

# COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 150, DE 2019

Acrescenta os § 3º, § 4º e § 5º, do inc. II, do art. 1.558-J, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

**Autor:** Deputado GENINHO ZULIANI

**Relator:** Deputado PEDRO PAULO

### I - RELATÓRIO

O projeto em análise, de autoria do Deputado GENINHO ZULIANI, acrescenta os §§ 3º, 4º e 5º ao art. 1.358-J, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Segundo a justificativa do autor, os parágrafos acrescidos visam substituir a solidariedade tributária pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade.

O projeto tramita em regime de prioridade (Art. 151, II, Regimento Interno da Câmara dos Deputados - RICD) e está sujeito à apreciação do Plenário, tendo sido distribuído às Comissões de Finanças e Tributação, e Constituição e Justiça e de Cidadania, nessa ordem.

O projeto vem a esta Comissão de Finanças e Tributação para manifestação quanto à compatibilidade e adequação financeira e orçamentária e quanto ao mérito.

Não foi aberto prazo de emendas nesta Comissão, por tratar-se de matéria sujeita à deliberação do Plenário (art. 120 do RICD).

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

O Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD, arts. 32, X, “h”, e 53, II) e a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação (NI/CFT) definem que o exame de compatibilidade ou adequação far-se-á por meio da análise da conformidade da proposição com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual. Além disso, a NI/CFT prescreve que também nortearão a análise outras normas pertinentes à receita e despesa públicas. São consideradas como outras normas, especialmente, a Constituição Federal e a Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000).

O art. 1º, § 1º, da NI/CFT define como compatível “*a proposição que não conflite com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias, da lei orçamentária anual e das demais disposições legais em vigor*” e como adequada “*a proposição que se adapte, se ajuste ou esteja abrangida pelo plano plurianual, pela lei de diretrizes orçamentárias e pela lei orçamentária anual*”.

O Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 150, de 2019, inclui dispositivos no Código Civil para substituir a solidariedade tributária pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade.

De acordo com o Código Civil, após a aprovação da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, tendo a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Essa forma de copropriedade assemelha-se a um condomínio, em que várias pessoas são proprietárias, compartilhando os custos de aquisição e de manutenção do imóvel. No entanto, ao invés de uma fração ideal, cada coproprietário possui fração temporal do imóvel, quando poderá desfrutá-lo com exclusividade.

O Projeto de Lei nº 10.287, de 2018, que deu origem à citada Lei nº 13.777, de 2018, previa que os multiproprietários responderiam, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidissem sobre o imóvel, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.

Porém, conforme a Mensagem nº 763, de 2018, os dispositivos foram vetados, porque *“substituem a solidariedade tributária (artigo 124 do Código Tributário Nacional) pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade. No entanto, cabe à Lei Complementar dispor a respeito de normas gerais em matéria tributária (artigo 146, III, da Constituição). Ademais, geram insegurança jurídica ao criar situação de enquadramento diversa para contribuintes em razão da multipropriedade, violando o princípio da isonomia (art. 150, II, da Constituição). Por fim, poderiam afetar de forma negativa a arrecadação e o regular recolhimento de tributos”*.

O Veto nº 42/2018 foi mantido pelo Congresso Nacional na Sessão Conjunta de 05/06/2019 e o presente projeto tem por objetivo restaurar os dispositivos vetados, no sentido de garantir a individualização da cobrança de tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel, evitando assim, no que tange aos tributos, a solidariedade de que trata o art. 124 do Código Tributário Nacional.

Analisando o instituto jurídico da multipropriedade, ainda recente no nosso ordenamento, verifica-se que, na prática, funciona como um parcelamento temporal de bens imóveis. A propriedade por tempo compartilhado possui escritura pública e matrícula imobiliária individualizadas, sendo uma unidade autônoma com registro próprio que se apresenta livre para venda.

Do ponto de vista do exame de adequação orçamentária e financeira, cumpre a esta Comissão debruçar-se sobre os possíveis impactos da proposta às finanças públicas federais.

Nesse sentido, merecem análise os efeitos das alterações propostas sobre a arrecadação tributária, iniciando pelo Imposto de Renda sobre ganho de capital, também chamado de imposto sobre o lucro imobiliário.

Nos termos de instruções normativas da Secretaria da Receita Federal do Brasil, o lucro obtido pela alienação de imóvel está sujeito à cobrança do Imposto de Renda, ocorrendo a apuração de ganho de capital na “alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins”.

Pelas suas características, verifica-se que a cobrança do Imposto de Renda incidente sobre eventual ganho de capital auferido em fração de tempo de imóvel submetido ao regime de multipropriedade não trará impactos que possam prejudicar a arrecadação desse tributo, em linha com o que já ocorre com a tributação da copropriedade decorrente de frações ideais do imóvel, em tudo similar à venda individualizada da fração de tempo de cada multiproprietário.

Da mesma forma, não se vislumbram problemas com a cobrança de Imposto de Renda sobre alugueis, afinal cada coproprietário será responsável pelo pagamento do tributo sobre o rendimento auferido no seu período de usufruto do imóvel.

Outro tributo federal a ser considerado é o Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (ITR). Porém, o regime de multipropriedade parece pouco afeito à exploração de imóveis rurais, especialmente no que tange às atividades agropecuárias.

Vale lembrar que 50% da receita desse imposto, já bastante modesta, são entregues aos Municípios onde se localizam o imóvel rural, percentual elevado para 100% em caso de a prefeitura responsabilizar-se pela fiscalização e cobrança do tributo.

Dessa forma, a regulamentação do novo regime de multipropriedade não afetará negativamente a cobrança de tributos federais.

Na realidade, se houver algum ônus, este recairá sobre as administrações tributárias estaduais e municipais, as quais detêm competência

para a cobrança outros impostos incidentes sobre a propriedade ou transmissão de bens imóveis, a saber:

- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU): de competência municipal;
- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI): de competência municipal;
- Imposto de Transmissão *Causa Mortis* e Doação (ITCMD): de competência estadual.

Mas isso será tratado à frente, na análise de mérito da matéria.

Por ora, observa-se que a matéria tratada no PLP não tem repercussão direta no Orçamento da União, eis que eventual ônus financeiro recairá sobre estados e municípios, não acarretando repercussão na receita ou na despesa da União.

Nesses casos, torna-se aplicável o art. 32, X, “h”, do Regimento Interno desta Casa, que dispõe que somente as proposições que importem aumento ou diminuição de receita ou de despesa pública estão sujeitas ao exame de compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária.

Em adição, o art. 1º, § 2º, da NI/CFT prescreve que se sujeitam obrigatoriamente ao exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira as proposições que impliquem aumento ou diminuição da receita ou despesa da União ou repercutam de qualquer modo sobre os respectivos Orçamentos, sua forma ou seu conteúdo. No entanto, quando a matéria não tiver implicações orçamentária e financeira, o art. 9º da NI/CFT determina que se deve concluir no voto final que à comissão não cabe afirmar se a proposição é adequada ou não.

Portanto, o PLP nº 150, de 2019, não tem implicação financeira ou orçamentária, pois não aumenta nem diminui a receita ou a despesa pública da União, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira ou orçamentária.

No mérito, o Projeto de Lei Complementar em tela merece prosperar, tendo em vista que contribui para o aperfeiçoamento da legislação que trata do instituto da multipropriedade, na medida em que define as obrigações de cada um dos multiproprietários, gerando, assim, segurança jurídica.

Ante o exposto, **voto pela não implicação financeira ou orçamentária da matéria em aumento ou diminuição da receita e da despesa pública da União, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira ou orçamentária do Projeto de Lei Complementar nº 150, de 2019, e, no mérito, pela sua aprovação.**

Sala da Comissão, em        de        de 2019.

Deputado PEDRO PAULO  
Relator