



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA

PARECER Nº 47 /16 – CCJ

Determina que as escrituras públicas de compra e venda de bens imóveis, a título oneroso, informem, relativamente à pessoa física ou à pessoa jurídica que intermediou a venda, o valor que recebeu e demais dados que especifica.

Vem a esta Comissão, para parecer, o Projeto em epígrafe, de autoria do vereador Márcio Bins Ely.

A Procuradoria desta Casa em Parecer Prévio (fl. 06), sob o nº 641/15, apontou óbice de natureza jurídica à tramitação da matéria, ressaltando, que, *verbis*: “Contudo, a proposição, por dispor sobre matéria obrigacional, vênua concedida, incide em violação ao disposto na Constituição Federal, artigo 22, inciso I, que atribui competência privativa à União legislar sobre direito civil. Sinale-se, por relevante, que o Código Civil, no artigo 215, estabelece os requisitos necessários para validade e eficácia de escrituras públicas lavradas por tabelião”.

É o relatório, sucinto.

Inicialmente, cumpre frisar que o PLL apresentado deve ser examinado pela CCJ, por força do artigo 36, inciso I, alínea “a”, do Regimento da Câmara Municipal de Porto Alegre.

A presente Proposição encontra guarida, sob seu aspecto formal no artigo 101 do Regimento desta Casa e na Lei Complementar nº 95/1998 e suas respectivas alterações.

A redação do PLL nº 217/2015, prevê, *verbis*:

Art. 1º. Ficam as escrituras públicas de compra e venda de bens imóveis, a título oneroso, obrigadas a informar, relativamente à pessoa física ou à pessoa jurídica que intermediou a venda:

I – valor que recebeu;

II – número de sua inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis;

III – endereço completo; e

IV – número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física – CPF – ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.



PARECER Nº 47 /16 – CCJ

§ 1º. Em caso de venda realizada sem intermediário, a escritura pública de compra e venda de bens imóveis conterà, em caixa alta, os seguintes dizeres: “O alienante e o adquirente declaram, sob as penas da Lei, que a compra e a venda do objeto desta escritura foram realizadas sem intermediários”.

§ 2º. Constatada pelo oficial do Cartório de Registro e Imóveis a inexistência dos dados referidos nos incisos do art. 1º desta Lei, a escritura pública de compra e venda de bens imóveis será devolvida ao notário para sua inclusão.

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

Funda-se, a inconstitucionalidade deste Projeto de Lei, em alegada afronta ao artigo 22, incisos I e XXV, da Carta Republicana de 1988, cuja dicção, relembro, é a de que compete privativamente à União legislar sobre direito civil – inciso I – e registros públicos – inciso XXV.

O devido equacionamento da distribuição constitucional de competências legislativas entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios há de ser feito sempre à luz do princípio federativo, que, vocacionado à instrumentalidade requerida pela dinâmica das relações entre as instituições republicanas, ora tende a afirmar a autonomia, ora legitima a uniformização institucional e a cooperação dos entes federados sob uma União soberana.

Nessa ótica, a exigência de conformação legislativa uniforme da matéria no Território Nacional emerge da própria finalidade social da manutenção de registros públicos – conferir autenticidade, publicidade, segurança e, conseqüentemente, eficácia a situações e fatos reconhecidos como juridicamente relevantes.

E, revestindo-se as escrituras públicas de compra e venda de bens imóveis da natureza jurídica de registro público, a sua disciplina legislativa, sem dúvida, compete, privativamente, à União, forte no art. 22, XXV, da Constituição da República.

Ao fixar a competência privativa da União no tocante à natureza, à forma, à validade e aos efeitos dos registros públicos em geral e, logo, da das escrituras de compra e venda de bens imóveis em particular, a Constituição da República constringe os Estados, o Distrito Federal e os Municípios à observância do quanto disciplinado pela União sobre a matéria.

Nesse sentido, já pontuava Manoel Gonçalves Ferreira Filho ao comentar o art. 8º, XVII, “e”, do diploma constitucional anterior, que albergava regra de competência de teor equivalente à hoje inscrita no art. 22, XXV, da Lei Maior:



PARECER Nº 47 /16 – CCJ

"Só a União pode legislar sobre a competência, bem como sobre a forma e o regime dos registros públicos. Isto é, só a ela cabe reger essa função pública. Entretanto, é essa função exercida por órgãos estaduais. Assim, é competente o Estado federado para as normas administrativas referentes aos registros públicos, entendidos como órgãos, conquanto não o seja para regular-lhes a função". (Comentários, 6ª ed., 1986, p. 87, destaque)

Corroborar com a tese acima esposada, os seguintes arestos jurisprudenciais, *in verbis*:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI Nº 12.282/2006 DO ESTADO DE SÃO PAULO. ÓRGÃO ESTADUAL RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO DA CARTEIRA DE IDENTIDADE. OBRIGAÇÃO DE REGISTRAR TIPO SANGUÍNEO E FATOR RH QUANDO SOLICITADO PELO INTERESSADO. ALEGADA USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA PRIVATIVA DA UNIÃO PARA LEGISLAR SOBRE DIREITO CIVIL E REGISTROS PÚBLICOS. ART. 22, I e XXV, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. INOCORRÊNCIA. 1. O art. 2º da Lei Federal nº 9.049/1995 autoriza aos órgãos estaduais responsáveis pela emissão da Carteira de Identidade registrarem o tipo sanguíneo e o fator Rh, quando solicitados pelos interessados. 2. A disciplina da atuação administrativa do órgão estadual responsável pela emissão da Carteira de Identidade veiculada na Lei nº 12.282/2006 do Estado de São Paulo observa fielmente a conformação legislativa do documento pessoal de identificação - cédula de identidade - delineada pela União, inócurre usurpação da sua competência privativa para legislar sobre registros públicos (art. 22, XXV, da Constituição da República). 3. Nada dispondo a Lei nº 12.282/2006 do Estado de São Paulo sobre direitos ou deveres de particulares, tampouco há falar em invasão da competência privativa da União para legislar sobre direito civil (art. 22, I, da Constituição da República). Ação direta de inconstitucionalidade julgada improcedente. (STF - ADI: 4007 SP, Relator: Min. ROSA WEBER, Data de Julgamento: 13/08/2014, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJe-213 DIVULG 29-10-2014 PUBLIC 30-10-2014) (grifei e sublinhei).

CONSTITUCIONAL. NORMAS DE DIREITO CIVIL: POSSE. AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. TÍTULOS LEGITIMADORES DE PROPRIEDADE. Constituição do Estado do Para, art. 316, § 1º e § 2º, e art. 44 do seu ADCT: INCONSTITUCIONALIDADE. I. - Normas que cuidam dos institutos da posse, da aquisição de propriedade por decurso do tempo (prescrição aquisitiva) e de títulos legitimadores de propriedade são de Direito Civil, da competência legislativa da União. CF, art. 22, I. II. - Ação direta de inconstitucionalidade julgada procedente. (STF - ADI: 3438 PA, Relator: CARLOS VELLOSO, Data de Julgamento: 19/12/2005, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJ 17-02-2006) (Grifei e sublinhei).

Diante do acima esposado, examinados os aspectos constitucionais, legais e regimentais, manifesto parecer pela **existência de óbice** de natureza jurídica para a tramitação do Projeto.

Sala de Reuniões, 7 de março de 2016.

Vereador Waldir Canal,
Relator.



Câmara Municipal de Porto Alegre

PROC. Nº 2170/15
PLL Nº 217/15
Fl. 4

PARECER Nº 47 /16 – CCJ

Aprovado pela Comissão em 15-3-16

Vereador Márcio Bins Ely – Presidente

Vereador Mendes Ribeiro

Vereador Cláudio Janta – Vice-Presidente

Vereador Nereu D'Avila

Vereador Mauro Pinheiro

Vereador Rodrigo Maroni