



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.134-A, DE 2004

(Do Sr. Julio Lopes)

Dispõe sobre custas e emolumentos referentes a registro de imóveis, concede isenção tributária na alienação de bem imóvel, prevê a atualização monetária dos bens e direitos das pessoas físicas, e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Finanças e Tributação, pela adequação financeira e orçamentária; e, no mérito, pela aprovação, com emendas (relator: DEP. EDUARDO CUNHA).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E

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

APRECIACÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24, II

S U M Á R I O

I – Projeto Inicial

II – Na Comissão de Finanças e Tributação:

- parecer do relator
- complementação de voto
- emendas oferecidas pelo relator (4)
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º As pessoas físicas ficam isentas do pagamento do imposto de renda sobre o ganho de capital auferido na alienação de imóvel, nos casos em que o produto da operação seja utilizado na aquisição de outro imóvel, de valor superior ao valor de venda do bem alienado.

§ 1º A aquisição do imóvel de valor superior deverá ocorrer até o último dia útil do mês subsequente ao da alienação, vedando-se a concessão de qualquer crédito fiscal ou restituição de valores em caso de aquisições ocorridas após essa data.

§ 2º A isenção aplica-se a alienações de mais de um imóvel de um mesmo titular pessoa física, desde que o produto das alienações seja utilizado na forma prevista no **caput**.

Art. 2º O custo de aquisição dos bens e direitos pertencentes às pessoas físicas serão atualizados monetariamente para fins de registro na declaração anual de bens e direitos e de apuração do imposto de renda sobre o ganho de capital.

§ 1º A atualização monetária para fins de apuração do ganho de capital será feita anualmente.

§ 2º O Ministério da Fazenda, por intermédio do Secretaria da Receita Federal - SRF, divulgará os índices a serem utilizados para a atualização monetária, com base no Índice de Preço ao Consumidor Ampliado – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

§ 3º Interrompida a apuração ou divulgação do IPCA, os índices de atualização serão estabelecidos com base nos indicadores disponíveis, observada precedência àqueles apurados por instituições oficiais de pesquisa.

§ 4º No caso do parágrafo anterior, a SRF divulgará a metodologia adotada para a determinação dos índices de atualização.

Art. 3º O art. 290 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 290

.....

§ 6º Nos demais atos relacionados com a aquisição imobiliária e com a averbação de construção para fins residenciais, as custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, desde que o negócio não supere o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), estarão sujeitos às seguintes limitações:

- a) imóvel de até 60 m² (sessenta metros quadrados) de área construída: 20% (vinte por cento) do valor da tabela cartorária normal;
- b) imóvel de mais de 60 m² (sessenta metros quadrados) até 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída: 30% (trinta por cento) do valor da tabela cartorária normal;
- c) imóvel de mais de 70 m² (setenta metros quadrados) e até 80 m² (oitenta metros quadrados) de área construída: 40% (quarenta por cento) do valor da tabela cartorária normal.”
(NR)

Art. 4º O disposto no inciso II do art. 17 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, não se aplica às pessoas físicas.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2005.

JUSTIFICAÇÃO

A construção civil é um dos maiores empregadores de mão-de-obra da economia. Além disso, esse ramo é capaz de utilizar pessoal com menor qualificação profissional, retirando das ruas e das filas de desemprego indivíduos que não estão capacitados a preencher as vagas que exigem maior escolaridade e treinamento. Na realidade, a construção civil é única porta de entrada no mercado de trabalho para um expressivo contingente de trabalhadores.

Não obstante a importância do setor, o mercado imobiliário encontra-se estagnado. As altas taxas de juros praticadas no país, o encolhimento da renda das famílias e a pesada tributação sobre as operações imobiliárias deprimem os investimentos na construção civil.

O presente Projeto de Lei busca reverter essa situação e recuperar as atividades relacionadas ao ramo imobiliário. Nesse sentido, estamos propondo a criação de uma isenção do imposto de renda para os ganhos de capital que sejam utilizados na aquisição de unidade imobiliária de valor superior ao do imóvel vendido. Além disso, os bens e direitos das pessoas físicas poderão ser atualizados monetariamente para fins da apuração do ganho de capital, acabando com uma distorção na tributação, que taxa como lucros meros efeitos inflacionários sobre o valor do imóvel. Finalmente, estamos fixando limites para a cobrança de custas e emolumentos para o registro de imóveis de pequeno valor.

Entendemos que esta nossa iniciativa é justificada pelas razões acima expostas, motivo pelo qual contamos com o apoio dos ilustres pares do Congresso Nacional para o seu aperfeiçoamento e aprovação.

Sala das Sessões, em 14 de setembro de 2004.

Deputado **JÚLIO LOPES**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras Providências.

.....

**TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

.....

Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

** Artigo, caput com redação determinada pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

§ 1º O registro e a averbação referentes à aquisição da casa própria, em que seja parte cooperativa habitacional ou entidade assemelhada, serão considerados, para efeito de cálculo de custas e emolumentos, como um ato apenas, não podendo a sua cobrança exceder o limite correspondente a 40% (quarenta por cento) do maior valor-de-referência.

** § 1º com redação determinada pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

§ 2º Nos demais programas de interesse social, executados pelas Companhias de Habitação Popular - COHABs ou entidades assemelhadas, os emolumentos e as custas devidos pelos atos de aquisição de imóveis e pelos de averbação de construção estarão sujeitos às seguintes limitações:

a) imóvel de até 60 m² (sessenta metros quadrados) de área construída: 10% (dez por cento) do maior valor-de-referência;

b) de mais de 60 m² (sessenta metros quadrados) até 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída: 15% (quinze por cento) do maior valor-de-referência;

c) de mais de 70 m² (setenta metros quadrados) e até 80 m² (oitenta metros quadrados) de área construída: 20% (vinte por cento) do maior valor-de-referência.

** § 2º com redação determinada pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

§ 3º Os emolumentos devidos pelos atos relativos a financiamento rural serão cobrados de acordo com a legislação federal.

** § 3º com redação determinada pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

§ 4º As custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, oriundas de programas e convênios com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para a construção de habitações populares destinadas a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e autoconstrução orientada, serão reduzidos para vinte por cento da tabela cartorária normal, considerando-se que o

imóvel será limitado a até sessenta e nove metros quadrados de área construída, em terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados.

** § 4º acrescido pela Lei nº 9.934, de 20/12/1999.*

§ 5º Os cartórios que não cumprirem o disposto no § 4º ficarão sujeitos a multa de até R\$ 1.120,00 (um mil cento e vinte reais) a ser aplicada pelo juiz, com a atualização que se fizer necessária, em caso de desvalorização da moeda.

** § 5º acrescido pela Lei nº 9.934, de 20/12/1999.*

Art. 291. A emissão ou averbação da cédula hipotecária, consolidando créditos hipotecários de um só credor, não implica modificação da ordem preferencial dessas hipotecas em relação a outras que lhes sejam posteriores e que garantam créditos não incluídos na consolidação.

** Artigo acrescentado pela Lei nº 6.941, de 14 de setembro de 1981.*

.....

LEI Nº 9.249, DE 26 DE DEZEMBRO DE 1995

Altera a Legislação do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas, bem como da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, e dá outras providências.

.....
 Art. 17. Para os fins de apuração do ganho de capital, as pessoas físicas e as pessoas jurídicas não tributadas com base no lucro real observarão os seguintes procedimentos:

I - tratando-se de bens e direitos cuja aquisição tenha ocorrido até o final de 1995, o custo de aquisição poderá ser corrigido monetariamente até 31 de dezembro desse ano, tomando-se por base o valor da UFIR vigente em 1º de janeiro de 1996, não se lhe aplicando qualquer correção monetária a partir dessa data;

II - tratando-se de bens e direitos adquiridos após 31 de dezembro de 1995, ao custo de aquisição dos bens e direitos não será atribuída qualquer correção monetária.

Art. 18. O ganho de capital auferido por residente ou domiciliado no exterior será apurado e tributado de acordo com as regras aplicáveis aos residentes no País.

.....

**COMISSÃO DE
 FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO**

I – RELATÓRIO

A proposição supramencionada de autoria do Deputado Júlio Lopes dispõe sobre custas e emolumentos referentes a registro de imóveis, concede isenção tributária na alienação de bem imóvel, prevê a atualização monetária dos bens e direitos das pessoas físicas, e dá outras providências.

O despacho inicial encaminhou a proposição à Comissão de Finanças e Tributação (mérito e art. 54, RICD) e Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (Artigo 54 do RICD) - art. 24, II.

O projeto tem como objetivo a isenção do imposto de renda para os ganhos de capital que sejam utilizados na aquisição de unidade imobiliária de valor superior do imóvel vendido. Segundo a proposição os bens e os direitos das pessoas físicas passariam a ser atualizados monetariamente para fins de apuração do ganho de capital, acabando com uma distorção na tributação que taxa como lucros meros efeitos inflacionários sobre o imóvel. Sugere, ainda, a fixação de limites para a cobrança de custas e emolumentos para o registro de pequeno valor.

O feito vem a esta Comissão para verificação prévia de compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária e para apreciação do mérito, não tendo sido oferecidas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão, além do exame de mérito, apreciar preliminarmente a compatibilidade e a adequação da proposta com o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual, nos termos dos arts. 32, IX, letra h, e 53, II, do Regimento Interno e da Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação, aprovada em 29 de maio de 1996, que determina critérios para tal exame.

Preliminarmente sob o aspecto da adequação financeira e orçamentária a alteração proposta pelo projeto proporcionará o fortalecimento da construção civil setor que absorve mão de obra menos qualificada e que vem sofrendo com pesadas tributações sobre as operações imobiliárias que deprimem os investimentos no setor.

No que tange ao impacto adicional relativo a dedução proposta na proposição o acréscimo será absorvido pela margem líquida de expansão para despesas de caráter continuado, sendo o montante apurado, compatível com o aumento de receita decorrente do crescimento real já previsto, conforme demonstra a ampliação da base de arrecadação nos últimos anos.

Sob o aspecto da compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária do projeto, a proposição encontra-se em consonância com os artigos 63, inciso I, e 169, § 1º, incisos I e II da Constituição Federal, e com os artigos 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei n.º 101/2000).

Desta feita, nos pronunciamos pela adequação orçamentária e financeira da proposição.

Quanto ao mérito entendemos que a proposição em análise mostrasse adequada e incentivará as atividades desenvolvidas pela construção civil.

O referido segmento desempenha função de extrema relevância para o desenvolvimento humano e social sustentável do país principalmente em virtude da absorção de mão de obra menos qualificada, aspecto tão relevante para a sociedade brasileira

A matéria apresentada é de competência da União o que justifica sua proposição em conformidade com os artigos 48, 61, ambos da Constituição Federal de 1988. A proposição está redigida nas regras da boa técnica legislativa e atende aos parâmetros da Lei Complementar n.º 95 de 1998, que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona, apresentando os requisitos formais para aprovação.

Diante do exposto, votamos pela adequação financeira e orçamentária da matéria e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei n.º 4.134, de 2004.

Sala das Comissões, em de dezembro de 2004.

EDUARDO CUNHA
Deputado Federal

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

A proposição em epígrafe foi objeto de voto favorável de nossa parte. Todavia, durante a discussão da matéria foram apresentadas considerações sobre o projeto, que acolho como oportunas e convenientes, conforme passamos a citar:

O artigo 1º passará a ter a seguinte redação: “ As pessoas físicas ficam isentas do pagamento do imposto de renda sobre ganho do capital auferido na alienação de único imóvel, nos casos em que o produto da operação seja utilizado na aquisição de outro imóvel, de valor superior ao valor de venda do bem alienado”.

Acatamos a sugestão de supressão do § 2º do art. 1º.

O artigo 2º passará a ter a seguinte redação: “O custo de aquisição dos bens e direitos pertencentes às pessoas físicas serão atualizados monetariamente no momento de alienação dos bens e direitos para efeito de apuração do imposto de renda sobre o ganho de capital”.

Por fim o artigo 5º passará a ter a seguinte redação: “Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir do dia 1º de janeiro do ano subsequente.”

Diante do exposto, ratificamos nosso voto pela adequação financeira e orçamentária da matéria e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei n.º 4.134, de 2004, com as emendas n.º 1, 2, 3 e 4 em anexo.

Sala da Comissão, em 26 de abril de 2005.

Deputado **EDUARDO CUNHA**
Relator

EMENDA N.º 1

Art. 1º Dê-se ao caput do art. 1º do projeto em epígrafe a seguinte redação :

“Art. 1º As pessoas físicas ficam isentas do pagamento do imposto de renda sobre ganho do capital auferido na alienação de único imóvel, nos casos em que o produto da operação seja utilizado na aquisição de outro imóvel, de valor superior ao valor de venda do bem alienado.”

Sala da Comissão, em 26 de abril de 2005.

Deputado **EDUARDO CUNHA**
Relator

EMENDA N.º 2

Art. 1º Suprima-se o § 2º do artigo 1º.

Sala da Comissão, em 26 de abril de 2005.

Deputado **EDUARDO CUNHA**
Relator

EMENDA N.º 3

Art. 1º Dê-se ao caput do artigo 2º do projeto em epígrafe a seguinte redação :

“Art. 2º O custo de aquisição dos bens e direitos pertencentes às pessoas físicas serão atualizados monetariamente no momento de alienação dos bens e direitos para efeito de apuração do imposto de renda sobre o ganho de capital”.

Sala da Comissão, em 26 de abril de 2005.

Deputado **EDUARDO CUNHA**
Relator

EMENDA N.º 4

Art. 1º Dê-se ao caput do art. 5º do projeto em epígrafe a seguinte redação :

“Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir do dia 1º de janeiro do ano subsequente.”

Sala da Comissão, em 26 de abril de 2005.

Deputado **EDUARDO CUNHA**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu, unanimemente, pela adequação financeira e orçamentária e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.134/04, com emendas, nos termos da complementação de voto do relator, Deputado Eduardo Cunha.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Luiz Carlos Hauly, Presidente em exercício; Eduardo Cunha e Carlito Merss, Vice-Presidentes; Coriolano Sales, Enivaldo Ribeiro, Félix Mendonça, Fernando Coruja, Francisco Dornelles, Gonzaga Mota, João Magalhães, José Carlos Machado, José Militão, José Pimentel, Luiz Carreira, Marcelino Fraga, Moreira Franco, Mussa Demes, Nazareno Fonteles, Osório Adriano, Pauderney Avelino, Pedro Novais, Roberto Brant, Silvio Torres, Vignatti, Virgílio Guimarães, Wasny de Roure, Alex Canziani, Antonio Cambraia, Carlos Willian e Nelson Bornier.

Sala da Comissão, em 6 de abril de 2005.

Deputado **LUIZ CARLOS HAULY**
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO

FIM DO DOCUMENTO
