

**PROJETO DE LEI Nº , DE 2023**

(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Dispõe sobre medidas de incentivo ao mercado imobiliário, altera a Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, e a Lei nº 10.416, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei institui medidas de incentivo ao mercado imobiliário.

Art. 2º O financiamento com recursos da União e a alocação de recursos públicos federais, salvo quando decorrentes de emendas parlamentares, disposições legais e constitucionais, a que se refere o art. 25 da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000, aos Municípios e ao Distrito Federal estarão condicionados ao atendimento da seguinte situação:

I – ter alíquota de imposto de transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis (ITBI) menor ou igual a um por cento.

Art. 3º Os cartórios de registro de imóveis manterão plataforma eletrônica pública para divulgação dos imóveis disponíveis para venda na localidade, quando requerido e pago o serviço pelo proprietário, e se responsabilizarão pela veracidade das informações disponibilizadas, de forma a levar mais segurança à divulgação e negociação.

§1º O aumento no valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro serão precedidos de audiência pública, com participação obrigatória dos PROCONs, entidade de classe de corretores de imóveis, representantes da comissão referente a direitos do consumidor ou coletivos das Assembleias Legislativas, Ministério Público e



Defensoria Pública, além da participação facultativa de associações civis e de defesa do consumidor.

§2º A audiência pública será instruída com total transparência da arrecadação de todo e qualquer ganho cartorário, bem como discriminação de seus gastos relativos aos serviços prestados em cada Estado e Distrito Federal.

§3º Dependendo do quanto apurado na audiência pública, pode haver obrigação de minorar as taxas e emolumentos caso se mostrem excessivas, sob pena de responsabilização pelo uso da administração pública para ganhos excessivos de um particular agindo em seu nome.

Art. 4º O art. 1º da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação, com renumeração do parágrafo único para § 1º:

“Art. 1º .....

§ 1º .....

§ 2º Os notários e registradores deverão manter endereço eletrônico e divulgar, de forma detalhada e pública, as receitas e despesas de suas atividades, de forma a comprovar a modicidade e adequação dos custos e preços realizados.” (NR)

Art. 5º O inciso I do § 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.416, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2.038. ....

§ 1º .....

I – cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado:

- a) sobre o valor das construções, benfeitorias ou plantações;
- b) superior a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor da fração ideal do terreno.

§ 2º .....” (NR)

Art. 6º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



## JUSTIFICAÇÃO

Com o objetivo de reduzir custos de transações imobiliárias, julgamos conveniente trazer à discussão os entraves financeiros e burocráticos que oneram a população quando da celebração de contratos de compra e venda de imóveis.

Uma das formas de alcançar esse desiderato consiste em estabelecer estímulo aos municípios que instituem o imposto de transmissão “inter vivos” (ITBI) em alíquota igual ou inferior a 1%. O benefício resultante para as partes nos negócios imobiliários seria formidável e eventuais decréscimos arrecadatários, que dificilmente ocorreriam, devido ao aumento nas transações que compensariam a alíquota mais baixa, compensados mediante módica elevação do imposto predial e territorial urbano (IPTU).

Importante ressaltar que os benefícios ocasionados pela maior produção e comercialização de empreendimentos imobiliários trarão ganho para todos e nenhuma perda, uma vez que ocasiona diminuição do desemprego e maior geração de riqueza no país, seja para os trabalhadores da construção civil e empreendedores que terão maior mercado consumidor, seja para os corretores que terão um mercado muito maior, empregos diretos e indiretos da indústria, e mesmo ganho para o poder público que arrecadará mais e melhor: com baixa alíquota e decorrente do crescimento socioeconômico da população.

Sugerimos, ainda, a promoção da transparência na arrecadação de emolumentos e demais encargos devidos aos cartórios, instituindo o dever de apresentar demonstração de sua arrecadação e de seus gastos, visando revelar ganho líquido das serventias. Isto porque, com aumento da negociação de imóveis os cartórios podem arrecadar mais mesmo com menores taxas, pois, como na questão tributária, o aumento das taxas burocráticas envolvidas num negócio é um entrave ao desenvolvimento de todo o seu potencial.

A publicidade é o melhor remédio para possibilitar a mobilização da sociedade civil organizada em torno do tema. Nas palavras de Louis Braudeis, “o melhor desinfetante é a luz do sol”.



Outra medida consiste na redução de custos dos imóveis aforados. Na terminologia jurídica, *aforado* se refere ao “terreno ou [...] imóvel cujo *domínio útil* foi concedido a outrem mediante o contrato de enfiteuse ou *aforamento*”.<sup>1</sup> No aforamento, o proprietário cede praticamente todas as faculdades inerentes à propriedade ao foreiro, que, em contrapartida, lhe paga uma renda anual (o foro). Além disso, a cada ato de transmissão, como contrapartida pelo não exercício do direito de preferência na aquisição do domínio útil, o proprietário (também denominado senhorio direto) faz jus ao laudêmio, fixado em importância proporcional ao valor da venda. Embora tenha desempenhado importante função social em outros tempos, especialmente na colonização do país, a enfiteuse se revela anacrônica na contemporaneidade. Entre outras coisas, trata-se de direito real sobre coisa alheia fixado em caráter perpétuo, de modo que a geração da renda ao senhorio direto é considerada há tempos pela doutrina nacional e estrangeira como uma forma de injustificável locupletamento, além de encarecer a circulação de bens.

A incompatibilidade desse direito real é tamanha que a legislação vem progressivamente restringindo a sua continuidade no ordenamento jurídico. Em primeiro lugar, o Código Civil de 1916 estabeleceu a possibilidade de resgate, isto é, que o foreiro, pagando determinada quantia, pudesse, após o decurso de 30 (trinta) anos, tornar-se o proprietário pleno do bem imóvel. Posteriormente, esse prazo foi reduzido para 20 (vinte) e, em seguida, para 10 (dez) anos. Por fim, o Código Civil de 2002 proibiu a constituição de novas enfiteuses e limitou o laudêmio das já instituídas a percentual do valor do imóvel, excluídas as construções e plantações.

É preciso ir além. O elevado custo das transações imobiliárias, incluídos os impostos, os emolumentos e outras despesas, já pesa excessivamente sobre o orçamento dos cidadãos. Dessa forma, é preciso que se adotem medidas tendentes a eliminar entraves à circulação de bens no mercado, o que seguramente trará benefícios à coletividade. Cremos que a fixação do limite de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do terreno, excluídas as benfeitorias, constitui alteração legislativa que ajusta o arcaico instituto às necessidades atuais do mercado imobiliário brasileiro. Ademais, é oportuno

<sup>1</sup> SILVA, D. P. e. **Vocabulário jurídico**. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. *E-book*.



deixar claro que, nas hipóteses em que o domínio útil titularizado pelo foreiro se referir a fração ideal do terreno, apenas sobre o valor dessa fração ideal incidirá o limite de 0,5%.

Por todo o exposto, conclamo os ilustres pares a unir esforços com vistas à aprovação do projeto de lei que submeto à apreciação desta Casa legislativa.

Sala das Sessões, em            de            de 2023.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

