Deputados | |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| TITULARES | SUPLENTE |
| EFRAIM FILHO | 1. ELI CORRÊA FILHO |
| JULIO LOPES PRESENTE | 2. VAGO |
| LEONARDO QUINTÃO PRESENTE | 3. VALDIR COLATTO |
| AFONSO FLORENCE | 4. VAGO |
| JORGINHO MELLO | 5. VAGO |
| PAULO ABI-ACKEL | 6. GIUSEPPE VECCI PRESENTE |
| TADEU ALENCAR | 7. HUGO LEAL |

Não Membros Presentes

FAUSTO PINATO
ROMERO JUCÁ
SÉRGIO PETECÃO
WELLINGTON FAGUNDES
MARCELO SQUASSONI
VICENTINHO ALVES
DELEGADO EDSON MOREIRA
JOSÉ PIMENTEL
JONES MARTINS
JOÃO PAULO KLEINÜBING
VALDIR RAUPP
ATAÍDES OLIVEIRA
MARCELO AGUIAR
CIDINHO SANTOS
JOSÉ MEDEIROS
PAULO PAIM
REGINA SOUSA