

PROJETO DE LEI Nº, DE 2004

(Do Sr. 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 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 de de 2004.

Deputado JÚLIO LOPES