



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 384, DE 2012

Altera o art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, para ampliar o valor mínimo de referência determinante da indispensabilidade de escritura pública nos negócios jurídicos relacionados a direitos reais sobre imóveis.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta lei altera o artigo 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, para ampliar o valor mínimo de referência determinante da indispensabilidade de escritura pública nos negócios jurídicos relacionados a direitos reais sobre imóveis.

Art. 2º O art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a **60 (sessenta) vezes** o maior salário mínimo vigente no País. (NR)”

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

JUSTIFICAÇÃO

O artigo 108 do Código Civil brasileiro instituiu regra geral, formal e essencial à validade dos negócios jurídicos que versem sobre direitos reais imobiliários, estipulando um valor mínimo, quantificado em 30 (trinta) salários mínimos, a partir do qual se torna obrigatória a escrituração de imóveis em Cartórios de valor superior àquele patamar, para que o negócio jurídico – seja ele de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais – produza seus efeitos, sob pena de ser tido como não realizado.

Trata-se, no caso, de autorização legislativa expressa para preenchimento do requisito de que trata a Lei ^o 6.015/73, a qual, em seu artigo 221, inciso II, estabelece que somente podem ser registrados “escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas”.

Dessa forma, sendo o imóvel transacionado de valor inferior ao limite estabelecido no Código Civil, fica o registrador notarial autorizado à instrumentação do negócio por documento particular. O legislador civilista, portanto, houve por bem flexibilizar a indispensabilidade da escritura pública para negócios jurídicos levando em conta o valor do imóvel.

Sucedo que, especialmente nos dias atuais, esse benefício é praticamente inócuo.

Com efeito, considerando-se o valor atualizado do salário mínimo (R\$ 622,00), está-se falando, para efeito do disposto no art. 108 do CC, em imóveis de R\$ 18.660,00. Ora, não é difícil concluir que, hoje, no Brasil, raros são os imóveis de valor tão baixo, de forma que a norma passou a perder sua eficácia social ao não acompanhar a evolução do mercado econômico nacional.

Portanto, a alteração que ora propomos visa, no limite, diminuir os custos para as partes, gerando novas fontes de oportunidades de negócios para corretores de imóveis e advogados que poderão negociar e prestar os respectivos serviços a um custo bem mais baixo, reduzindo, assim, os altíssimos custos decorrentes dos registros notariais.

Sala das Sessões,

Senador **ALVARO DIAS**

LEGISLAÇÃO CITADA

Presidência da República

Casa Civil

Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.

ÍNDICE

Texto compilado

Institui o Código Civil.

Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro

Vide Lei nº 12.441, de 2011

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

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973.

Vigência

Atualizada a partir da republicação

Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Vide Lei nº 10.150, de 2000

Texto original

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

Art. 221 - Somente são admitidos registro: (Renumerado com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do caput assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa)

Publicado no **DSF**, em 30/10/2012.