

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 4.134, DE 2004

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.

Autor: Deputado JÚLIO LOPES

Relator: Deputado WAGNER LAGO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.134, de 2004, de autoria do ilustre Deputado Júlio Lopes, trata da desoneração da operação de venda imóveis para aquisição de outro.

Para isso, isenta do pagamento do imposto de renda o ganho de capital proveniente da alienação de um ou mais imóveis, quando o produto da operação seja utilizado na aquisição de outro de valor superior, determina a correção monetária anual do valor dos imóveis na declaração do imposto de renda e reduz o valor das custas e emolumentos cartorários para imóveis residenciais de valor até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e área inferior a 80 m² (oitenta metros quadrados).

Apreciado na Comissão de Finanças e Tributação, o Projeto foi declarado adequado financeira e orçamentariamente, tendo sido aprovado com três emendas: as duas primeiras destinadas a reduzir a isenção do imposto de renda sobre ganhos de capital à venda de apenas um imóvel, outra determinando que a atualização monetária se faça apenas no momento

da alienação do imóvel, e a última para alterar a cláusula de vigência, estabelecendo que os efeitos da lei só se produzirão no ano seguinte ao de sua publicação.

Ora vêm os autos a este Colegiado para análise das matérias de sua competência, não tendo sido apresentadas emendas no prazo regimental.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão, consoante o inciso III do art. 53 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, pronunciar-se quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade e de técnica legislativa da proposição. No que toca especificamente ao artigo 3º do presente Projeto de Lei, compete também o exame do mérito, haja vista o dispositivo em voga alterar a Lei de Registros Públicos.

Foram observadas as formalidades constitucionais relativas à competência legislativa da União e às atribuições do Congresso Nacional (arts. 24, I e 48, I da Constituição Federal). No entanto, os parágrafos 2º e 4º da Proposição estabelecem atribuições para órgãos da Administração Pública, ferindo o disposto no art. 61, II, e, da Constituição Federal, motivo por que se farão as emendas adequadas.

Quanto à técnica legislativa, as normas da Lei Complementar nº 95, de 1998, recomendam que os dispositivos legais que alterem matéria disciplinada em lei anterior, considerada básica ou genérica, nela sejam inseridos mediante acréscimos ou alterações, ao invés de se constituírem em lei extravagante, motivo por que ofereceremos substitutivo para satisfazer essa exigência.

No que respeita à juridicidade, observe-se que já existe na legislação vigente dispositivo que contempla com isenção tributária o ganho de capital auferido na alienação de imóvel. A proposição sob exame isenta do

pagamento do imposto de renda o ganho de capital havido em alienação de imóveis para aquisição de outro de maior valor.

O que diferencia o Projeto em exame da legislação vigente são as circunstâncias:

1) na legislação vigente admite-se a venda do único imóvel possuído de valor inferior a R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), desde que nos últimos cinco anos não tenha o interessado realizado outra operação de alienação de imóvel e no projeto se admite a venda de mais de um imóvel; a emenda da Comissão de Finanças e Tributação admite a venda de apenas um imóvel;

2) na legislação vigente não se exige que o produto seja aplicado na compra de outro imóvel, como no Projeto de Lei;

3) no Projeto de Lei há redução das custas e emolumentos cartorários, o que não ocorre na legislação vigente;

4) no Projeto determina-se a atualização do valor do imóvel na declaração anual do imposto de renda, o que não ocorre na legislação vigente; a CFT emendou corroborando a lei atual.

Dessa forma, embora o projeto repita o conteúdo principal da lei vigente, dela se afasta e a reforma em diversos aspectos circunstanciais, motivo por que se devem manter os dispositivos do Projeto na sua especificidade.

Com exceção das observações apontadas relativas à técnica legislativa e à constitucionalidade de um dispositivo, não há no restante da proposição original nem nas emendas da Comissão de Finanças e Tributação constitucionalidade ou ilegalidade, observando-se que é atribuição daquela Comissão técnica o Parecer terminativo acerca da compatibilidade e adequação orçamentária e financeira, que poderia suscitar dúvida.

Quanto ao mérito, a diminuição do valor dos emolumentos devidos às Serventias de Notas e Registros de Imóveis, na

aquisição de imóveis para fins residenciais pela população de menor renda, é medida que facilitará a aquisição da casa própria por muitas famílias brasileiras, auxiliando a concretização do direito à moradia previsto no artigo 6º da Constituição Federal.

Todavia, não faz sentido utilizar dois critérios distintos – valor do negócio e área construída - para determinar a redução do valor dos emolumentos. Isso porque podem haver imóveis que, embora tenham menor área construída, valham mais do que aqueles que tenham maior área. Creio que, se o objetivo é auxiliar as famílias de menor renda, basta utilizar como critério o preço do negócio, estabelecendo-se a área máxima que poderá ter o imóvel.

Diante do exposto, voto pela constitucionalidade, legalidade, regimentalidade e juridicidade do Projeto de Lei nº 4.134, de 2004, e quanto ao mérito, pela aprovação, na forma do Substitutivo anexo, oferecido para sanar inconstitucionalidade de dispositivo, adequar a proposição aos ditames de técnica legislativa da Lei complementar nº 95, de 1998 e modificar o critério utilizado para a redução do valor dos emolumentos cartorários.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2005.

Deputado Wagner Lago
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N° 4.134, DE 2004

Concede isenção tributária na alienação de bem imóvel, dispõe sobre custas e emolumentos referentes a registro de imóveis, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 22 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, passa a vigorar, com as seguintes alterações, renumerando-se seu atual parágrafo único como § 1º:

“Art. 22.

.....
II – o ganho de capital auferido por pessoas físicas na alienação de um 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.

.....
§ 2º A aquisição do imóvel de valor superior, mencionado no inciso II 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.

§ 3º O custo de aquisição dos bens e direitos pertencentes às pessoas físicas serão atualizados monetariamente no momento da alienação desses bens e direitos para efeito de apuração do imposto de renda sobre o ganho de capital. (NR)”

Art. 2º O art. 290 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 290

§ 5º 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), serão reduzidos para 30% (trinta por cento) da tabela cartorária normal, considerando-se que o imóvel será limitado a até 80m² (oitenta metros quadrados) de área construída, em terreno de até 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados)

§ 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto nos parágrafos anteriores ficarão sujeitos a multa de até R\$ 3.000,00 (três mil reais) a ser aplicada pelo juiz, com a atualização que se fizer necessária, em caso de desvalorização da moeda. (NR)"

Art. 3º 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. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro do ano subsequente.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2005

Deputado WAGNER LAGO
Relator