

SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 27, DE 2014

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

A iniciativa inicial da proposição deve-se ao ilustre Senador Álvaro Dias e merece prosperar, a partir de seus argumentos, a saber:

"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.

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

Com efeito, considerando-se o valor atualizado do salário mínimo (R$ 724,00), está-se falando, para efeito do disposto no art. 108 do CC, em imóveis de R$ 22.320,00. 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, em de de 2014

Senador **JOÃO VICENTE CLAUDINO**
PTB/PI

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.

Institui o Código Civil.

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

...

LIVRO III

Dos Fatos Jurídicos

TÍTULO I

Do Negócio Jurídico

CAPÍTULO I

...

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.

...

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

Publicado no **DSF**, de 12/2/2014.