

COMISSÃO DE SEGURIDADE SOCIAL E FAMÍLIA

PROJETO DE LEI Nº 5.677, DE 2009

Equipara o condomínio edilício à microempresa, para efeito de benefícios administrativos, tributários e previdenciários a ela previstos em Lei.

Autor: Deputado MARCELO ITAGIBA

Relator: Deputado MOISÉS AVELINO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe qualifica o condomínio edilício como empresa *sui generis* equiparada à microempresa, para submetê-lo ao mesmo tratamento jurídico diferenciado e favorecido previsto no art. 179 da Constituição Federal.

Determina, ainda, que caberá ao comerciante e ao prestador de serviço calcular, reter e recolher o tributo devido em razão de negócio jurídico que realizar com o condomínio edilício.

A Proposição foi distribuída para as Comissões de Seguridade Social e Família, de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Nesta Comissão de Seguridade Social e Família foi apresentada uma emenda ao Projeto de Lei nº 5.677, de 2009. De autoria do Deputado José Santana de Vasconcellos, a emenda dá nova redação ao art. 1º da Proposição com o objetivo de não só equiparar o condomínio edilício à microempresa como também possibilitar que o mesmo possa adquirir

personalidade jurídica se os seus atos constitutivos forem registrados no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A Proposição ora sob análise desta Comissão equipara o condomínio edilício à microempresa para efeito de tratamento administrativo, tributário e previdenciário diferenciado, previsto na Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, com a redação dada pela Lei Complementar nº 128, de 19 de dezembro de 2008.

As normas legais que regem o condomínio edilício estão contidas tanto no Código Civil, arts. 1.331 a 1.358, como também na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Há questões nebulosas na doutrina em relação à definição e aplicação da norma a esse instituto, matéria que foge ao campo de trabalho desta Comissão de Seguridade Social e Família e que, com certeza, será analisada no âmbito da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

No entanto, a doutrina caminha para a unanimidade ao afirmar que o termo “condomínio edilício” aplica-se tanto àquele de menor porte, ou seja, um único prédio com várias unidades autônomas e poucos empregados, como também ao chamado “condomínio horizontal”, de maior porte, como um empreendimento imobiliário em que, apesar de não ter ocorrido um parcelamento formal, a gleba é dividida em vários terrenos que passam a ser alienados como unidades autônomas. Desta forma, ao propor a equiparação do condomínio edilício à microempresa, o Projeto de Lei ora sob análise determina que todos os condomínios que se enquadrem na norma tenham o mesmo tratamento tributário, independentemente de sua complexidade.

Segundo a legislação vigente, os condomínios edilícios, sejam de menor ou maior porte, são obrigados a recolher a Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), correspondente a 1% da folha de pagamento; Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) quando da

contratação de serviços de terceiros e a Contribuição Previdenciária patronal incidente sobre a folha de pagamentos, correspondente a 20% mais 1% para efeito de custeio de benefícios concedidos em razão do grau de incidência da incapacidade laborativa decorrente dos riscos ambientais do trabalho, além de serem responsáveis pela retenção e recolhimento aos cofres públicos de 11% do valor bruto da nota fiscal ou do recibo na contratação de serviços prestados mediante cessão mão de obra.

Ao propor a equiparação à microempresa, todos os condomínios edilícios serão obrigados a recolher contribuição substitutiva incidente sobre a sua receita bruta anual. Segundo a Lei Complementar nº 123, de 2006, art. 3º, consideram-se microempresas a sociedade empresarial, a sociedade simples e o empresário, devidamente registrados no Registro de Empresa Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso, desde que auferirem, em cada ano-calendário, receita bruta igual ou inferior R\$ 240.000,00, dividida em duas faixas para efeito de incidência da contribuição substitutiva.

A alíquota a ser aplicada sobre a receita bruta, segundo a Lei Complementar nº 123, de 2006, com a redação dada pela Lei nº 128, de 2008, depende do setor de atividade da microempresa: comércio, serviços e locação de bens móveis, indústria e setores específicos de serviços.

Adotando-se a hipótese de que os condomínios edilícios possam se enquadrar no setor de serviços, a alíquota de contribuição será de 6% para a primeira faixa, correspondente a receita bruta anual de até R\$ 120.000,00, e o montante recolhido deverá ser repartido entre Previdência e Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS). Na segunda faixa, correspondente a mais de R\$ 120.001,00 até R\$ 240.000,00, a alíquota é de 8,21% e será repartida entre Previdência, ICMS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS). Para efeito de equiparação dos condomínios edilícios à microempresa, deverá ser considerada como receita bruta o total arrecadado com prestações condominiais, doações, mensalidades e anuidades.

Além disso, a citada Lei Complementar nº 123, de 2006, determina, em seu art. 13, § 1º, que as microempresas e, por consequência, os condomínios edilícios, caso aprovada a presente Proposição, além do recolhimento da contribuição substitutiva, continuam obrigados a efetuar o

recolhimento relativo a diversos outros tributos, entre os quais o Imposto de Renda relativo a ganhos de capital auferidos na alienação de bens do ativo permanente; Imposto de Renda relativo aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos em aplicações de renda fixa ou variável; contribuição para o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, Contribuição para manutenção da Seguridade Social, relativa ao trabalhador; Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza em relação aos serviços sujeitos à substituição tributária ou retenção na fonte e na importação de serviços.

Salvo melhor juízo, julgamos, portanto, que a equiparação dos condomínios edilícios à microempresa poderá gerar um custo maior do que o hoje existente para a grande maioria dos condomínios, principalmente aqueles que possuem um pequeno número de empregados. De fato, a contribuição instituída pelo SIMPLES não é interessante para os condomínios porque hoje eles não estão obrigados a recolher a grande maioria dos tributos que ela substitui com sua alíquota única. A vantagem seria a substituição do PIS e da contribuição patronal incidente sobre a folha de salários, que, no entanto, só será vantajosa para os condomínios com um número muito elevado de empregados.

Em que pese a possibilidade de gerar custo adicional para os condomínios, a medida ora sob análise com certeza irá gerar redução das receitas previdenciárias, prejudicando o equilíbrio financeiro do Regime Geral de Previdência Social – RGPS, o qual, segundo dados do Boletim Estatístico da Previdência Social de dezembro de 2008, apontou um gasto de R\$ 199 bilhões com benefícios previdenciários e uma receita líquida, advinda da contribuição incidente sobre a folha de pagamentos, da ordem de R\$ 164 bilhões.

Finalmente, embora não seja mérito desta nossa Comissão, a constitucionalidade da matéria pode ser arguída na medida em que o art. 179 da Constituição Federal prevê tratamento tributário diferenciado unicamente para as microempresas e as de pequeno porte e os condomínios edilícios não atuam no setor empresarial, não sendo nem mesmo a eles conferida personalidade jurídica pelo art. 44 do Código Civil brasileiro. O fato de possuírem Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica junto ao Ministério da Fazenda decorre de mera imposição da Receita Federal do Brasil a alguns entes despersonalizados para facilitar a fiscalização de transações tributárias, comerciais e trabalhistas.

A Emenda Modificativa apresentada pelo Deputado José Santana Vasconcellos trata dessa questão ao propor nova redação para o *caput* do art. 1º, com o objetivo de possibilitar aos condomínios edifícios adquirir personalidade jurídica, desde que seus atos constitutivos sejam registrados no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

De ressaltar, no entanto, que a atribuição, ou não, de personalidade jurídica ao condomínio edilício foge à alçada desta Comissão, devendo ser tratada, mais uma vez, no âmbito da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Por todo o exposto, votamos pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.677, de 2009, e, nos termos do art. 55 do Regimento Interno desta Casa, deixamos de nos pronunciar sobre a Emenda Modificativa a ele apresentada nesta Comissão por entendermos que foge ao campo temático desta Comissão.

Sala da Comissão, em de de 2009.

Deputado MOISÉS AVELINO
Relator