



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A PROFERIR PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 5.627, DE 2013 (Do Poder Executivo)

Altera o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, o Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, dispõe sobre o parcelamento e a remissão de dívidas patrimoniais com a União, e dá outras providências.

EMENDA ADITIVA (Sr. Hugo Leal)

Acrescente-se ao art. 2º do Projeto de Lei nº 5.627, de 2013, nova redação aos artigos 3º e 3º-A do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, com a seguinte redação:

“Art. 3º

§ 6º O Cartório onde for lavrada a escritura de transmissão de que trata o § 4º tem a responsabilidade de orientar o adquirente no cumprimento do disposto no § 5º e deverá comprovar que prestou tal orientação, sob pena de tornar-se responsável pelo pagamento da multa cobrada.

§ 7º O valor principal da multa de que trata o § 5º e o § 2º do art.116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/1946, não poderá ser superior a 0,5% (meio por cento) sobre o valor do terreno, excluídas as benfeitorias, ficando o valor mínimo fixado em R\$ 40,00 (quarenta reais).

§ 8º Quando tratar-se de operação imobiliária que envolva alienação fiduciária:

I – será considerado adquirente o devedor ou fiduciário e o requerimento de que trata o §4º só será exigido do adquirente quando este tiver quitado o financiamento;

631728E550

631728E550



CÂMARA DOS DEPUTADOS

II – no caso da consolidação do domínio útil em nome do credor ou fiduciário, não será exigido o pagamento de novo laudêmio, desde que este já tenha sido pago para fins da emissão pela Secretaria do Patrimônio da União da Certidão de Autorização de Transferência - CAT necessária à transmissão de que trata o § 4º;

III – a Secretaria do Patrimônio da União estabelecerá em regulamento as providências que deverão ser tomadas no que diz respeito à identificação do responsável no campo de informações cadastrais do imóvel da União envolvido na alienação fiduciária.

Art. 3º - A

§ 4º Quando a informação da transferência de que trata o § 4º do art. 3º for prestada por Cartório, na forma prevista neste artigo, a multa de que trata o § 5º do art.3º será reduzida a metade.

§ 5º A falta de regulamentação pela Secretaria de Patrimônio da União da aplicação do disposto neste artigo, no prazo de 6 (seis) meses, ensejará a suspensão do prazo estabelecido no § 4º do art. 3º para fins da incidência da multa a que se refere o §5º do art. 3º e o § 2º do art.116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/1946.”

JUSTIFICAÇÃO

Segundo o disposto nos artigos 3º e 3º-A do Decreto Lei nº 2.398, de 21/12/1987, com a redação dada pela Lei nº 9.636/1998:

“**Art. 3º** Dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno e das benfeitorias, a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União ou de direitos sobre benfeitorias neles construídas, bem assim a cessão de direito a eles relativos.

[...]

§ 4º Concluída a transmissão, o adquirente deverá requerer ao órgão local da SPU, no prazo máximo de sessenta dias, que providencie a transferência dos registros cadastrais para o seu nome, observando-se, no caso de imóvel aforado, o disposto no art. 116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

§ 5º A não-observância do prazo estipulado no § 4º sujeitará o adquirente à multa de 0,05% (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno e benfeitorias nele existentes.

631728E550

631728E550



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Art. 3º-A Os cartórios deverão informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Notas ou de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos que envolvam terrenos da União sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União - DOITU em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União. [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

§ 1º A cada operação imobiliária corresponderá uma DOITU, que deverá ser apresentada até o último dia útil do mês subsequente ao da anotação, averbação, lavratura, matrícula ou registro da respectiva operação, sujeitando-se o responsável, no caso de falta de apresentação ou apresentação da declaração após o prazo fixado, à multa de 0,1% (zero vírgula um por cento) ao mês-calendário ou fração, sobre o valor da operação, limitada a 1% (um por cento), observado o disposto no inciso III do § 2º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

§ 2º A multa de que trata o § 1º deste artigo: [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

I - terá como termo inicial o dia seguinte ao término do prazo originalmente fixado para a entrega da declaração e como termo final a data da efetiva entrega ou, no caso de não-apresentação, da lavratura do auto de infração; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

II - será reduzida: [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

a) à metade, caso a declaração seja apresentada antes de qualquer procedimento de ofício; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

b) a 75% (setenta e cinco por cento), caso a declaração seja apresentada no prazo fixado em intimação; [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

III - será de, no mínimo, R\$ 20,00 (vinte reais). [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)

§ 3º O responsável que apresentar DOITU com incorreções ou omissões será intimado a apresentar declaração retificadora, no prazo estabelecido pela Secretaria do Patrimônio da União, e sujeitar-se-á à multa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por informação inexata, incompleta ou omitida, que será reduzida em 50% (cinquenta por cento) caso a retificadora seja apresentada no prazo fixado.” [\(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#) (grifamos)

O § 2º do art.116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/1946 já previa a multa do § 5º do art. 3º do Decreto Lei nº 2.398, de 21/12/1987:

“Art. 116. Efetuada a transação e transcrito o título no Registro de Imóveis, o adquirente, exibindo os documentos comprobatórios, deverá requerer, no prazo de 60 (sessenta) dias, que para o seu nome se transfiram as obrigações enfiteúaticas.

631728E550

631728E550



CÂMARA DOS DEPUTADOS

§ 1º A transferência das obrigações será feita mediante averbação, no órgão local do S.P.U., do título de aquisição devidamente transcrito no Registro de Imóveis, ou, em caso de transmissão parcial do terreno, mediante termo.

§ 2º O adquirente ficará sujeito à multa 0,05% (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno e benfeitorias nele existentes, se não requerer a transferência dentro do prazo estipulado no presente artigo” (grifamos)

As multas previstas no disposto no § 5º do art. 3º do Decreto Lei nº 2.398/1987 ou no § 2º do art.116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/1946, calculadas sobre o valor do terreno e benfeitorias ou sobre o valor da operação sem o estabelecimento de limite não atendem aos critérios de proporcionalidade e razoabilidade que devem nortear, não apenas os procedimentos disciplinares no âmbito da Administração Pública, mas também o exercício do poder de polícia, a edição e aplicação de normas tributárias e de direito penal.

Sob qualquer ângulo que as normas sejam vistas, estas, sobretudo quando a União ou terceiro não têm qualquer prejuízo em razão da falta de comunicação, podem carregar em si uma forte dose de injustiça e desconformidade com diversos princípios constitucionais e infraconstitucionais que devem nortear a conduta da Administração Pública e o trabalho de elaboração legislativa.

Este fato pode ser agravado mais ainda se forem cobradas, ao mesmo tempo, as multas do § 5º do art. 3º, dirigida aos adquirentes, e do art. 3º-A, dirigida aos Cartórios.

Ainda há outras situações que devem ser consideradas. Se a União tiver recebido a informação sobre a transmissão prestada pelo Cartório, pode continuar exigindo do adquirente o cumprimento do disposto no § 5º do art. 3º do Decreto Lei nº 2.398/1987? E se receber a informação do Adquirente, pode continuar a exigir o cumprimento da obrigação estabelecida para o Cartório no art. 3º-A também do Decreto Lei nº 2.398/1987, no que diz respeito à comunicação da transmissão?

Acresce que até o presente momento o disposto no art. 3º-A não foi regulamentado pela Secretaria do Patrimônio da União e, conseqüentemente, não tem sido aplicado, provavelmente devido à sua abrangência com a utilização da expressão “operações imobiliárias”. Deve a Secretaria do Patrimônio da União providenciar a regulamentação do citado artigo sob pena de ser responsabilizada de eventuais prejuízos pela falta do controle que pretendeu instituir com a sua aprovação.

631728E550

631728E550



CÂMARA DOS DEPUTADOS

A rigor, não devem coexistir as duas multas no que diz respeito à comunicação ou informação sobre a transferência. E o Cartório deve ter a responsabilidade de orientar o adquirente no cumprimento do disposto no § 5º do art. 3º do Decreto Lei nº 2.398/1987 e comprovar que prestou tal orientação sob pena de tornar-se responsável pelo pagamento da multa, cujo valor deverá ser limitado.

Outra questão que ainda não foi regulamentada pela Secretaria do Patrimônio da União é a aplicação do disposto nos §§ 4º e 5º do art. 3º do Decreto Lei nº 2.398/1987 e § 2º do art. 116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/1946 na hipótese de alienação fiduciária, conforme previsto nos arts. 22, 23, 25 e 26 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, abaixo transcritos:

“Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

I - bens enfiteúticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

[...]

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

[...]

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

[...]

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

[...]” (grifamos)

Esta hipótese tem gerado dúvidas quanto ao real adquirente para fins da aplicação da penalidade e até mesmo, por mais absurdo que pareça, sobre a incidência ou não de novo laudêmio após a quitação do preço pelo devedor ou fiduciante, ou se este não pagar o financiamento, após a consolidação do domínio útil ou direitos e ocupação em nome do credor ou fiduciário. É preciso que fiquem claras as diferentes situações, sobretudo para não haver injustiças.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Por estas razões, fica justificada a presente Emenda.

Sala da Comissão, 19 de novembro de 2013.

Deputado **Hugo Leal**
PROS/RJ

631728E550

631728E550