



C0063229A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.159, DE 2017

(Do Sr. Eduardo da Fonte)

Acrescenta ao inciso II do art. 167, da Lei nº 6.015, de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, a possibilidade de averbação dos contratos de arrendamento rural e parceria agrícola.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, passa a vigorar acrescido do item 32 com a seguinte redação:

"Art. 167.....

II - a averbação:

(...)

32) o contrato de arrendamento rural e/ou de parceria agrícola."

(AC)

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

JUSTIFICAÇÃO

A Lei de Registros Públicos não prevê a possibilidade do registro de arrendamento rural, disciplinado pela Lei 4.505/64 (Estatuto da Terra) e regulado pelo Decreto 59.566/66, ou da parceria agrícola. Tais atos são insuscetíveis de registro não apenas por não elencados na LRP mas também por não previstos, como registráveis, em nenhuma outra lei.

Essa omissão tem trazido aos contratantes insegurança jurídica. O contrato de arrendamento rural é contrato do Direito das Obrigações, pessoal, com efeitos *inter partes*, e não *erga omnes*. O direito de preferência previsto no Estatuto da Terra, art. 92, §§ 3º e 4º, e no Decreto 59.566/66, art. 47, não pressupõe o registro, para ser exercitado. Por esta razão, gera direitos e obrigações apenas para os contraentes (*res inter alios acta*).

Assim, a lei atribui o direito de preferência ao arrendatário; porém este direito é pessoal, exercitável em face do arrendador-proprietário, que deverá notificar o arrendatário sobre a venda, sob pena de responder por perdas e danos, conforme art. 47, parte final, do Decreto nº. 59.566/66.

Como se vê, o direito de preferência do arrendatário não lhe permite perseguir a coisa alienada em seu detimento. Nesse direito, não se inclui o poder de sequela, oponível contra todos. Atualmente, por não ser *erga omnes*, não há a necessidade do registro, pois o terceiro adquirente não correrá o risco de perder a coisa adquirida. No máximo, estará sujeito a indenizar o arrendatário, caso tenha procedido com má-fé, comprando um imóvel que sabia estar arrendado.

Somente a lei pode criar direitos reais. Conseqüentemente, somente a lei pode autorizar o registro público imobiliário, em virtude de sua íntima ligação com os direitos reais. No caso do arrendamento, em que não há autorização legal para o registro, pretender necessária a lavratura do ajuste equivale a pretender estender os efeitos do contrato a terceiros, conferindo-lhe característica de “realidade”, própria dos direitos reais.

A mudança pretendida extravasa a esfera dos contraentes e, estendendo seus efeitos a terceiros não participantes da avença, garantindo a necessária segurança jurídica aos arrendamentos rurais e às parcerias agrícolas.

Sala das Sessões, em 16 de março de 2017.

Deputado EDUARDO DA FONTE

PP/PE

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO V
DO REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES**

Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (*Revogado pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980*)
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião; (*Item com redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001*)
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. (*Item acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997*)

36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; ([Item com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; ([Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001 e com nova redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001](#))

38) ([VETADO na Lei nº 10.257, de 10/7/2001](#))

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; ([Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação](#))

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. ([Item acrescido pela Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001](#))

41) da legitimação de posse; ([Item acrescido pela Lei nº 11.977, de 7/7/2009](#))

42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; ([Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

II - a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público.

14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. ([Item acrescido pela Lei nº 6.850, de 12/11/1980](#))

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros. ([Item acrescido pela Lei nº 6.941, de 14/9/1981](#))

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência. ([Item acrescido pela Lei nº 8.245, de 18/10/1991](#))

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. (*Item acrescido pela Lei nº 9.514, de 20/11/1997*)

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; (*Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação*)

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (*Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação*)

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano. (*Item acrescido pela Lei nº 10.257, de 10/7/2001, publicada no DOU de 11/7/2001, em vigor 90 dias após a publicação*)

21) da cessão de crédito imobiliário. (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 2.223, de 4/9/2001 e com nova redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004*)

22) da reserva legal; (*Item acrescido pela Lei nº 11.284, de 2/3/2006*)

23) da servidão ambiental. (*Item acrescido pela Lei nº 11.284, de 2/3/2006*)

24) do destaque de imóvel de gleba pública originária. (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 7/7/2009*)

25) (*Vide Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009*)

26) do auto de demarcação urbanística (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 459, de 25/3/2009, convertida na Lei nº 11.977, de 7/7/2009*)

27) da extinção da legitimação de posse; (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)

28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)

29) da extinção da concessão de direito real de uso; (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011*)

30. da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário. (*Item acrescido pela Lei nº 12.703, de 7/8/2012, com redação dada pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013*)

31. da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal. (*Item acrescido pela Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016*)

Art. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

.....

.....

LEI N° 4.504, DE 30 DE NOVEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO III

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

CAPÍTULO IV

DO USO OU DA POSSE TEMPORÁRIA DA TERRA

Seção I

Das Normas Gerais

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, ragroindustrial e extrativa, nos termos desta Lei.

§ 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria.

§ 2º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato ...VETADO... serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento desta Lei.

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercitar o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

§ 6º O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria. observado o disposto em lei.

§ 7º Qualquer simulação ou fraude do proprietário nos contratos de arrendamento ou de parceria, em que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas, dará ao arrendatário ou ao parceiro o direito de pagar pelas taxas mínimas vigorantes na região para cada tipo de contrato.

§ 8º Para prova dos contratos previstos neste artigo, será permitida a produção de testemunhas. A ausência de contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares.

§ 9º Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil.

Art. 93. Ao proprietário é vedado exigir do arrendatário ou do parceiro:

- I - prestação de serviço gratuito;
- II - exclusividade da venda da colheita;

III - obrigatoriedade do beneficiamento da produção em seu estabelecimento;

IV - obrigatoriedade da aquisição de gêneros e utilidades em seus armazéns ou barracões;

V - aceitação de pagamento em "ordens", "vales", "borós" ou outras formas regionais substitutivas da moeda.

Parágrafo único. Ao proprietário que houver financiado o arrendatário ou parceiro, por inexistência de financiamento direto, será facultado exigir a venda da colheita até o limite do financiamento concedido, observados os níveis de preços do mercado local.

.....

.....

DECRETO N° 59.566, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1966

Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei n. 4504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei n. 4947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe confere o Artigo 87, item I, da Constituição, e tendo em vista o disposto nas leis números 4.504, de 30 de novembro de 1964 e 4.947, de 6 de abril de 1966,

DECRETA:

.....

CAPÍTULO III DOS DIREITOS E DOS DEVERES

.....

Seção I Dos arrendadores e dos arrendatários

Art. 47. O arrendatário a quem não se notificar a venda, poderá depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação (art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra).

Seção II Dos parceiros-outorgantes e dos parceiros-outorgados

Art. 48. Aplicam-se à parceria, nas formas e tipos previstos no Estatuto da Terra e neste Regulamento, as normas estatuídas na Seção I dêste Capítulo, e as relativas à sociedade, no que couber (art. 96, VII do Estatuto da Terra).

§ 1º Além das obrigações enumeradas no art. 40, o parceiro-outorgante assegurará ao parceiro-outorgado que residir no imóvel rural, e para atender ao uso exclusivo da família dêste, casa de moradia higiênica e área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte (art. 96, IV, do Estatuto da Terra).

§ 2º As despesas com o tratamento e criação dos animais, não havendo acôrdo em contrário, correrão por conta do parceiro-outorgado independentemente do disposto no art. 41, no que lhe fôr aplicável (art. 96, III, do Estatuto da Terra).

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO
