

**PARECER Nº 658/2010 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0305/09**

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Nobre Vereador Domingos Dissei, que dispõe sobre o lançamento individualizado do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano relativo a imóveis em regime condominial.

De acordo com a proposta, após a expedição do certificado de conclusão ou na especificação de condomínio, independentemente de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, será automaticamente alterada a inscrição do IPTU, efetuando-se um lançamento para cada unidade que integre o condomínio.

Não obstante os elevados propósitos de seu autor, a propositura não reúne condições para prosseguir em tramitação, eis que extrapola a competência legislativa desta Casa.

Embora pareça que a propositura regula matéria inserida na competência legislativa do Município – eis que aborda questões do procedimento de lançamento de tributo municipal e, assim, por certo, poderia ser disciplinada pela Câmara – em realidade, aborda tema relativo ao direito civil, pois atribui efeitos jurídicos a situações decorrentes da propriedade exercida em regime condominial.

De fato, o art. 1º do texto proposto estabelece que a expedição do certificado de conclusão ou a especificação de condomínio, independentemente de registro no Cartório de Registro de Imóveis, acarretarão a individualização do lançamento do IPTU.

Todavia, o art. 1.332 do Código Civil dispõe que:

“Art. 1.332 – Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: ...” (grifamos)

Acompanhando o mesmo regramento o art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil estabelece que a convenção que constitui o condomínio edilício para ser oponível contra terceiros deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

A Lei Federal nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, por sua vez, estatui taxativamente em seu art. 7º a obrigatoriedade do registro, verbis:

“Art. 7º. O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis, dele constando: ...” (grifamos)

Elucidativas neste ponto as palavras de Ulysses da Silva no artigo intitulado “A Caminhada de um Título, da Recepção ao ato final”, in “Revista do Direito Imobiliário do IRIB nº 45, 1998:

“Em verdade, a unidade autônoma só nasce para o mundo jurídico após a conclusão do prédio e o registro da especificação de condomínio. Tal é o entendimento da E. Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, manifestado no item 213 das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, cujo teor é o seguinte: ‘Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades autônomas.’” (grifamos)

Por todo o até aqui exposto, somente se pode concluir que antes de ser efetuado o registro do instrumento de instituição do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis não se pode falar em regime condominial, permanecendo uno o imóvel na propriedade da pessoa cujos dados constem do registro imobiliário.

Convém ponderar que a exigência do registro perante o Cartório de Registro de Imóveis não se traduz em uma formalidade vazia, mas, sim, em uma forma de se buscar garantir a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos, consoante preconiza o art. 1º da Lei Federal nº 6.015/73, que dispõe sobre os Registros Públicos.

Resta claro, assim, que a propositura usurpa competência legislativa da União, prevista no art. 22, I, da Constituição Federal para legislar sobre direito civil.

Não se pode deixar de registrar também que, ainda que a matéria veiculada estivesse inserida na competência legislativa municipal, a propositura não reuniria condições para prosseguir em tramitação, pois viola o princípio constitucional da harmonia e independência entre os Poderes por interferir em seara privativa do Executivo ao determinar condutas e estabelecer prazos a órgãos da Administração, tal como feito pelo art. 2º, parágrafo único e pelo art. 3º, parágrafo único.

Pelo exposto, somos pela INCONSTITUCIONALIDADE e ILEGALIDADE, sem prejuízo do prosseguimento deste projeto na hipótese de recurso provido pelo Plenário desta Casa, nos termos do art. 79 do Regimento Interno.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 09/06/2010

Gabriel Chalita – PSB – Relator

Abou Anni – PV

Agnaldo Timóteo – PR (contrário)

Carlos A. Bezerra Jr. – PSDB

Floriano Pesaro – PSDB

João Antonio – PT

Kamia – DEM

Netinho de Paula – PCdoB