



C0065516A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

# PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 407, DE 2017

(Do Sr. Aureo)

Altera os artigos 35 e 36 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), para definir como o marco da transmissão dos bens imóveis o registro no cartório imobiliário e para eximir do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) a pessoa física compradora de imóvel novo.

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIAÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** O artigo 35 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), passa a vigorar numerando-se como parágrafo 1º o que era único e adicionado de um parágrafo 2º com a seguinte redação:

“ Art. 35. ....

.....  
§ 1º. ....

§2º A transmissão dos bens imóveis acontece com o registro no cartório imobiliário da transferência da propriedade, do domínio útil ou da transmissão de direitos reais.

**Art. 2º** O artigo 36 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), passa a vigorar adicionado de um inciso III com a seguinte redação:

Art. 36. ....

.....  
III - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa física, primeira compradora do imóvel novo.”

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei visa acabar com um problema que demanda em excesso o Judiciário e prejudica muitos cidadãos compradores de imóveis. É a cobrança do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nos casos em que houve distrato de contrato de concessão de direito real de uso. O Judiciário é instado por correntes a favor da cobrança, mesmo que ainda não tenha sido efetivado o registro no cartório, sob o fundamento de que não é o Código Civil, mas sim o Código Tributário Nacional que define o fato gerador do ITBI, e que, por isso, não há necessidade do registro em cartório da transmissão para se operar os efeitos tributários do ITBI, porquanto qualquer transmissão onerosa constitui hipótese de sua incidência, bastando para tanto a assinatura do contrato preliminar de compra e venda.

Mas essa matéria já está pacificada nas Cortes Superiores. O Superior Tribunal de Justiça orienta sua jurisprudência no sentido de que "não incide o ITBI sobre o registro imobiliário de escritura de resilição de promessa de compra e venda, contrato preliminar que poderá ou não se concretizar em contrato definitivo".

Também o Supremo Tribunal Federal se pronunciou nesse sentido, conforme os seguintes precedentes:

- AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. DIREITO TRIBUTÁRIO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DEVIDO PROCESSO LEGAL. ITBI. FATO GERADOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. 1. A jurisprudência do STF se consolidou no sentido de que suposta ofensa aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa, do contraditório e dos limites da coisa julgada, quando a violação é debatida sob a ótica

infraconstitucional, não apresenta repercussão geral. Precedente: RE-RG 748.371, de relatoria do Ministro Gilmar Mendes, DJe 1º.8.2013. 2. A transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro público, momento em que incide o Imposto Sobre Transferência de Bens Imóveis (ITBI), de acordo com a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Logo, a promessa de compra e venda não representa fato gerador idôneo para propiciar o surgimento de obrigação tributária. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (ARE 807255 AgR, Relator(a): Min. EDSON FACHIN, Primeira Turma, julgado em 06/10/2015, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-218 DIVULG 29-10-2015 PUBLIC 03-11-2015)

- “AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. IMPOSTO SOBRETRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. FATO GERADOR PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. A obrigação tributária surge a partir da verificação de ocorrência da situação fática prevista na legislação tributária, a qual, no caso dos autos, deriva da transmissão da propriedade imóvel. Nos termos da legislação civil, a transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro. Assim, pretender a cobrança do ITBI sobre a celebração de contrato de promessa de compra e venda implica considerar constituído o crédito antes da ocorrência do fato imponível. Agravo regimental a que se nega provimento” (ARE 805.859-AgR/RJ, Rel. Min. Luís Roberto Barroso)
- “PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. PRELIMINAR DE REPERCUSSÃO GERAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ÔNUS DO RECORRENTE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. TRIBUTÁRIO. ITBI. CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COBRANÇA INDEVIDA. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO”. (ARE 798.004-AgR/RJ, Rel. Min. Teori Zavascki).

Para resolver essa questão, a proposta é trazer para o Código Tributário Nacional (*status de lei complementar*) a definição do Código Civil (lei ordinária) para o marco da transmissão dos bens imóveis.

Além disso, o presente projeto de lei complementar visa eximir o primeiro comprador de imóvel na planta do pagamento de ITBI. Isso porque a empresa construtora já teve que pagar ITBI na compra do terreno e a edificação foi “financiada” com o dinheiro do comprador ainda durante sua construção, sendo-lhe repassado inclusive o valor do ITBI pago na compra do terreno. Não faz sentido cobrar imposto pela transmissão do imóvel novo, que não foi usado e foi construído com o dinheiro do comprador. Não é essa a subsunção de “*inter vivos*” característica da transmissão sobre a qual incide o imposto.

Essa é uma questão que prejudica o comprador de imóvel novo e o setor de construção civil. Nos casos de transmissões de imóveis usados é o comprador que paga o ITBI, mas no caso do imóvel novo, o comprador está pagando o ITBI do terreno, repassado pela construtora, mais o ITBI do imóvel novo, havendo uma espécie de “*bis in idem*” que dificulta a compra de imóveis novos pelo consumidor final pessoa física. Vale salientar que a proposta delimita à pessoa física essa exceção, não incluindo empresas de qualquer tipo.

Não há “perda” para o município porque esse imposto não é pago periodicamente, nunca incidiu sobre a edificação construída, já foi cobrado quando da aquisição do terreno, e continuará a ser pago a cada venda do imóvel usado. Além disso, o imóvel novo a partir da sua

aquisição já gera cobrança de IPTU, que também é municipal, havendo, portanto ganho do município de qualquer forma.

Por fim, trata-se de um incentivo ao setor de construção civil que sofreu um grave desaquecimento nos últimos anos. É um desagravo ao consumidor do imóvel novo e, certamente, promoverá um aumento de vendas dos imóveis a construir.

Sala das Sessões, em 15 de agosto de 2017

**Deputado AUREO**

Solidariedade/RJ

**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° 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966**

Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e Institui Normas Gerais de Direito Tributário Aplicáveis à União, Estados e Municípios.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:**

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

**DISPOSIÇÃO PRELIMINAR**

Art. 1º Esta Lei regula, com fundamento na Emenda Constitucional nº 18, de 1º de dezembro de 1965, o sistema tributário nacional e estabelece, com fundamento no art. 5º, XV, alínea b, da Constituição Federal, as normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, sem prejuízo da respectiva legislação complementar, supletiva ou regulamentar.

**LIVRO PRIMEIRO**  
**SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL**

.....

**TÍTULO III**  
**IMPOSTOS**

.....

**CAPÍTULO III**  
**IMPOSTOS SOBRE O PATRIMÔNIO E A RENDA**

.....

### Seção III

#### **Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos**

Art. 35. O imposto, de competência dos Estados, sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II - a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.

Parágrafo único. Nas transmissões causa mortis, ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários.

Art. 36. Ressalvado o disposto no artigo seguinte, o imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo anterior:

I - quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;

II - quando decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra.

Parágrafo único. O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

Art. 37. O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

.....  
.....

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------