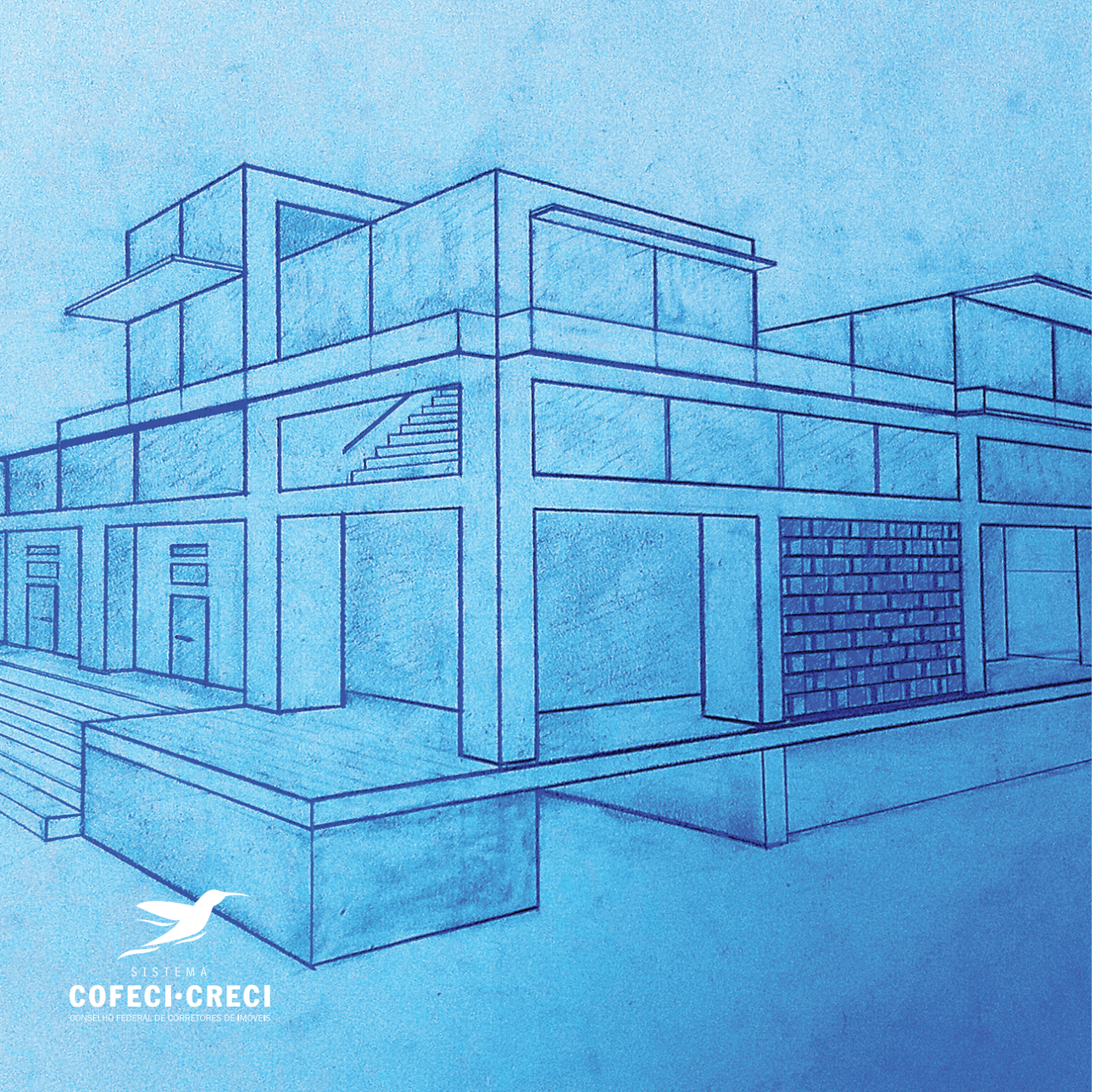
Agenda Legislativa dos

CORRETORES DE IMÓVEIS

2022

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Agenda Legislativa dos

CORRETORES DE IMÓVEIS

2022

Sistema Cofeci-Creci
Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci)
Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (Creci)

PRESIDENTE

João Teodoro da Silva

Tel.: (61) 3321-2828
www.cofeci.gov.br

REALIZAÇÃO

Sistema Cofeci-Creci
ACE Relações Institucionais

Tel.: (61) 3532 0268 / 0273
www.aceinstitucional.com.br

COORDENAÇÃO

Adelmir Santana

EQUIPE TÉCNICA

Cláudia Fernanda Silva Almeida
Cynthia Santana Bruneto
Daniel dos Santos Maia
Maynara Alves de Souza Maia

PROJETO GRÁFICO, DIAGRAMAÇÃO E ILUSTRAÇÕES

Zoltar Design

REVISÃO FINAL

Cláudia Fernanda Silva Almeida
Maynara Alves de Souza Maia

IMPRESSÃO

Athalaia Gráfica e Editora

Esta publicação foi concluída em março de 2022.

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

SUMÁRIO

PALAVRA DO PRESIDENTE 08

O SISTEMA COFECI-CRECI 12

- DIRETORIA ELEITA 16
- VICE-PRESIDÊNCIA ADJUNTA 17
- DIRETORIAS ADJUNTAS 18
- PRESIDENTES DOS CONSELHOS REGIONAIS 19

CENÁRIO POLÍTICO 26

- ATIVIDADE LEGISLATIVA 28

O CONGRESSO NACIONAL 32

- PROCESSO LEGISLATIVO 38
- COMISSÕES PERMANENTES 42

FRENTE PARLAMENTAR MISTA EM APOIO AO MERCADO IMBILIÁRIO 46

PROPOSIÇÕES LEGISLATIVAS 54

- TERRENOS DE MARINHA 84
- REGISTRO DE IMÓVEIS 96
- DIREITO DE PROPRIEDADE 106
- FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO 118
- CONSUMIDOR 132

LEGISLAÇÃO 140

PALAVRA DO PRESIDENTE

PALAVRA DO PRESIDENTE

Este é o primeiro ano da nova gestão do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI para o triênio de 1º janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2024. Como prioridade, pretendemos construir a nossa nova sede, em Brasília, reformular a Lei 6.530/1978 e lançar, nacionalmente, o Portal CRECI BRASIL, desenvolvido pelo CRECI-SP exclusivamente para Corretores e Imobiliárias. Destaco a importância desse novo portal como uma tecnologia gratuita que nos aproxima dos novos modelos de negócio e protege nossa atividade. Muitas coisas boas estão por vir.

Também em 2022 teremos uma data de muita celebração para nós Corretores de Imóveis: completaremos 60 anos da primeira regulamentação legal da nossa profissão! Nesse período, a conquista da previsão normativa federal garantiu a excelência do nosso trabalho e a expansão do nosso mercado. E tudo isso foi possível em virtude do nosso esforço contínuo de manter uma relação construtiva com os três Poderes da República: Legislativo, Executivo e Judiciário.

Sempre é relevante destacar que as políticas públicas impactam direta e indiretamente nossos negócios. Já iniciamos 2022 com desafios econômicos: o aumento do preço de combustíveis e da inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que fechou 2021 com alta de 10,06%. Esse número representa a maior inflação anual acumulada desde 2015 (10,67%), segundo os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). As expectativas do mercado quanto ao valor da taxa básica de juros, a Selic, já subiram de 12,25% para 12,75% para este ano devido à Guerra da Rússia na Ucrânia.

Porém não há motivo para temores, caros Corretores e Corretoras, nosso mercado é bem regulado. Exemplo disso é que mesmo com todas as intempéries causadas pela pandemia, nosso setor conseguiu passar incólume e não mostrou indícios de queda, muito pelo contrário. Em 2021, a despeito do recrudescimento da Selic, que saiu de 2% ao ano, em fevereiro, para 9,25% no final do ano, as vendas cresceram cerca de 22,5%, segundo o Blog Papo Imobiliário. O segmento de incorporações também apresentou o excelente resultado com o crescimento de 37,6% de novos lançamentos, segundo a Abrainc.

O crédito imobiliário, igualmente, cresceu 38,6% em relação a 2020 e tivemos também a ajuda do governo com a redução de 0,5% na taxa de juros e aumentando em até 15% o teto financiável do Programa Casa Verde Amarela. Mais um resultado positivo da boa relação que temos com os poderes. Com o cenário positivo do mercado imobiliário, o Sistema Cofeci-Creci registrou aumento de quase 47 mil novos Corretores de Imóveis e mais de duas mil imobiliárias.

Tendo isso em vista, além da atuação nos projetos importantíssimos apresentados nesta Agenda Legislativa, as Eleições Gerais de 2022 precisará ser observada com lupa por nossa equipe técnica. As casas legislativas se renovarão e isso trará tanto oportunidades quanto desafios a serem enfrentados pela nossa profissão. Assim, almejamos mais uma vez o apoio do Congresso Nacional às nossas pautas, na promoção de reformas estruturantes e na produção de políticas públicas positivas para toda a população.

João Teodoro da Silva
Presidente do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI)

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

O SISTEMA COFECI-CRECI

O SISTEMA COFECI-CRECI

O Cofeci (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) é o órgão fiscalizador e orientador da profissão em âmbito federal, criado pela necessidade de organizar a categoria e impedir o mau exercício da atividade profissional.

Reúne cerca de 450 mil profissionais e 60 mil empresas de intermediação de negócios imobiliários, proporcionando uma movimentação nesse mercado que viabiliza a cadeia produtiva da construção civil, a qual representa cerca de 18% do PIB (Produto Interno Bruto) brasileiro, além de representar a profissão que proporciona, por meio de seu trabalho, a realização do sonho maior de cada brasileiro: **A CASA PRÓPRIA.**

Com o apoio do Congresso Nacional, na década de 60, foi instituído legalmente o Sistema Cofeci-Creci, visando principalmente à fiscalização do exercício da profissão, a fim de manter o prestígio das atividades junto ao mercado e à sociedade. Juridicamente, o Sistema consiste em uma Autarquia Federal e é composto por um Conselho Federal e 26 Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis em todo o Brasil.

Entre as funções do Sistema estão a manutenção da ordem no setor imobiliário, a representação da categoria, a regulamentação de procedimentos e normas que confiram mais segurança ao mercado, a orientação e a qualificação profissional, além do diálogo com os poderes constituídos.

O Sistema Cofeci-Creci trabalha também pela sensibilização dos órgãos públicos quanto à importância do papel dos corretores de imóveis no desenvolvimento econômico, social e político brasileiro, e pela representação ética e democrática de seus inscritos.

Ao longo de seus anos de existência, sua seriedade e seu comprometimento com a regulação do mercado imobiliário brasileiro geraram grandes conquistas. Duas delas foram a assinatura de convênios de cooperação com a Caixa Econômica Federal não apenas para venda direta de seus imóveis adjudicados, como também para fiscalização do Programa Casa Verde Amarela, que tem por objetivo tornar realidade o direito à casa própria. Além disso, o Sistema também é encarregado pela Lei 9613/98 de fiscalização contra a lavagem de dinheiro no mercado imobiliário.

Outro importante esforço do Sistema Cofeci-Creci nos últimos anos foi criar parcerias internacionais com a finalidade de abrir o mercado mundial para os corretores de imóveis brasileiros, já que é grande o volume de investimentos estrangeiros em imóveis no Brasil. O Congresso Internacional do Mercado Imobiliário – CIMI é um desses exemplos, pois promove o mercado nacional e possibilita o contato com as atividades realizadas no mercado imobiliário internacional.

O Sistema Cofeci-Creci empenha-se em agir com profissionalismo e trabalhar incansavelmente para qualificar, representar, servir e orientar, com eficiência, a sociedade e aos corretores de imóveis, pessoas físicas e jurídicas, visando sempre ao bem comum e ao desenvolvimento do mercado imobiliário.

DIRETORIA ELEITA
Gestão 2022/2024

João Teodoro da Silva
Presidente

José Augusto Viana Neto
Vice-Presidente

Marcelo Silveira de Moura
Vice-Presidente

Rômulo Soares de Lima
Diretor Secretário

Diego Henrique Gama
Diretor Secretário

Valdeci Yase Monteiro
Diretor Tesoureiro

Vilmar Pinto da Silva
Diretor Tesoureiro

VICE-PRESIDÊNCIA ADJUNTA

Oscar Hugo Monteiro Guimarães
Assuntos Pedagógicos

Claudemir das Neves
Fiscalização Nacional

Pedro Henrique de Andrade Nogueira Lima
Assuntos Legislativos

Carlos Magno dos Santos
Avaliações Imobiliárias

Eduardo Coelho Seixo de Britto
Assuntos Institucionais

Márcia Maria Vieira de Sá
Integração Feminina

DIRETORIAS ADJUNTAS

Luis Fernando Pinto Barcellos
Relações Internacionais

Celso Pereira Raimundo
Inovação e Tecnologia

PRESIDENTES DOS CONSELHOS REGIONAIS

1ª Região - Rio de Janeiro
Marcelo Silveira de Moura
Presidente

Av. Presidente Vargas, 417, 20º andar
Rio de Janeiro – RJ
CEP: 20071-003
(21) 3514-1800
presidencia@creci-rj.gov.br

2ª Região – São Paulo

Presidente José Augusto Viana Neto

Rua Pamplona, 1200, 6º Andar – Jd. Paulista
São Paulo/SP
CEP: 01405-001
(11) 3886-4900
presidencia@crecisp.gov.br

3ª Região – Rio Grande do Sul
Márcio Ferreira Bins Ely

Rua Guilherme Alves, 1010 – Bairro Partenon
Porto Alegre/RS
CEP: 90680-000
(51) 3220-1588
ouvidoria@creci-rs.gov.br

4ª Região – Minas Gerais
Alexandre Medeiros Rennó

Rua dos Carijós, 244, 10º andar
Belo Horizonte/MG
CEP: 30120-060
(31) 3271-6044
creci@crecimg.gov.br

PRESIDENTES DOS CONSELHOS REGIONAIS

5ª Região - Goiás
Eduardo Coelho Seixo de Britto

Rua 56, 390, Lotes 7 e 8, Quadra B-14, Ed. Palácio dos Colibris Jardim Goiás
Goiânia/GO
CEP: 74810-240
(62) 3236-7350
crecigo@crecigo.gov.br

6ª Região - Paraná
Luiz Celso Castegnaro

Rua General Carneiro, 680
Curitiba/PR
CEP: 80060-150
(41) 3262-5505
cdiretoria@crecipr.gov.br

7ª Região - Pernambuco
Francisco Monteiro da Silva Filho

Av. Saturnino de Brito, 297 – São José
Recife/PE
CEP: 50090-310
(81) 3428-7151
presidencia@crecipe.gov.br

8ª Região – Distrito Federal
Geraldo Francisco do Nascimento

SDS. Bloco A, Ed. Boulevard Center, Salas 401 a 410
Brasília/DF
CEP: 70391-900
(61) 3321-1010
ouvidoria@crecidf.gov.br

9ª Região - Bahia
Nilson Ribeiro de Araujo

Av. Dom João VI, 289 – Brotas
Salvador/BA
CEP: 40290-000
(71) 3444-1450
creciba@creciba.gov.br

11ª Região – Santa Catarina
Fernando Amorim Willrich

Rua Fúlvio Aduci, 1.214, 10º andar – Estreito
Florianópolis/SC
CEP: 88075-001
(48) 3203-9200
crecisc@creci-sc.gov.br

12ª Região - Pará e Amapá
Marlene Felippe Assunção

Travessa Timbó, 2.744 – Marco
Belém/PA
CEP: 66095-531
(91) 3344-4644
creci12@creci-pa.gov.br

13ª Região – Espírito Santo
Aurélio Cápua Dallapícula

Av. Hugo Viola, 700 – Jardim da Penha
Vitória/ES
CEP: 29060-420
(27) 3314-0066
secretaria@crecies.gov.br

PRESIDENTES DOS CONSELHOS REGIONAIS

14ª Região - Mato Grosso do Sul
Eli Rodrigues

Rua Rio Grande do Sul, 174 – Centro
Campo Grande/MS
CEP: 79020-010
(67) 3325-5557
crecims@crecims.gov.br

15ª Região - Ceará
Tibério Vitoriano Benevides de Magalhães

Rua Padre Luis Figueira, 324 – Aldeota
Fortaleza/CE
CEP: 60150-120
(85) 3231-6744
presidencia@creci-ce.gov.br

16ª Região - Sergipe
André Cardoso Costa

Rua Arauá, 919 – São José
Aracaju/SE
CEP: 49015-250
(79) 2106-6800
presidente@crecise.gov.br

17ª Região – Rio Grande do Norte
Roberto Carlos Correia Peres

Rua Mirabeau da Cunha Melo, 1.924
Candelária
Natal/RN
CEP: 59064-490
(84) 4008-0002
creci@crecirn.gov.br

18ª Região - Amazonas
Paulo Celestino de Carvalho Mota Júnior

Av. Via Láctea, 82, Conj. Morada do Sol – Adrianópolis
Manaus/AM
CEP: 69057-065
(92) 3584-5222
creci@creci-am.gov.br

19ª Região – Mato Grosso
Claudecir Roque Contreira

Av. André Antônio Maggi, 877 – Centro Político Administrativo
Cuiabá/MT
CEP: 78049-080
(65) 3313-4800
presidente@crecimt.org.br

20ª Região – Maranhão
Ismael de Vasconcelos Veras

Rua 8 Pajeú, Ed. João Teodoro, nº 20 – Calhau
São Luís/MA
CEP: 65071-670
(98) 3232-2882
crecima@gmail.com

21ª Região - Paraíba
Ubirajara Marques de Almeida Lima Júnior

Av. Almirante Barroso, 918 – Centro
João Pessoa/PB
CEP: 58013-120
(83) 2107.0406
creci@creci-pb.gov.br

PRESIDENTES DOS CONSELHOS REGIONAIS

22ª Região - Alagoas
Sérgio Cabral do Nascimento

Rua Alcebíades Valente, 282 – Farol
Maceió/AL
CEP: 57051-050
(82) 3305.3460
crecial@gmail.com

23ª Região - Piauí
Pedro Henrique Andrade Nogueira Lima

Rua Mato Grosso, 275 – Ilhotas
Teresina/PI
CEP: 64001-615
(86) 3221.4479
crecipi@terra.com.br

24ª Região - Rondônia
Júlio Cesar Pinto

Rua Abunã, 1.713 – São João Bosco
Porto Velho/RO
CEP: 76803-749
(69) 3224-1008
secretaria@creciro.gov.br

25ª Região - Tocantins
Nilcinéia Norberto

601 Sul, Conj. 01, Lote 20 – Av. Teotônio Segurado
Palmas/TO
CEP: 77016-330
(63) 3216-1667
atendimento@crecito.gov.br

26ª Região – Acre
Márcio Silva dos Santos

Av. Ceará, 2.951 – Jardim Nazle
Rio Branco/AC
CEP: 69907-000
(68) 3226-7403
creci26@gmail.com

27ª Região – Roraima
Reginaldo Barroso de Lima

Av. Ville Roy, 5286–1 – São Francisco
Boa Vista/RR
CEP: 69305-098
(95) 3623-0491
delegaciarr@creci-am.gov.br

CENÁRIO POLÍTICO

Atividade Legislativa

Os trabalhos legislativos para 2022 serão marcados por projetos de lei que buscam melhorar o ambiente de negócios do país, recuperar a economia no período pós Covid-19 e controlar a inflação, principalmente, de produtos relacionados à cesta básica e ao preço dos combustíveis. Esses pontos são fundamentais para o resultado das eleições presidenciais de 2022.

Outro ponto importante foi o fim da "janela partidária" da Câmara dos Deputados, período no qual deputados federais mudaram de partido sem perda de mandato. O prazo foi encerrado no dia 1° de Abril de 2022. Esse período alterou o tamanho das bancadas na Câmara, tanto da base do Governo quanto da oposição.

No Senado, a legislação eleitoral autoriza que os senadores mudem de partido a qualquer momento, sem perda do mandato. Desse modo, temos uma nova configuração no poder político do Congresso Nacional, e consequentemente, resulta em uma mudança do poder político regional de cada partido. As consequências dessas mudanças veremos durante as eleições do final do ano.

Já a Presidência da República publicou, em fevereiro, uma portaria contendo a Agenda Legislativa Prioritária do Governo Federal para o ano de 2022. A publicação contém 39 proposições legislativas em tramitação e 6 ainda em formulação, e é assinada pelo ministro da Casa Civil, Ciro Nogueira. A enumeração dessas matérias mostra um panorama da atuação do Poder Executivo no Legislativo neste ano. Das matérias apontadas, destacamos como mais importantes para o setor imobiliário e a sociedade em geral:

Economia:

- **PL 3887/2020** - Institui a Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços - CBS.
- **PEC 110/2019** - Reforma Tributária.
- **PL 2337/2021** - Reforma do Imposto de Renda.

Custo Brasil:

- **PLP 11/2020** - Substituição tributária do ICMS-Combustíveis.
- **PL 4391/2021** (Apensado ao PL 1202/2007) - Representação privada de interesses (regulamentação do lobby).

Social:

- **PL 6160/2019** - Contrato de trabalho Verde e Amarelo.

Eleições Gerais 2022

O ano eleitoral se iniciou com quatro nomes expressivos nas pesquisas de opinião para a Presidência da República. Pesquisa do PoderData publicada em 16 de março aponta o ex-presidente Lula (PT) na liderança com 40% das intenções de voto, enquanto o atual presidente, Jair Bolsonaro (PL), conta com 30%. Já o ex-juiz Sérgio Moro (Podemos) e Ciro Gomes (PDT) encontram-se empatados com 7%. Os demais pré-candidatos aparecem com 2% cada ou menos.

Em fevereiro, o Tribunal Superior Eleitoral (TSE) aprovou por unanimidade a criação do novo partido União Brasil (União). A nova legenda foi formalizada em março. Surgindo com a fusão do Democratas (DEM) e do Partido Social Liberal (PSL), o União, que adota o número 44 nas urnas, terá a maior bancada do Congresso Nacional, mesmo sofrendo debandada de parlamentares para o atual partido do Presidente da República, o PL. O novo partido deve movimentar a dinâmica eleitoral.

Alteração das Regras Eleitorais

Em setembro de 2021 foi promulgada a Emenda Constitucional 111/2021, que trouxe novas regras eleitorais que já serão aplicadas nas eleições de 2022. Destacamos as seguintes alterações:

- Os votos dados a candidatas mulheres e pessoas negras serão contados em dobro para efeito da distribuição dos recursos dos fundos partidário e eleitoral nas eleições de 2022 a 2030;
- Mudança do dia da posse do presidente da República para 5 de janeiro, e da posse dos governadores para o dia 6, a partir das eleições de 2026. No caso da próxima eleição, em 2022, a data de posse em 2023 permanecerá no primeiro dia do ano;
- Parlamentares que ocupam cargos de deputado federal, estadual e distrital e de vereador poderão deixar o partido pelo qual foram eleitos sem perder o mandato, caso a legenda aceite;

- Os partidos que incorporem outras siglas não serão responsabilizados pelas punições aplicadas aos órgãos partidários regionais e municipais incorporados e aos antigos dirigentes do partido incorporado, inclusive as relativas à prestação de contas.

Apesar de não fazer parte da Emenda Constitucional 111/2021, outra mudança nas regras eleitorais é a possibilidade dos partidos se unirem em torno de uma federação partidária. Isso permitirá que dois ou mais partidos atuem como uma só legenda nas eleições e durante a legislatura, devendo permanecer assim por um período mínimo de quatro anos.

As siglas que integram o grupo mantêm identidade e autonomia, contudo quem for eleito deve respeitar a fidelidade ao estatuto da federação. A medida foi uma alternativa para legendas menores, ameaçadas pela cláusula de barreira, que limita acesso ao fundo partidário e ao tempo de TV aos partidos que não atingirem um mínimo de votos nas eleições. Ao se unirem, as siglas somarão o desempenho de todos os candidatos.

O CONGRESSO NACIONAL

A cada ano se renovam as expectativas sobre a política brasileira. Alinhado aos anseios da população, o Sistema Cofeci-Creci promove uma atuação efetiva e imprescindível, dando voz ao setor imobiliário no âmbito político e representando as pretensões de um mercado tão expressivo que suas vitórias e seus infortúnios afetam diretamente a vida de milhões de brasileiros.

A estrutura do Poder Legislativo no Brasil é bicameral. A Câmara dos Deputados é o órgão que representa o povo brasileiro, contando com a atuação de 513 deputados federais. O Senado Federal, por sua vez, representa as unidades da Federação – cada uma tem três, totalizando 81 senadores. Ambas as Casas têm comissões parlamentares, permanentes ou temporárias, com as funções de elaborar leis e de dar acompanhamento às ações administrativas, além de promover fóruns e debates com a sociedade sobre assuntos de interesse geral.

Entramos no último ano da 56ª Legislatura no Congresso Nacional. Com isso, as Eleições Gerais de outubro renovarão toda a Câmara dos Deputados e 1/3 do Senado Federal. Na solenidade de abertura da sessão legislativa, os presidentes da Câmara dos Deputados, Arthur Lira, e do Senado Federal, Rodrigo Pacheco, defenderam a manutenção das atividades legislativas intensas durante o ano eleitoral para a aprovação de reformas estruturantes e medidas para a recuperação econômica. Porém, a corrida eleitoral deve ocupar grande parte do 2º semestre.

GESTÃO 2021-2022

A composição da cúpula central do Congresso Nacional procura assegurar a proporcionalidade das representações partidárias ou dos blocos parlamentares, estabelecendo, tanto quanto possível, a participação igualitária.

Mesa Diretora do Congresso Nacional

É o órgão que prepara e conduz os trabalhos das sessões conjuntas da Câmara dos Deputados e do Senado Federal. Ela é dirigida pelo presidente do Senado. As demais cadeiras são divididas entre os ocupantes dos cargos correspondentes na Mesa de cada casa, alternadamente.

Também são atribuições da Mesa do Congresso inaugurar a sessão legislativa, elaborar o regimento comum e regular a criação de serviços comuns às duas casas, e receber o compromisso do Presidente e do Vice-Presidente da República.

Mesa Diretora

Presidente

Rodrigo Pacheco

1º vice presidente

Marcelo Ramos

2º vice presidente

Romário

1º secretário

Luciano Bivar

2º secretário

Elmano Férrer

3º secretária

Rose Modesto

4º secretário

Weverton

Mesa Diretora da Câmara dos Deputados

Entre suas funções estão a direção dos trabalhos legislativos e dos serviços administrativos da casa e a promulgação de emendas à Constituição, em conjunto com o Senado.

Titulares

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Presidente
Arthur Lira
(PP/AL)

1° Vice-Presidente
Marcelo Ramos
(PSD/AM)

2° Vice-Presidente
André de Paula
(PSD/PE)

1° secretário
Luciano Bivar
(União/PE)

2° secretária
Marília Arraes
(SD/PE)

3° secretária
Rose Modesto
(União/MS)

4° secretária
Rosangela Gomes
(Republicanos/RJ)

Mesa Diretora do Senado Federal

São atribuições da Mesa: administrar os trabalhos do Senado, convocar e conduzir as sessões, propor a transformação de sessões públicas em secretas, promover eleições internas, distribuir matérias às comissões, promulgar as resoluções do Senado e os decretos legislativos, receber e enviar correspondências e dar posse aos senadores, entre outras.

Titulares

SENADO FEDERAL

Presidente
Rodrigo Pacheco
(PSD/MG)

1° Vice-Presidente
Veneziano Vital do Rêgo
(MDB/PB)

2° Vice-Presidente
Romário
(PL/RJ)

1° secretário
Irajá Abreu
(PSD/TO)

2° secretário
Elmano Ferrer
(PP/PI)

3° secretário
Rogério Carvalho
(PT/SE)

4° secretário
Weverton
(PDT/MA)

PROCESSO LEGISLATIVO

Elaboração das leis

O Congresso Nacional e suas duas casas possuem ritos específicos para a tramitação dos diversos tipos de propostas legislativas, dispostos na Constituição Federal e nos Regimentos Internos. Mas, em resumo, podemos dizer que os trabalhos de elaboração das leis se desenvolvem em duas fases distintas em cada casa legislativa: a das comissões e a do Plenário.

Plenário

O Plenário é o órgão máximo, ou seja, a última instância de decisão sobre a maioria das matérias apreciadas pela casa legislativa. Nele, os representantes do povo (deputados), dos estados e do Distrito Federal (senadores) se reúnem em sua totalidade, discutem e votam soberanamente as proposições em tramitação, no cumprimento das suas funções constitucionais.

Comissões

Cada casa legislativa é composta por diversas comissões temáticas, que são órgãos compostos por um número menor de parlamentares. As comissões são distribuídas por temas de interesse nacional, como educação, saúde, segurança e finanças, considerando a necessidade de divisão e a especialização do trabalho.

Todos os projetos que tramitam na Câmara ou no Senado precisam passar por pelo menos uma comissão em cada casa. Nesses colegiados, os parlamentares discutem os detalhes técnicos e jurídicos, identificando os méritos e as falhas dos projetos, analisando desde o aspecto constitucional de uma proposta até o interesse público e o impacto orçamentário.

Em muitos casos, antes de aprovar um texto, os integrantes das comissões se reúnem com autoridades e especialistas da área e promovem audiências públicas em que representantes da população são ouvidos, propondo alterações e aperfeiçoamentos.

Quando uma comissão conclui o exame de cada matéria submetida à sua apreciação, é apresentado à casa um parecer sobre o assunto recomendando aos demais parlamentares a aprovação com alterações ou integralmente, ou a rejeição da proposição legislativa examinada.

No caso da Câmara, a presidência das comissões é alterada anualmente, enquanto que no Senado Federal os presidentes são eleitos a cada dois anos. A ordem de escolha é estabelecida por um quociente em que se considera a quantidade de parlamentares e a de colegiados.

Assim, os partidos com maior representatividade presidem um maior número de comissões e, geralmente, as mais importantes das casas. Estes cargos são de grande importância, visto que, o presidente da comissão tem o poder de decidir quais serão os projetos que comporão a pauta e indicar seus relatores.

TIPOS DE PROPOSIÇÕES

As proposições legislativas são instrumentos pelos quais os parlamentares exercem sua função legisladora, apresentando ideias de criação ou modificação de leis. Podem ser propostas de emenda à Constituição, projetos de lei complementar, projetos de lei ordinária ou projetos de decreto legislativo e resoluções. Todas são apreciadas pelas duas casas, em conjunto ou separadamente.

Projeto de Lei Ordinária

Proposição destinada a regular matéria inserida na competência normativa da União e pertinente às atribuições do Congresso Nacional. Para sua votação, é necessária a presença da maioria absoluta de cada casa, entretanto sua aprovação ocorre por maioria simples. Após aprovada, deve ser sancionada pelo Presidente da República.

Essas propostas podem ser de iniciativa popular, quando os cidadãos têm participação direta na iniciativa da elaboração das leis. Requer a assinatura de 1% do eleitorado nacional, distribuído por cinco unidades da Federação, com não menos de 0,3% dos eleitores de cada uma. Além disso, sugestões podem ser apresentadas por associações e órgãos de classe, sindicatos e entidades organizadas da sociedade civil, exceto partidos políticos.

Projeto de Lei Complementar

Proposição para regulamentar dispositivo da Constituição, quando este não é autoaplicável. Para sua aprovação, é necessária a maioria absoluta dos votos dos membros da casa.

Medida Provisória

Ato normativo de iniciativa exclusiva do Presidente da República, com força de lei, que pode ser expedido em caso de urgência e relevância. Produz efeitos imediatos, mas depende de aprovação do Congresso Nacional para transformação definitiva em lei.

Proposta de Emenda à Constituição

Visa a alterar o texto constitucional, com exceção das cláusulas pétreas — aquelas referentes à forma federativa do Estado; ao voto direto, secreto, universal e periódico; a separação dos Três Poderes; e aos direitos e garantias individuais. Deve ser apresentada pela terça parte dos parlamentares da Casa que a propõe e exige quórum qualificado de 2/5 dos membros para aprovação.

COMISSÕES PERMANENTES

Congresso Nacional

Comissão Mista de Controle das Atividades de Inteligência - **CCAI**
Comissão Mista de Consolidação da Legislação Federal - **CMCF**
Comissão Mista do Congresso Nacional de Assuntos Relacionados à Comunidade dos Países de Língua Portuguesa - **CMCPLP**
Comissão Permanente Mista de Combate à Violência contra a Mulher - **CMCVM**
Comissão Mista Permanente sobre Mudanças Climáticas - **CMMC**
Comissão Mista Permanente sobre Migrações Internacionais e Refugiados - **CMMIR**
Comissão Mista de Planos, Orçamentos Públicos e Fiscalização - **CMO**
Representação Brasileira no Parlamento do Mercosul - **CPCMS**
Comissão Mista Representativa do Congresso Nacional no Fórum Interparlamentar das Américas - **FIPA**

Câmara dos Deputados

Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Des. Rural - **CAPADR**
Comissão de Ciência e Tecnologia, Comunicação e Informática - **CCTCI**
Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania - **CCJC**
Comissão de Cultura - **CCULT**
Comissão de Defesa do Consumidor - **CDC**
Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços - **CDEICS**
Comissão de Desenvolvimento Urbano - **CDU**
Comissão dos Direitos da Mulher - **CMULHER**
Comissão dos Direitos da Pessoa Idosa - **CIDOSO**
Comissão dos Direitos das Pessoas com Deficiência - **CPD**
Comissão de Direitos Humanos e Minorias - **CDHM**
Comissão de Educação - **CE**
Comissão do Esporte - **CESPO**
Comissão de Finanças e Tributação - **CFT**
Comissão de Fiscalização Financeira e Controle - **CFFC**
Comissão de Integração Nacional, Des. Regional e Amazônia - **CINDRA**
Comissão de Legislação Participativa - **CLP**
Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - **CMADS**
Comissão de Minas e Energia - **CME**
Comissão de Relações Exteriores e de Defesa Nacional - **CREDN**
Comissão de Segurança Pública e Combate ao Crime Organizado - **CSPCCO**
Comissão de Seguridade Social e Família - **CSSF**
Comissão de Trabalho, Administração e Serviço Público - **CTASP**
Comissão de Turismo - **CTUR**
Comissão de Viação e Transportes - **CVT**

Senado Federal

Comissão de Assuntos Econômicos - **CAE**
Comissão de Assuntos Sociais - **CAS**
Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania - **CCJ**
Comissão de Ciência, Tecnologia, Inovação, Comunicação e Informática - **CCT**
Comissão de Direitos Humanos e Legislação Participativa - **CDH**
Comissão Diretora do Senado Federal - **CDIR**
Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo - **CDR**
Comissão de Educação, Cultura e Esporte - **CE**
Comissão de Serviços de Infraestrutura - **CI**
Comissão de Meio Ambiente - **CMA**
Comissão de Agricultura e Reforma Agrária - **CRA**
Comissão de Relações Exteriores e Defesa Nacional - **CRE**
Comissão Senado do Futuro - **CSF**
Comissão de Segurança Pública - **CSP**
Comissão de Transparência, Governança, Fiscalização e Controle e Defesa do Consumidor - **CTFC**
Comissão Diretora do Senado Federal - **CDIR**

PARTIDOS COM REPRESENTAÇÃO NO CONGRESSO NACIONAL

AVANTE - Avante
CIDADANIA - Cidadania
MDB - Movimento Democrático Brasileiro
NOVO - Partido Novo
PATRIOTA - Patriota
PCdoB - Partido Comunista do Brasil
PDT - Partido Democrático Trabalhista
PL - Partido Liberal
PODE - Podemos
PP - Progressistas
PROS - Partido Republicano da Ordem Social
PSB - Partido Socialista Brasileiro
PSC - Partido Social Cristão
PSD - Partido Social Democrático
PSDB - Partido da Social Democracia Brasileira
PSOL - Partido Socialismo e Liberdade
PT - Partido dos Trabalhadores
PTB - Partido Trabalhista Brasileiro
PV - Partido Verde
REDE - Rede Sustentabilidade
REPUBLICANOS - Republicanos
SOLIDARIEDADE - Solidariedade
UNIÃO - União Brasil

FRENTE PARLAMENTAR MISTA EM APOIO AO MERCADO IMOBILIÁRIO

FRENTE PARLAMENTAR MISTA EM APOIO AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Frentes parlamentares são agrupamentos formados por congressistas que não necessariamente têm os mesmos ideais políticos, mas que compartilham o interesse por uma causa. Um dos grandes atributos de uma frente é a possibilidade de deputados e senadores se posicionarem perante temas independentemente de seu partido. Elas compõem um foro separado de questões estratégicas, menos abrangentes, porém de imensa relevância no jogo político.

Essas bancadas suprapartidárias têm liberdade e soberania sobre quaisquer comissões dentro do Congresso Nacional, sejam elas permanentes ou temporárias, além de servirem de canal entre o Poder Legislativo e grupos de interesse.

As frentes promovem seminários, debates e audiências públicas para fortalecer a causa que defendem e, dessa forma, chamar a atenção dos outros parlamentares, bem como da sociedade, para a importância daquilo que representam.

Essas associações ganharam força por promoverem o diálogo com a sociedade e trazerem para as casas legislativas propostas democráticas que visam ao aprimoramento das leis vigentes. Além disso, vêm obtendo mais importância como representantes de um interesse selecionado e exercem cada vez mais domínio sobre o enunciado escolhido.
No ano de 2019, foi re-lançada a Frente Parlamentar Mista em Apoio ao Mercado Imobiliário. A frente foi instituída com objetivo de impulsionar a categoria, gerando maior visibilidade para o setor.

A Frente Parlamentar Mista em Apoio ao Mercado Imobiliário tem como objetivos centrais o estímulo à ampliação de políticas públicas para o desenvolvimento do setor imobiliário brasileiro, o desenvolvimento profissional dos corretores de imóveis e as consequências benéficas para a população quanto à aquisição de propriedade imobiliária.
Com a elaboração de projetos legislativos e a realização de audiências públicas e de debates no Congresso Nacional sobre temas de interesse, seu desenvolvimento é guiado pelos seguintes pilares básicos de atuação:

- Incentivar novas linhas de financiamento para a casa própria.
- Valorizar a profissão dos corretores de imóveis.
- Promover a defesa dos consumidores.
- Garantir o acesso de famílias de menor renda aos programas de habitação do governo, como o Casa Verde e Amarela.
- Incentivar a regularização dos terrenos urbanos destinados à construção de moradias populares.
- Apoiar políticas do governo que visem à desoneração do mercado imobiliário.

Estreitar o relacionamento do segmento com os governantes é o meio mais eficaz de gerar visibilidade, evidenciando a importância da categoria. Dessa forma, o Sistema Cofeci–Creci acredita na Frente Parlamentar Mista em Apoio ao Mercado Imobiliário como veículo fundamental para dar voz ao mercado imobiliário e aos corretores diante das instâncias representativas oficiais.

FRENTE PARLAMENTAR MISTA EM APOIO AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Senhoras e Senhores Corretores de Imóveis,

Como Deputado Federal e Presidente da Frente Parlamentar Mista de Apoio ao Mercado Imobiliário trago uma mensagem de entusiasmo para mais um ano legislativo.

No ano passado, 2021, trouxemos uma mensagem de perseverança e união dos corretores de imóveis para superar os desafios da pandemia. Com fé e união conseguimos vencer a maior crise humanitária já vivida. Nos adaptamos às novas tecnologias e mantivemos o mercado imobiliário forte e aquecido.

A mudança nesse cenário já é presente. Nesses primeiros meses de 2022, já tivemos uma grande vitória. Trabalho de 20 anos de reivindicação da categoria. Aprovamos na Câmara dos Deputados, da PEC 39/2011, que extingue o instituto jurídico do terreno de marinha (nome dado aos terrenos situados na orla marítima de toda a costa brasileira e nas margens de rios e lagos). Agora, a matéria aguarda deliberação do Senado Federal.

Isso já mostra como esse ano é um novo começo para superar a pandemia e fomentar o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro. Nesse sentido, meu mandato e de todos os signatários da Frente Parlamentar Mista de Apoio ao Mercado Imobiliário estão atentos às mudanças e disponíveis para promover a defesa da classe de corretores de imóveis.

Prosseguimos na missão! Contem conosco!

Deputado Federal Laércio Oliveira (PP/SE)
Presidente da Frente Parlamentar Mista em Apoio ao Mercado Imobiliário

FRENTE PARLAMENTAR MISTA EM APOIO AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Iniciamos este ano de 2022 com as esperanças renovadas, após dois anos de sacrifícios e, sobretudo, enorme luta no combate à pandemia da Covid 19. Foi um período que afetou quase todos os setores da economia de nosso país e fez com que novos modelos de negócios fossem introduzidos e adaptações às novas condições impostas pela emergência fossem pouco a pouco sendo reconhecidas e assimiladas pela população.

No Congresso Nacional trabalhamos para minimizar os efeitos da crise com redução de juros, alongamento de dívidas e apoio às empresas na manutenção dos empregos. O setor imobiliário foi um dos setores que conseguiu se adaptar mais rapidamente às novas condições impostas pela situação de emergência. A procura por compra e aluguel de imóveis cresceu e impulsionou a construção civil fazendo com que o impacto negativo para o setor fosse menor do que o esperado.
A medida provisória da Liberdade Econômica que diminuiu a burocracia e flexibilizou regras trabalhistas foi um passo importante, pois impacta diretamente o setor imobiliário, acabando com dificuldades comumente enfrentadas pelos empreendedores. Uma das mudanças importantes foi a aprovação tácita das solicitações de licenças e alvarás necessários para a construção civil, além da que as empresas do setor poderão guardar documentos digitalizados que terão os mesmos efeitos legais que os de papel.

Para este ano de 2022, a expectativa é que o financiamento imobiliário ganhe mais força com o aperfeiçoamento da legislação, especialmente com foco na reforma tributária. Neste sentido, é importante que tenhamos uma pauta consistente para este segmento que é o maior empregador deste país.

Para nortear o trabalho da Frente Parlamentar que representa o setor, três pautas importantes devem ser debatidas no Congresso Nacional. A saber: O projeto que extingue o instituto do terreno de marinha e seus acrescidos e para dispor sobre a propriedade desses imóveis; o que altera a tributação dos empresários Corretores de Imóveis para a incidência do Anexo IV da lei do Simples Nacional, além daquele que propõe a permissão para que Corretores de Imóveis possam realizar avaliações de bens imóveis.

Temos, portanto, muito trabalho, grandes expectativas e mais esperança para este novo ano que se inicia.

Senador Izalci Lucas (PSDB/DF)
Vice-presidente da Frente Parlamentar Mista em Apoio ao Mercado Imobiliário

PROPOSIÇÕES LEGISLATIVAS

PROPOSIÇÕES LEGISLATIVAS DE INTERESSE DO SISTEMA COFECI-CRECI

As proposições aqui destacadas são aquelas de maior relevância que hoje tramitam nas casas do Congresso Nacional e que, de alguma forma, podem influenciar a vida profissional do corretor de imóveis e a sociedade brasileira no que diz respeito ao setor imobiliário.

As matérias são organizadas em oito temas. Cada uma é identificada por número, ano de apresentação e assunto, trazendo a ementa e o autor. Há um resumo da proposta e o estado da tramitação. Por fim, manifestamos o posicionamento do Sistema Cofeci-Creci.

Glossário

§ - Símbolo de parágrafo

XX - Símbolo de parágrafo

MP - Medida Provisória

PEC - Proposta de Emenda à Constituição

PDL - Projeto de Decreto Legislativo

PL - Projeto de Lei na Câmara dos Deputados (até 2018) / Projeto de Lei Ordinária (a partir de 2019)

PLC - Projeto de Lei da Câmara (até 2018)

PLP - Projeto de Lei Complementar na Câmara dos Deputados (até 2018) / Projeto de Lei Complementar (a partir de 2019)

PLS - Projeto de Lei do Senado (até 2018)

PLS COMPLEMENTAR - Projeto de Lei Complementar do Senado (até 2018)

CONTRA

PL 2283/2021 - C ÂMARA DOS DEPUTADOS

Avaliação de imóveis
Dispõe sobre procedimentos nas avaliações de imóveis destinados a órgãos e entidades públicas federais.

Autor: Deputado Fausto Pinato (PP/SP)

A presente proposição estabelece procedimentos para avaliação de imóveis destinados a órgãos e entidades da administração pública federal no âmbito dos três Poderes (Executivo, Legislativo e Judiciário) e do Ministério Público, inclusive de empresas estatais ou sociedades de economia mista.

Conforme o texto, as avaliações de bens imóveis serão resultado de análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica para determinados objetivos, finalidades e datas. O laudo deverá ser subscrito somente por engenheiro, arquiteto ou agrônomo.

Tramitação: O projeto tramita em caráter conclusivo e será analisado pelas comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP); e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). A matéria aguarda apresentação de parecer do relator, deputado Fabio Reis (MDB/SE), na CTASP.

Obs.: Somos contrários ao projeto, uma vez que exclui o corretor de imóveis, o profissional mais adequado para realizar a avaliação mercadológica de imóveis.

CONTRA

PL 1403/2021 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Reduz em 50% o valor das anuidades do Conselho Federal
Reduz em cinquenta por cento o valor das anuidades cobradas por conselhos profissionais.

Autora: Deputado Osires Damaso (PSC/TO)

A matéria determina a redução em cinquenta por cento das anuidades cobradas pelos conselhos profissionais. A redução estabelecida se aplica aos anos de 2021 e 2022.

Além disso, o contribuinte poderá ter a devolução de cinquenta por cento do valor que já tenha pagado anteriormente à entrada em vigor da Lei. Sendo que a devolução poderá ser realizada por meio de restituição ou compensação com anuidades devidas nos anos subsequentes.

Tramitação: O projeto está apensado ao PL 3979/2019, que regulamenta a atuação das autarquias especiais. Ambos os projetos aguardam parecer do relator, deputado Rogério Correia (PT/MG), na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP). Após aprovação na CTASP, a matéria segue para análise do mérito na Comissão de Finanças e Tributação (CFT), em seguida, para a Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) de forma conclusiva.

Obs.: Somos contrários à proposta por ingerir na independência dos Conselhos Federais, que já obedecem a regras legais limitadoras do valor da anuidade profissional.

CONTRA

PL 3979/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Regulamenta a cobrança das anuidades dos profissionais dos Conselhos de Classes profissionais
Regulamenta a atuação das autarquias especiais, isto é, os Conselhos de Classes de Profissões Regulamentadas, destinadas ao controle e fiscalização das atividades profissionais de diversas categorias profissionais, geridas por profissionais eleitos pelos seus pares.

Autor: Deputado Eduardo Bismarck (PDT/CE)

A proposta determina as regras para a realização de exames de proficiência como critério a ser cumprido aos profissionais que se inscreverem para os quadros profissionais do Conselho Federal.

Outro ponto do projeto é que as anuidades cobradas pelo Conselho Federal deverão ser pagas de forma proporcional aos meses de trabalho profissional e aos meses de funcionamento de pessoas jurídicas, baseado na apresentação de Atestados de Não Atuação pelos profissionais inscritos, que serão analisados pelos respectivos Conselhos de Classes.
O profissional também poderá manter sua inscrição ativa, no seu referido conselho, sem pagar a anuidade, desde que, o mesmo não esteja exercendo a profissão. Além disso, será obrigatoriamente a possibilidade, pelo Conselho Federal, de oferecer o parcelamento de no mínimo 6 vezes ao contribuinte que assim optar pagar sua anuidade.

Por fim, o projeto estabelece os valores máximos da anuidade a serem cobrados pelos Conselhos Federais.

Tramitação: O projeto aguarda parecer do relator, deputado Rogério Correia (PT/MG), na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP). Após aprovação na CTASP, a matéria segue para análise do mérito na Comissão de Finanças e Tributação (CFT), em seguida, para a Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) de forma conclusiva.

Obs.: Somos contrários à proposta por ingerir na independência dos Conselhos Federais, que já obedecem a regras legais limitadoras do valor da anuidade profissional.

A FAVOR

PLP 156/2021 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Altera a alíquota tributária do simples nacional paga pelos corretores de imóveis
Altera a alíquota tributária de 6% para 4,5% ao ser paga pelo corretor de imóveis no âmbito do simples nacional.

Autores: Deputado Zé Augusto Nalin (UNIÃO/RJ)

O presente projeto de lei altera a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, com a finalidade de retirar os serviços de corretagem de imóveis, e os serviços de administração e locação de imóveis de terceiros, do pagamento da alíquota estabelecida no Anexo III, que é de 6%, para o Anexo IV, que é de 4,5%, no simples nacional.

Tramitação: A proposta está apensada ao PLP 30/2021, e tramita em regime de urgência. Desse modo, pode ser deliberada pelo Plenário da Câmara a qualquer momento.

Obs.: Somos favoráveis ao projeto, uma vez que reduz a carga tributária no exercício da profissão do Corretor de Imóveis.

A FAVOR

PLP 285/2002 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Base de cálculo do ISS para sociedades corretoras de imóveis
Dá nova redação ao § 3º do art. 9º do Decreto-Lei nº 406, de 31 de dezembro de 1968, que "estabelece normas gerais de direito financeiro, aplicáveis aos impostos sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre serviços de qualquer natureza".

Autor: Deputado Luiz Carlos Hauly (PSDB/PR)

O projeto prevê que a base de cálculo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), que estão sujeitas as sociedades corretoras de imóveis, deve seguir o que determina o art. 9º do Decreto-Lei nº 406, de 31 de dezembro de 1968. Este estabelece que a base de cálculo do imposto é o preço do serviço e será estabelecida por meio de alíquotas fixas ou variáveis.

Tramitação: O relatório favorável à matéria foi aprovado pela CFT e pela CCJC. Neste momento, o projeto está pronto para entrar na pauta do Plenário.

Obs.: Projeto de lei importante para o setor imobiliário de prestação de serviços. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 450/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Simples Trabalhista para micro e pequenas empresas
Ementa: Institui o Programa de Inclusão Social do Trabalhador Informal (Simples Trabalhista) para as microempresas e empresas de pequeno porte de que trata o art. 3ºda Lei Complementar nº 123 (Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte), de 14 de dezembro de 2006, na forma que especifica.

Autor: Deputado Júlio Delgado (PSB/MG)

As micro e pequenas empresas poderão optar pelo Simples Trabalhista desde que seus funcionários não estejam registrados de acordo com os arts. 13 e 29 da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

Caberá ao Ministério do Trabalho regulamentar a legislação. Contudo as convenções coletivas poderão estabelecer piso salarial, participação nos lucros, jornada de trabalho (inclusive nos fins de semana), fracionamento de férias em até três períodos e pagamento de décimo terceiro salário em até seis parcelas.

A proposição permite ainda que o contrato de trabalho por prazo determinado seja válido em qualquer atividade desenvolvida pela empresa, desde que implique acréscimo no número de empregados formais.

Tramitação: A proposição aguarda votação do parecer do relator, deputado Mauro Nazif (PSB/RO), pela aprovação com substitutivo na CTASP. Depois, tramitará pela CDEICS, CFT e CCJC conclusivamente.

Obs.: Somos favoráveis ao projeto de lei, embora o consideremos de difícil aplicação prática. Pode representar significativo alcance na desburocratização das relações trabalhistas.

A FAVOR

PL 2254/2011 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Dedução no IRPF de despesas para aquisição de imóvel
Altera a Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, que altera a legislação do imposto de renda das pessoas físicas e dá outras providências, para incluir entre as possíveis deduções da base de cálculo da Declaração de Rendimentos do Imposto de Renda Pessoa Física, percentual com despesas para aquisição de um único imóvel por célula familiar, na forma que dispõe.

Autor: Deputado Edivaldo Holanda Júnior (PTC/MA)

O projeto de lei pretende alterar o art. 8º da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, para deduzir o imposto de renda devido na declaração anual até 50% do valor das prestações relativas à aquisição do imóvel próprio, desde que este seja o único imóvel da família.

Para garantir a transparência e evitar fraudes, só poderão ser objeto das deduções os pagamentos relativos a financiamentos de imóveis nas construtoras ou nos agentes do Sistema Financeiro Nacional.

Caberá ao Poder Executivo estimar o montante da renúncia fiscal decorrente da medida e incluí-la no projeto de lei orçamentária do ano seguinte ao da publicação da lei.

Tramitação: A proposição está na Câmara dos Deputados, tramita em regime ordinário na CFT, onde aguarda designação de relator, e na CCJC e está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões.

Obs.: Projeto de lei relevante do ponto de vista social. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 5733/2013 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Isenção do IRPF na venda de imóvel residencial
Altera o § 5º do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para permitir, no prazo de 5 (cinco) anos, um segundo usufruto, de forma parcial, da isenção do imposto de renda da pessoa física incidente sobre o ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais, quando o alienante aplicar o produto da venda na aquisição de imóvel residencial novo.

Autor: Ex-senador Marcelo Crivella (REPUBLICANOS/RJ)

A Lei nº 11.196, de 2005, determina que o dono de imóvel residencial seja isento de pagar imposto de renda sobre o ganho obtido com a venda desse bem se utilizar o dinheiro para comprar outra moradia em até 180 dias. Porém, só permite que o benefício seja usado uma vez a cada cinco anos.

O projeto de lei pretende permitir que, em uma segunda alienação, se obtenha a isenção de 50% do imposto de renda sobre o ganho de capital na venda do imóvel residencial quando o alienante aplicar o produto da venda na aquisição de imóvel residencial novo.
Na primeira vez, a escolha pode ser tanto por imóvel novo como por usado.

Tramitação: O projeto está na Câmara dos Deputados, onde será analisado pela CFT e pela CCJC em regime de tramitação prioritária e caráter conclusivo pelas comissões. Na CFT a matéria aguarda designação de relator.

Obs.: Projeto de lei relevante para o mercado imobiliário e de grande alcance social. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 7250/2014 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Novas alíquotas sobre o Imposto Territorial Rural
Acrescenta uma Tabela de Descontos na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, para dispor sobre o Imposto Territorial Rural (ITR) progressivo de acordo com a Área Produtiva.

Autor: Ex-deputado Irajá Abreu (PSD/TO)

O então deputado federal, e hoje senador, propõe aumentar a alíquota dos impostos incidentes sobre propriedades dos grandes imóveis rurais improdutivos, mas garante incentivos fiscais para imóveis rurais produtivos. Os imóveis rurais superiores a 15 módulos fiscais que não foram produtivos terão o valor da alíquota triplicada.

Tramitação: A matéria foi distribuída às seguintes comissões: CAPADR, CFT e CCJC, em regime de apreciação conclusiva. Na CFT, a matéria aguarda designação de relator.

Obs.: O projeto de lei mostra-se justo em razão de ser capaz de estimular a produção em terras improdutivas, além de proporcionar incentivos fiscais para as terras produtivas. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PLS 139/2015 - SENADO FEDERAL

Declaração de imóveis no imposto de renda
Altera a Lei nº 9.250, de 1995, que altera a legislação do imposto de renda das pessoas físicas e dá outras providências.

Autor: Ex-senador Ronaldo Caiado (UNIÃO/GO)

O então senador sugeriu que o proprietário de um único imóvel residencial que receba renda de aluguel e que seja inquilino em imóvel residencial de terceiros só tenha considerado como rendimento recebido no imposto de renda a diferença entre esses valores.

Tramitação: O projeto está no Senado Federal e será apreciado pela CAE, em decisão terminativa. O senador Otto Alencar (PSD/BA) apresentou parecer pela rejeição do projeto.

Obs.: Projeto de lei de relevante alcance social. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 3749/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Multa de imposto de renda calculada a partir do 181º dia após a venda
Altera o art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para postergar o termo inicial de incidência de multa relativa ao não pagamento do imposto de renda da pessoa física sobre o ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais.

Autor: Ex-senador Ricardo Ferraço (UNIÃO/ES)

O projeto sugere alteração na Lei nº 11.196, de 2005, conhecida como Lei do Bem. Ela determina que, no prazo de 180 dias após a venda, o alienante fica isento do imposto de renda sobre o ganho de capital se comprar outro imóvel residencial. Se o contribuinte não comprar com recursos de venda feita anteriormente, terá 30 dias para pagar o imposto.

Caso o pagamento não seja feito dentro do prazo, a multa e os juros de mora são calculados a partir do segundo mês subsequente ao do recebimento do valor ou da parcela do valor do imóvel vendido.

Dessa forma, a proposição suscita protelar o início da multa do imposto de renda sobre o ganho de capital em venda de imóveis residenciais, sendo calculada a partir do 181º dia, além de ampliar o prazo de pagamento do imposto de 30 para 180 dias.

Tramitação: Com regime prioritário de tramitação, a matéria seguirá para a CFT e para a CCJC e está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões. Na CFT o deputado Júlio Cesar (PSD/PI) foi designado relator e ainda deve apresentar seu parecer.

Obs.: Proposição legislativa de relevante aspecto social e coerente com a realidade negocial do mercado imobiliário. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PLS Complementar 46/2016 - SENADO FEDERAL

Revisão periódica da base de cálculo do IPTU
Altera a Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, para prever que a revisão periódica da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e dá outras providências.

Autor: Senador Fernando Bezerra Coelho (MDB/PE)

A proposta do parlamentar estabelece a obrigatoriedade da revisão da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) até o fim do primeiro ano do mandato do chefe do Poder Executivo, sem prejuízo da aplicação da atualização monetária.

A base de cálculo revista poderá ser implementada em até quatro exercícios financeiros subsequentes, com a finalidade de distribuir a imposição tributária decorrente de cada revisão.
De acordo com o autor do projeto, a existência de critérios e valores do município é fundamental para a adequada arrecadação do IPTU, todavia prefeitos e vereadores sofrem desgastes políticos ao atualizar esses valores.

Para minimizar essa situação, justifica o parlamentar, se faz necessário determinar a atualização periódica do cálculo do IPTU na Lei de Responsabilidade Fiscal.

Tramitação: A matéria foi despachada para análise da CAE. Depois, seguirá para o Plenário do Senado Federal. Na CAE, aguarda designação de relator.

Obs.: Projeto de lei relevante administrativa e socialmente, porque evita surpresas e desmandos na atualização dos valores do IPTU, embora possa promover sua elevação anual. Merece ser apoiado.

LOCAÇÃO

A FAVOR

PL 1026/2021 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Reajuste dos contratos de aluguel residencial e comercial não poderá ser superior à inflação
Determina que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País – IPCA.

Autor: Deputado Vinicius Carvalho (REPUBLICANOS/SP)

O substitutivo de Plenário apresentado pelo deputado Luizão Goulart (REPUBLICANOS/PR) altera o texto original, e estabelece que o reajuste do aluguel terá por referência o Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice oficial de inflação que venha a substituí-lo, assegurada a livre convenção de critério diverso, na forma estabelecida contratualmente entre as partes.

Além disso, o novo índice só será aplicado aos novos contratos de locação firmados a partir da entrada em vigor da lei. Outro ponto do projeto é que os contratos em vigência poderão ser alterados em comum acordo entre as partes.

Tramitação: Matéria aguarda deliberação de parecer do Plenário do relator, deputado Luizão Goulart (REPUBLICANOS/PR).

Obs.: São meritórias as correções elaboradas no substitutivo do deputado Luizão Goulart ao estabelecer a liberdade entre as partes de escolherem o índice que melhor os atende durante a negociação. Nesse sentido, em nossa opinião, o substitutivo merece ser aprovado.

CONTRA

PL 1716/2021 - SENADO FEDERAL

Prevê que o aluguel de imóveis urbanos só poderá sofrer reajuste acima do IPCA com a concordância do locatário.
Determina que o reajuste dos contratos de locação comercial e residencial somente poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País – IPCA com a anuência do locatário.

Autor: Senador Randolfe Rodrigues (REDE/AP)

A proposta estabelece que somente com a anuência do locatário será permitido o reajuste dos contratos de locação comercial e residencial acima do Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA, ou do índice que venha substituí-lo.

Tramitação: A proposta aguarda designação de relator na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE).

Obs.: O projeto de lei veda a livre negociação entre proprietário e locador sobre o índice a ser utilizado nos contratos de locação. Apesar de meritória a proposta, somos contrários a sua aprovação.

A FAVOR

PL 462/2011 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Consignação de aluguéis residenciais em folha de pagamento
Institui a consignação em folha de pagamento de aluguéis residenciais.

Autor: Deputados Júlio Lopes (PP/RJ) e Paulo Abi-Ackel (PSDB/MG)

Caso a proposta seja aprovada, o empregado poderá autorizar o desconto do aluguel do imóvel de seus vencimentos, assim como das verbas rescisórias devidas por seu empregador, dentro do limite de 40% de cada um.

O projeto sugere ainda que o valor da consignação não supere 25% do salário líquido do empregado e que o total das consignações voluntárias não exceda a 50% do salário líquido, se houver consignação de aluguéis e encargos na forma da lei.

Tramitação: A proposição está na Câmara dos Deputados em regime de tramitação ordinária. Será apreciada de forma conclusiva pela CTASP e pela CCJC. A matéria já foi aprovada na forma do substitutivo apresentado pelo deputado Laercio Oliveira (PP/SE) na CTASP, e agora aguarda designação de relator na CCJC.

Obs.: Projeto de lei relevante, porque gera segurança jurídica nas relações locatícias, facilita a concretização de novos aluguéis e pode promover a redução de valores locatícios pela garantia de recebimentos que oferece. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 598/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Preferência para o locatário na aquisição do imóvel
Dá nova redação ao art. 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Autor: Deputado Carlos Bezerra (MDB/MT)

A proposição tem como objetivo garantir ao locatário o direito de preferência na aquisição do imóvel alugado no caso de venda por decisão judicial.

O locador, de acordo com o projeto de lei, fica obrigado a informar ao locatário os valores e as condições de venda do imóvel para que ele tenha prioridade em relação a uma possível terceira pessoa interessada na compra.

Tramitação: O projeto está na Câmara dos Deputados, onde tramita em regime ordinário, e será apreciado de forma conclusiva pela CCJC. O relator, deputado Sérgio Toledo (PL/AL) apresentou parecer pela aprovação na forma de substitutivo.

Obs.: Projeto de lei relevante, porque reforça o direito do inquilino em mais uma modalidade de alienação do imóvel por ele locado. Merece ser apoiado.

CONTRA

PL 693/1999 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Extinção da fiança como garantia locatícia
Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei do Inquilinato, nos dispositivos que menciona.

Autor: Ex-deputado João Henrique (MDB/PI)

O projeto propõe mudanças na Lei do Inquilinato no que diz respeito às garantias locatícias e aos deveres do locador e do locatário. Sugere extinguir a fiança como garantia locatícia contratual, mantendo as possibilidades de caução e de seguro de fiança.

Em relação aos deveres do locador, o projeto acaba com a possibilidade de transferir o ônus dos tributos relativos ao imóvel para o locatário.

Tramitação: O projeto está na Câmara dos Deputados em regime de tramitação ordinária e teve parecer pela rejeição aprovado na CDEICS e na CDC. Depois da análise pela CCJC, onde aguarda parecer do deputado Darci de Matos (PSD/SC), a matéria seguirá para o Plenário.

Obs.: A proposta do presente projeto de lei promove uma inversão ilógica de responsabilidades nas relações locatícias, além de tentar extinguir a principal e mais tradicional das garantias locatícias hoje existentes. Se aprovado provocará verdadeira hecatombe no mercado de locações. Nas economias de mercado, como a nossa, o melhor é deixar que o mercado se autorregule. Somos totalmente contrários.

CONTRA

PL 7137/2002 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Relação contratual de locação em shoppings
Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

Autora: Ex-deputada Zulaiê Cobra (PSDB/SP)

Propõe que as despesas do locatário sejam previstas em orçamento e que nas locações comerciais seja impedida ao locador a cobrança de quaisquer encargos relativos à cessão ou sublocação.

Se aprovada a proposição, será acrescido artigo à Lei nº 8.245, sobre a preferência do locatário em adquirir o imóvel locado, que vedará cláusula contratual de renúncia expressa e antecipada a eventual direito de preferência.

Será acrescentado ainda inciso que proíbe o proprietário de cobrar do locatário em shopping multa contratual superior a três aluguéis, proporcionais ao tempo de ocupação, caso haja a devolução do imóvel antes do prazo estipulado.

Tramitação: O projeto teve parecer favorável aprovado na CDEICS e na CDC. Por outro lado, na CCJC o parecer pela rejeição foi aprovado. Como a matéria teve pareceres divergentes nas comissões, o projeto perde o caráter conclusivo nas comissões, e terá que ser deliberado também pelo Plenário da Câmara.

Obs.: O projeto de lei interfere desnecessariamente nas relações locatícias, restringindo o direito de propriedade e o poder de livre negociação entre proprietários e inquilinos, promovendo indevido e nefasto protecionismo.

CONTRA

PL 6525/2013 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Alienação fiduciária
Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", para fins de disciplinar o tratamento da alienação fiduciária em garantia.

Autor: Deputado Carlos Bezerra (MDB/MT)

O projeto desobriga o devedor fiduciante de pagar o valor remanescente ao entregar seu direito eventual do imóvel em pagamento, mesmo sendo o valor da sua propriedade inferior ao da dívida.

Tramitação: O projeto tramita na Câmara dos Deputados sob regime ordinário. Foi aprovado parecer favorável na CDU. A matéria segue para a análise da CFT e da CCJC em caráter conclusivo. Na CFT o projeto foi designado ao deputado Paulo Ganime (NOVO/RJ) para relatoria.

Obs.: O presente projeto de lei pode gerar grande insegurança para o SFH, impactando negativamente o mercado imobiliário, tendo em vista que possibilita ao devedor deixar de pagar o saldo remanescente da dívida em caso de sua não cobertura pelo valor do imóvel. Merece ser arquivado.

A FAVOR

PL 2430/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Imóveis retomados por instituição financeira pública de crédito.
Altera a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, Lei das Estatais, para facultar o oferecimento de preferência aos ocupantes na alienação onerosa de imóveis retomados por instituição financeira pública de crédito.

Autora: Senadora Simone Tebet (MDB/MS)

O projeto acrescenta dois parágrafos ao art. 49 da Lei das Estatais, para dispor que na hipótese de alienação onerosa de imóveis residenciais de valor inferior a 10% (dez por cento) do valor máximo dos imóveis financiáveis no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) retomados por instituição financeira pública de crédito, poderá ser oferecida preferência na aquisição a seus eventuais ocupantes, desde que indenizada a instituição à razão de até 0,4% (quatro décimos por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel por mês de ocupação e atendidas as condições fixadas pela instituição. A regra não valeria para os imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida cuja transferência inter vivos é vedada.

Tramitação: O projeto foi despachado para a CTASP, CFT, CCJC, em regime de prioridade e apreciação conclusiva pelas comissões. Na CTASP, a matéria aguarda a designação de relator.

Obs.: Projeto de lei de muita relevância lógica e social. Merece ser apoiado com a adaptação para o Programa Casa Verde e Amarela.

CONTRA

PLC 122/2015 - SENADO FEDERAL

Proibição de sublocação de imóvel por valor superior ao da locação
Altera a Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994, Lei das Franquias, para vedar a sublocação de imóveis, pelo franqueador, por valor superior ao da locação.

Autor: Deputado Carlos Bezerra (MDB/MT)

A matéria altera a Lei das Franquias para proibir o franqueador de sublocar imóvel por valor superior ao da locação, salvo quando tenham sido feitos investimentos no imóvel comprovadamente relacionados ao negócio franqueado.

Tramitação: O projeto foi despachado para a CAE e para a CCJ. Na CAE foi aprovada, e agora aguarda designação de relator na CCJ.

Obs.: Embora aparentemente o projeto de lei modernize as regras das relações locatícias, na prática, representa indevida ingerência, porque inibe a livre negociação entre proprietários e inquilinos. Merece ser arquivado.

A FAVOR

PLS 39/2016 - SENADO FEDERAL

Escolha de garantia locatícia
Altera o art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para facultar ao locatário de imóvel urbano a escolha da garantia locatícia.

Autor: Senador Dário Berger (MDB/SC)

A matéria altera o art. 37 da Lei do Inquilinato para estabelecer que o locador opte por uma das modalidades de garantias já estabelecidas na legislação. São elas: caução, fiança, seguro de fiança locatícia ou cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento.

O autor do projeto de lei afirma que a modalidade de fiança é a mais utilizada no Brasil, todavia é prejudicial ao locador, uma vez que este "vê-se impotente diante da exigência tirânica da fiança e é, assim, impedido de exercer com a devida brevidade o direito à moradia".

Tramitação: A matéria foi despachada para análise da CCJ, onde aguarda designação de relator. Caso aprovada, seguirá direto para a Câmara dos Deputados.

Obs.: O projeto de lei transfere para o locador o direito de escolher a modalidade de fiança a ser aplicada na locação, restringindo o direito privado de propriedade em favor do direito de moradia, que é obrigação do Estado. Promove indevida e desnecessária ingerência no processo locativo. Se aprovado, provocará grandes turbulências nas relações locatícias. Merece ser arquivado.

CONTRA

PLS 112/2016 - SENADO FEDERAL

Isenção de cobrança de taxa de administração
Acrescenta o § 4º ao art. 25 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que define planos de reajustamento nos contratos de financiamento habitacional no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

Autor: Senador Paulo Paim (PT/RS)

A proposta inclui parágrafo no art. 25 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que estabelece que nos financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a taxa efetiva de juros será de no máximo 12% ao ano. O objetivo é isentar o mutuário de cobrança de taxa de administração.

Tramitação: A matéria aguarda apresentação de parecer da relatora, senadora Leila Barros (Cidadania/DF), na CAS. Além disso, o projeto aguarda deliberação do Requerimento nº 472/2019, que requer tramitação conjunta com o PLS 360/2015.

Obs.: Embora possa parecer relevante do ponto de vista social, o presente projeto de lei esfacela a economia de mercado. A limitação de juros por ele proposta acabará por sempre impor a aplicação da maior taxa em desfavor do equilíbrio de mercado. Merece ser arquivado.

CONTRA

PLS 114/2016 - SENADO FEDERAL

Exclusão da fiança como modalidade de garantia para locação
Revoga o inciso II do art. 37 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a fim de excluir a fiança como modalidade de garantia nas locações em geral.

Autor: Senador Paulo Paim (PT/RS)

A proposta altera o art. 37 da Lei do Inquilinato para revogar o inciso que possibilita que o locador exija do locatário a fiança como garantia. Embora extinga a figura do fiador nas locações residenciais, permanecem como tipo de garantia a caução, o seguro de fiança locatícia e a cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento, já previstos em legislação.

Tramitação: A matéria foi despachada para análise da CAE, em decisão terminativa e recebeu parecer do senador Alessandro Vieira (CIDADANIA/SE) pela rejeição.

Obs.: A proposta do presente projeto de lei promove uma inversão ilógica de direitos nas relações locatícias, além de tentar extinguir a principal e mais tradicional das garantias locatícias hoje existentes. Se aprovado, provocará verdadeira hecatombe no mercado de locações. Nas economias de mercado, como a nossa, o melhor é deixar que o mercado se autorregule. Somos totalmente contrários.

CONTRA PL 277/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

FGTS como garantia na locação
Altera as Leis nº 8.036, de 11 de maio de 1990 e nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a fim de permitir a movimentação da conta vinculada no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) como garantia em contrato de aluguel residencial.

Autor: Deputado Eduardo Bismarck (PDT/CE)

O projeto altera a Lei nº 8.036, de 1990 para permitir que a conta vinculada do trabalhador no FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) possa funcionar como garantia em contrato de aluguel residencial. Para o autor, a medida tem o intuito de permitir que aqueles trabalhadores que não possuem condições de comprar seu imóvel próprio, possam utilizá-lo para alugar seu imóvel residencial.

Tramitação: A proposta tramita em regime ordinário, devendo ser analisada pela CTASP e CCJC em tramitação conclusiva pelas comissões. O projeto aguarda deliberação do parecer pela aprovação do deputado Paulo Ramos (PDT/RJ), na CTASP.

Obs.: Na prática, o presente projeto de lei libera o FGTS para pagamento de dívidas resultantes de relações locatícias. Pode até ter relevância do ponto de vista social, porém deturpa as finalidades do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Merece arquivamento.

CONTRA PL 6870/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Índice de reajuste de contrato deverá ser definido na celebração do contrato
Adiciona o parágrafo único ao artigo 18 da lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, para estabelecer a obrigatoriedade de fixação do índice de reajuste dos contratos de locação no momento da celebração do contrato.

Autor: Deputado Marcelo Álvaro Antônio (PL/MG)

A proposta determina que a cláusula de reajuste deverá ser definida no momento da celebração do contrato, sendo vedada a escolha mais benéfica do índice de reajuste somente ao momento do reajuste.

Tramitação: Matéria despachada somente para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) de forma conclusiva. O relator, deputado Darci de Matos (PSD/SC) ainda não apresentou o seu parecer para deliberação.

Obs.: Somos contrários ao projeto. O estabelecimento do índice de reajuste dos contratos de locação, ressalvadas as proibições de reajuste com base no salário mínimo ou moeda estrangeira, deve ser livre entre as partes, sem qualquer controle governamental.

TERRENOS DE MARINHA

A FAVOR

PEC 3/2022 - SENADO FEDERAL

Extinção dos terrenos de marinha
Revoga o inciso VII do art. 20 da Constituição e o § 3º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para extinguir o instituto do terreno de marinha e seus acrescidos e para dispor sobre a propriedade desses imóveis.

Autores: Deputados Arnaldo Jordy (CIDADANIA/PA), José Chaves (PTB/PE) e Zoinho (PR/RJ)

A proposição aprovada em fevereiro de 2022 na Câmara dos Deputados, na forma da PEC 39/2011, tramita agora no Senado Federal. O projeto tem o objetivo extinguir o instituto jurídico do terreno de marinha – aquele em uma faixa de terra com 33 metros de largura, contados a partir da linha do nível máximo da maré (média estipulada no ano de 1831), adjacente ao mar, aos rios e às lagoas, no continente ou nas ilhas.
Desse modo, a União transfere gratuitamente a estados e municípios os terrenos de marinha ocupados pelo serviço público desses governos e mediante pagamento aos ocupantes particulares. A União ficará apenas com as áreas não ocupadas, ou seja, aquelas abrangidas por unidades ambientais federais e as utilizadas pelo serviço público federal, inclusive para uso de concessionárias e permissionárias, como para instalações portuárias, conservação do patrimônio histórico e cultural, entre outras.

A partir da publicação da futura emenda constitucional, a União não mais cobrará foro ou taxa de ocupação dessas áreas ou laudêmio quando da transferência de domínio.

Tramitação: A proposta aguarda deliberação do Plenário do Senado.

Obs.: Projeto de lei com importante atualização normativa. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 3891/2012 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Isenção para maiores de 60 anos
Dispõe sobre a isenção de foros, laudêmios, taxas, cotas, aluguéis e multas nos terrenos de marinha para maiores de sessenta anos.

Autor: Deputado Lelo Coimbra (MDB/ES)

O projeto de lei visa a alterar o art. 68 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, que dispõe sobre os bens imóveis da União. Acrescenta inciso para conceder aos cidadãos maiores de 60 anos de idade que ocupam terrenos de marinha a isenção de pagamento de foros laudêmio, taxas, cotas, aluguéis e multas.

Tramitação: A matéria tramita na Câmara dos Deputados em regime ordinário, sujeito à apreciação conclusiva nas comissões. Teve pareceres favoráveis, com substitutivo, aprovados na CIDOSO e na CTASP, e agora aguarda designação de relator na CFT. Ainda tramitará na CCJC.

Obs.: Projeto de lei importante no aspecto social, embora o ideal seja a extinção de vez dos chamados terrenos de marinha. Os idosos têm sua capacidade laboral e de gerar renda reduzida após os 60 anos e devem ser apoiados enquanto existir o instituto anacrônico. Merece ser apoiado.

CONTRA

PL 7109/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Titularidade de bens imóveis da União para os municípios
Autoriza o Poder Executivo a transferir a titularidade de bens imóveis de propriedade da União para os municípios.

Autora: Deputada Jéssica Sales (MDB/AC)

O projeto estabelece que os bens imóveis de propriedade da União em perímetro urbano poderão ser transferidos ao patrimônio do município em que se localizam.

A transferência ocorrerá após exame de autoridade federal, em prazo de até seis meses, por solicitação fundamentada do município, desde que a área obedeça aos seguintes requisitos: esteja incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica; conte com sistema viário implantado e vias de circulação abertas e funcionais; esteja organizada em quadras e lotes predominantemente edificados; e seja de uso urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços.

Tramitação: A matéria foi apensada ao PL 6105/2016, que trata da transferência de titularidade de bens imóveis de propriedade da União para os municípios da Amazônia Legal. O projeto foi despachado para análise da CINDRA, onde teve parecer favorável aprovado, da CTASP, onde aguarda designação de relator, e da CCJC.

Obs.: O presente projeto de lei trata de questões de interesse eminentemente público. Há pouca relevância para o mercado imobiliário, contudo pode ser benéfico para as gestões municipais onde operam os Corretores de Imóveis. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 807/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Extingue as taxas incidentes sobre os terrenos de marinha e seus acrescidos

Autor: Deputados Amaro Neto (REPUBLICANOS/ES) e Rodrigo Coelho (PODE/SC)

A proposta tem por objetivo extinguir a cobrança de taxa de ocupação, foro e laudêmio sobre os terrenos de marinha e seus acrescidos. O autor alega que o Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu que os moradores do Município de Vitória (ES) estariam desobrigados de pagar estas taxas e, por isso, propôs a aplicação desse entendimento ao resto do país.

Tramitação: O projeto foi despachado para a CTASP, onde aguarda parecer do deputado Silvio Costa Filho (REPUBLICANOS/PE), CFT e CCJC, em regime ordinário e apreciação conclusiva pelas comissões.

Obs.: A sociedade brasileira tem-se debatido pela extinção dos chamados “terrenos de marinha”. O presente projeto de lei tem relevância e deve ser acompanhado com atenção. Sua aprovação ensejará, na prática, além do incremento mercadológico, a extinção dos efeitos nefastos do anacrônico instituto dos terrenos de marinha. Merece ser apoiado.

CONTRA

PL 1082/2011 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Aforamento de terras de marinha
Altera os arts. 12, 23 e 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União e dá outras providências.

Autor: Deputado Cleber Verde (REPUBLICANOS/MA)

Com o intuito de conferir medida protecionista às áreas consideradas terrenos de marinha ou seus acrescidos, a proposta tem por objetivo proibir o aforamento de áreas consideradas terrenos de marinha para pessoas físicas ou jurídicas de origem estrangeira, ou mesmo para aquelas empresas nacionais que possuem participação de capital ou controle acionário estrangeiro.

Como exceções ao disposto estão aqueles que gozavam da preferência ao aforamento, antes do Decreto-Lei nº2.490/1940 e quando houver autorização do governo.

Tramitação: A matéria tramita em regime ordinário, no qual foi despachada para as CDU, CTASP e CCJC. Atualmente, a matéria aguarda parecer da relatora, deputada Professora Dorinha Seabra Rezende (UNIÃO/TO), na CDU.

Obs.: Embora o presente projeto de lei possa ter como propósito a reafirmação da soberania nacional, somos contrários à sua aprovação. A sociedade brasileira tem-se debatido pela extinção dos "terrenos de marinha". Não há como apoiar projeto de lei que reafirme um anacronismo que todos querem ver revogado. A afirmação da soberania do Brasil deve se dar por outros mecanismos. Merece ser arquivado.

CONTRA

PL 5016/2013 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Imóveis particulares em terrenos de marinha
Acrescenta dispositivo ao Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, que dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências.

Autor: Deputado Félix Mendonça Júnior (PDT/BA)

O objetivo da proposição é deixar expresso que os registros de propriedade particular de imóveis em terrenos de marinha não são oponíveis à União. Segundo a Constituição Federal de 1988, os terrenos de marinha e seus acrescidos são bens da União, que concede o aforamento, mediante condições específicas, ao foreiro, que fica obrigado a pagar o foro anual e o laudêmio em caso de venda do domínio útil.

A proposta estabelece, portanto, que seja inviável que os registros de imóveis particulares em terrenos de marinha sejam utilizados para requerer a propriedade definitiva da área, uma vez que confere à União a propriedade desses terrenos. Pela legislação, as pessoas que ocupam imóveis nessas áreas têm apenas direito de uso.

Tramitação: O projeto está na Câmara dos Deputados em regime de tramitação ordinário, devendo ser apreciado pela CDU, CTASP e CCJC. A matéria foi aprovada na forma do substitutivo na CDU e aguarda parecer da deputada Flávia Morais (PDT/GO) na CTASP.

Obs.: A sociedade brasileira tem-se debatido pela extinção dos "terrenos de marinha". Não há como apoiar projeto de lei que reafirme um anacronismo que todos querem ver revogado. O presente projeto de lei precisa ser arquivado.

CONTRA

PDC 581/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Susta orientação normativa na demarcação de terrenos de marinha
Susta a aplicação da Orientação Normativa "ON-GEADE-002-01" aprovada pela Portaria nº 162, de 21.09.2001 e todos os processos administrativos demarcatórios que tenham utilizado esta orientação normativa, desde sua publicação.

Autor: Senador Dário Berger (MDB/SC)

O Projeto de Decreto Legislativo tem com o intuito sustar a Orientação Normativa (ON-GEADE-002-01) por extrapolar o poder de regulamentação na demarcação de terrenos de marinha, inclusive em áreas que sofrem influência das marés e em manguezais, sem estudos comprovadamente científicos das marés. Para o autor, a necessidade de aplicação deste instituto da época do Império não tem mais sentido em tempos atuais, já que a União estaria, na verdade, demarcando terras devolutas transferidas aos Estados em 1891.

Tramitação: A matéria tramita em regime de prioridade e deve ser deliberada pela CDU, CTASP e CCJC, sendo ainda necessária a apreciação em Plenário. Na CDU, o relator, deputado Gustavo Fruet (PDT/PR) apresentou parecer pela rejeição. A matéria aguarda votação.

Obs.: A sociedade brasileira tem-se debatido pela extinção dos "terrenos de marinha". Embora útil no sentido de impedir abusos por parte do poder público, não há como apoiar projeto de lei que reafirme um anacronismo que todos querem ver revogado. Apoiá-lo seria o mesmo que dar crédito à continuidade de um instituto do tempo do império, sem qualquer respaldo na modernidade. Merece ser arquivado.

CONTRA

PL 5891/2016 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Titularidade de bens imóveis da União para os municípios
Altera a Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, para possibilitar a alienação de terrenos de marinha em municípios com população inferior a cem mil habitantes, bem como permitir o pagamento a prazo das alienações.

Autor: Deputado Alceu Moreira (MDB/RS)

Este projeto de lei busca a recuperação de dispositivos vetados pela Presidência da República ao sancionar projeto de lei de conversão da Medida Provisória nº 691, de 2015, que deu origem à Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.

O primeiro ponto a ser recuperado da matéria trata da limitação da autorização legal para alienação de terrenos de marinha somente em municípios com mais de 100 mil habitantes. Outro dispositivo vetado do projeto de lei de conversão é a opção de pagamento a prazo das alienações feitas nos termos da Lei nº 13.240.

Tramitação: A matéria tem tramitação ordinária, devendo ser apreciada pela CDU, CTASP e CCJC. Na CDU, o projeto foi aprovado com emendas. Agora aguarda designação de relator na CTASP.

Obs.: A sociedade brasileira tem-se debatido pela extinção dos "terrenos de marinha". Embora útil no sentido de impedir abusos por parte do poder público, não há como apoiar projeto de lei que reafirme um anacronismo que todos querem ver revogado. Apoiá-lo seria o mesmo que dar crédito à continuidade de um instituto do tempo do império, sem qualquer respaldo na modernidade. Merece ser arquivado.

CONTRA

PL 3429/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Publicação dos mapas oficiais geográficos dos terrenos de marinha
Altera o Decreto Lei nº 9.760 de 5 de setembro de 1946, na Seção II - Da demarcação dos terrenos de marinha.

Autor: Deputado Da Vitoria (CIDADANIA/ES)

A proposta cria dispositivo no Decreto-Lei 9.760/46, que fixa o prazo de 5 (cinco) anos para obrigar a União a disponibilizar online os mapas oficiais geográficos indicativos dos terrenos de marinha e acrescidos de marinha, de forma sobreposta aos mapas da geografia atual dos municípios afetados.

Estabelece que, passados 5 (cinco) anos, a União ficará impedida de cobrar taxas sobre imóveis cujas regiões geográficas não tenham sido disponibilizadas até que os referidos mapas oficiais sejam publicados.

Tramitação: O projeto foi despachado para a CREDN, CTASP, CFT e CCJC, em regime ordinário e apreciação conclusiva pelas comissões. Na CREDN a matéria foi distribuída ao deputado Luiz Philippe de Orleans e Bragança (PL/SP) e aguarda seu parecer.

Obs.: A sociedade brasileira tem-se debatido pela extinção dos "terrenos de marinha". Embora útil no sentido de impedir abusos por parte do poder público, não há como apoiar projeto de lei que reafirme um anacronismo que todos querem ver revogado. Apoiá-lo seria o mesmo que dar crédito à continuidade de um instituto do tempo do império, sem qualquer respaldo na modernidade. Merece ser arquivado.

A FAVOR

PL 5553/2019 - SENADO FEDERAL

Altera a definição de Terrenos de Marinha, para substituir a referência à linha da preamar
Altera o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, que dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências, a fim de estabelecer novo marco para os Terrenos de Marinha.

Autor: Senador Jorginho Mello (PL/SC)

A proposta altera a definição de terrenos de marinha, para substituir a referência à linha da preamar, prevendo a hipótese de reconhecimento ao pleno direito dos particulares em trechos do litoral.

Tem como objetivo dar segurança jurídica a mais de 500 mil imóveis que irão beneficiar diretamente mais de 10 milhões de brasileiros ameaçados de uma forma ou de outra com as demarcações presumidas e iniciativas normativas produzidas pela Secretaria de Patrimônio da União.

Tramitação: A matéria tramita de forma terminativa na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) e aguarda parecer do senador Davi Alcolumbre (UNIÃO/AP).

Obs.: O projeto promove importante atualização normativa. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 5177/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Institui linha de crédito destinada à aquisição de Terrenos de Marinha
Institui linha de crédito destinada à aquisição de Terrenos de Marinha que se encontram em regime de aforamento conforme disciplinado na Lei nº 14.011 de 10/06/2020.

Autor: Deputada Rosana Valle (PSB/SP)

A proposta facilita a venda da parte pertencente à União em todos os imóveis localizados nos Terrenos de Marinha à beira-mar, que hoje são ocupados em regime de aforamento.

De modo que as pessoas que têm escritura, porém são obrigados a pagar anuidade à União uma taxa de aforamento sobre o valor do terreno, possam comprar essa parcela que hoje é detida pelo governo e, assim, obter o domínio pleno dos imóveis e ficando livres do pagamento de taxas que sofrem reajustes elevados.

Tramitação: O projeto foi despachado pela presidência da Câmara dos Deputados para ser deliberado, no mérito, pela Comissão de Finanças e Tributação (CFT), e somente a sua constitucionalidade, na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), sendo esta última conclusiva. Desse modo, a matéria aguarda a designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT).

Obs.: O projeto promove importante atualização normativa. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 4977/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Programa Especial de Regularização de Débitos de Laudêmios de Terrenos de Marinha
Institui o Programa Especial de Regularização de Débitos de Laudêmios de Terrenos de Marinha.

Autor: Deputada Rosana Valle (PSB/SP)

A proposta do projeto é criar o Programa Especial de Regularização de Débitos de Laudêmios de Terrenos de Marinha abrange todos os débitos gerados devido à transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil e da inscrição de ocupação de Terreno de Marinha, inclusive aqueles que sejam objeto de parcelamentos anteriores rescindidos ou ativos, em discussão administrativa ou judicial, ou provenientes de lançamento de ofício.

A adesão ao Programa Especial de Regularização de Débitos de Laudêmios de Terrenos de Marinha ocorrerá por meio de requerimento a ser efetuado junto à: (1) Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU para os débitos ainda não inscritos na Dívida Ativa da União; (2) Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN para os débitos já inscritos na Dívida Ativa da União.

Tramitação: O projeto foi despachado pela presidência da Câmara dos Deputados para ser deliberado, no mérito, pelas Comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP); de Finanças e Tributação (CFT), e somente a sua constitucionalidade, na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), sendo esta última conclusiva. Desse modo, a matéria aguarda a designação de relator na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP).

Obs.: O projeto promove importante atualização normativa. Merece ser apoiado.

REGISTRO DE IMÓVEIS

A FAVOR

PL 3417/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Inclusão do número do Creci e do valor pago ao corretor nas escrituras públicas
Dispõe sobre a identificação do intermediário na compra e venda de imóveis, a título oneroso, na respectiva escritura pública, e dá outras providências.

Autor: Deputado Giovani Cherini (PL/RS)

Se aprovada a proposta, as escrituras públicas de compra e venda de bens imóveis a título oneroso deverão conter a identificação da pessoa física e/ou jurídica que intermediou a venda. O documento ainda deverá trazer o número de inscrição no Creci da respectiva região, bem como o valor recebido por intermédio da transação.

Tramitação: A proposição segue em regime de tramitação ordinária, será apreciada pela CCJC e está sujeita à deliberação conclusiva pela comissão. A matéria aguarda designação de relator na CCJC.

Obs.: Projeto de lei importante para a valorização do exercício profissional da corretagem imobiliária e à segurança jurídica dos negócios imobiliários. Merece ser apoiado, contudo, pode ser agregado a outros com idênticos objetivos.

A FAVOR

PL 3748/2021 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Inclui o número de inscrição do Creci do responsável pelos negócios imobiliários nas escrituras públicas
Dispõe sobre a obrigatoriedade de os cartórios incluírem nas escrituras públicas o nome e a inscrição do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI - da pessoa física ou jurídica responsável pela intermediação de negócios imobiliários e dá outras providências.

Autor: Deputado Charlles Evangelista (UNIÃO/MG)

A proposta obriga os cartórios a inclusão nas escrituras públicas, do nome completo e o número de registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI da pessoa física ou jurídica responsável pela intermediação de negócios imobiliários, ou seja, no ato da lavratura da escritura pública, deverá o escrivão requerer de forma obrigatória a apresentação da inscrição no CRECI, incluindo cópia do documento na escritura, permanecendo ambas arquivadas no cartório.

A inclusão dos dados do corretor de imóveis nas escrituras públicas não gerará custos para as partes envolvidas no negócio, e caso não tenha havido intermediação de pessoa física ou jurídica, este fato deve constar na lavratura da escritura pública. A multa de descumprimento da lei, será no valor de 1.000 para os cartórios.

Tramitação: O presente projeto está apensado ao PL 1809/2011, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e aguarda Designação de Relator na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP).

Obs.: Projeto de lei importante para a valorização do exercício profissional do Corretor de Imóveis e a segurança jurídica dos negócios imobiliários. Merece ser apoiado, contudo, há outros com objetivos idênticos que podem tramitar conjuntamente.

A FAVOR

PL 1809/2011 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Identificação do corretor de imóveis nas transações imobiliárias
Altera o art. 3º da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, obrigando a inserção do nome do corretor de imóveis e seu respectivo número de registro junto ao Creci nas transações imobiliárias.

Autor: Ex-deputado Onofre Santo Agostini (PSD/SC)

A matéria propõe alterar a lei que regulamenta a profissão de corretor de imóveis para exigir que os contratos de transações imobiliárias e as escrituras públicas de compra e venda tenham a assinatura dos profissionais habilitados e o número de registro no Creci.

O objetivo é proporcionar maior segurança aos cidadãos que fizerem transações imobiliárias. O projeto de lei visa também afastar as pessoas sem habilitação para opinar sobre atos pertinentes à comercialização imobiliária.

Tramitação: A proposição tramita na Câmara dos Deputados em regime ordinário e terá apreciação conclusiva da CTASP e da CCJC. Aguardando designação de relator na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP).

Obs.: Projeto de lei importante para a valorização do exercício profissional do Corretor de Imóveis e a segurança jurídica dos negócios imobiliários. Merece ser apoiado, contudo, há outros com objetivos idênticos que podem tramitar conjuntamente.

CONTRA

PL 1510/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Cobrança de corretagem
Proíbe o repasse ao consumidor da obrigação de pagar qualquer valor a título de corretagem.

Autor: Deputado Uldurico Junior (PROS/BA)

O projeto sugere que o fornecedor fique proibido de repassar ao consumidor a obrigação de pagar qualquer valor a título de corretagem, dessa forma, o comprador paga apenas pelo serviço efetivamente contratado.

O autor da proposta afirma que, no caso do mercado imobiliário, o consumidor “acaba por se sujeitar às condições impostas através de contratos de adesão e até mesmo vinculando a negociação que só poderá ocorrer se for através do intermediário”.

Em caso de descumprimento, fica o fornecedor sujeito a sanções administrativas, como por exemplo, a multa, conforme o Código de Defesa do Consumidor.

Tramitação: O projeto, que tramita em regime ordinário, teve parecer favorável aprovado na CDEICS e na CDC. Atualmente a matéria aguarda parecer, em caráter conclusivo do deputado Coronel Tadeu (UNIÃO/SP), na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).
Será analisado, ainda, pela CDC e pela CCJC em caráter conclusivo.

Obs.: O presente projeto de lei não tem razão de ser. Merece ser arquivado. A matéria por ele abordada já está regulamentada tanto pela jurisprudência como pela legislação.

A FAVOR

PL 3876/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Cadastro Territorial Multifinalitário
Estabelece normas para elaboração do cadastro territorial dos municípios e dá outras providências.

Autor: Deputado Edmilson Rodrigues (PSOL/PA)

Em 2009, o Ministério das Cidades emitiu a Portaria nº 511, que define as diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário nos municípios brasileiros.
Cabe à União elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.
O projeto formaliza o cadastro em lei e determina que todos os municípios o coloquem em prática.
O inventário do território oficial e sistemático do município será embasado no levantamento dos limites de cada parcela cadastral.

Além disso, irá produzir informação correta para a aplicação dos instrumentos de financiamento urbano; identificar e sistematizar os dados correspondentes à propriedade pública e aos espaços informais urbanos; sistematizar os dados territoriais, tornando-os comparáveis para o desenvolvimento de análises espaciais; e simplificar os processos de formalização da propriedade e a regularização fundiária.

Tramitação: A matéria tramita em regime ordinário na CDU, onde foi aprovado parecer favorável com substitutivo, na CFT e na CCJC. Depois das comissões, a proposição seguirá para o Plenário. Na CFT, o projeto aguarda designação de relator.

A CFT e a CCJC, além de analisar os aspectos orçamentários e constitucionais, respectivamente, deverão debater o mérito da proposta.

Obs.: O presente projeto de lei, se aprovado, pode melhorar muito o sistema de informações sobre cadastro imobiliário e, assim, facilitar o exercício da profissão de Corretor de Imóveis. Merece ser apoiado.

CONTRA

PL 7043/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Alteração do prazo para ajustes de registro e averbações de imóveis
Altera o prazo para o ajuste de registros e averbações na matrícula do imóvel relativos a atos jurídicos que possam ser opostos a negócios jurídicos destinados a constituir, transferir ou modificar direitos reais.

Autor: Deputado Carlos Bezerra (MDB/MT)

A Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, promoveu importantes aprimoramentos jurídicos de questões imobiliárias. Em seu art. 54º, estabeleceu que atos jurídicos precedentes a negócios destinados a constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis não lhes podem ser opostos, a menos que registrados ou averbados na matrícula do bem.

O autor da proposta considera que o prazo de dois anos para registros e averbações relativos a atos anteriores à lei foi insuficiente para a compilação de todas as informações pertinentes a imóveis em suas respectivas matrículas, por isso propõe a extensão por mais um ano.

Tramitação: A matéria aguarda designação do relator na CCJC, onde tramita conclusivamente.

Obs.: Projeto de lei de cunho meramente protelatório de obrigações que, cumpridas no tempo legalmente estabelecido, coopera muito para a segurança jurídica dos negócios imobiliários. Não tem razão de ser. Merece ser arquivado.

A FAVOR

PL 4334/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Estabelece teto nacional de emolumentos para registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural
Estabelece teto nacional de emolumentos para registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural, e fixa regras para a implementação e operação do sistema de registro eletrônico de imóveis e sua interoperabilidade com o sistema de registro ou depósito eletrônico centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários.

Autor: Deputado José Mário Schreiner (UNIÃO/GO)

A proposta estabelece teto nacional de emolumentos para registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural.

Tramitação: O projeto foi despachado pela presidência da Câmara dos Deputados para ser deliberado, no mérito, pelas Comissões de Finanças e Tributação (CFT) e Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), sendo esta última conclusiva. Desse modo, a matéria aguarda o parecer do relator, deputado Zé Silva (SOLIDARIEDADE/MG), na CFT.

Obs.: Somos favoráveis à matéria por estabelecer em âmbito nacional uma taxa máxima de cobrança de emolumentos para registro de financiamento rural, o que favorece a expansão do crédito rural. A taxa varia de estado para estado e, não raro, é considerada abusiva.

A FAVOR

PL 4825/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Estabelece normas gerais para fixação de emolumentos
Regula o §2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

Autor: Deputada Joice Hasselmann (PSDB/SP)

O projeto estabelece que as faixas de valores relativos aos custos cartoriais, compreendendo escritura de bem imóvel, averbação de loteamento, registro de memorial de incorporação e registro de convenção de condomínio, dentre outros, não poderão variar em mais de cinquenta por cento entre as unidades da federação e o Distrito Federal.

Tramitação: O projeto foi despachado pela presidência da Câmara dos Deputados para ser deliberado, no mérito, pelas Comissões de Finanças e Tributação (CFT) e Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), sendo esta última conclusiva. Desse modo, a matéria aguarda o parecer do deputado Celso Maldaner (MDB/SC), na CFT.

Obs.: Somos favoráveis com ressalvas. Serviços cartoriais (escrituração), onde houver concorrência, deve ser liberado. Entretanto, serviços de registro são como tributos, têm de ser limitados por lei.

CONTRA

PL 4349/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Estabelece limites à cobrança de multa e juros moratórios e sancionatórios
Dispõe sobre limites à cobrança de multas e juros moratórios e sancionatórios em decorrência de inadimplência da cota condominial.

Autor: Deputado Tiago Dimas (SOLIDARIEDADE/TO)

A proposta visa estabelecer limites à cobrança de multas e juros moratórios e sancionatórios em decorrência de inadimplência da cota condominial.

A redação atual do Código Civil autoriza a cobrança de juros moratórios de cotas condominiais atrasadas em patamar superior a 1% ao mês, desde que convencionados; o mesmo diploma legal, contudo, não estipula limite máximo para a taxa de juros mensal a ser eventualmente cobrada em convenção.

Com o novo texto proposto, haverá liberdade para que se previna constância nas contribuições condominiais, que obedecerá também a critérios mais justos e isonômicos. Bem como, aprecia a previsibilidade de eventuais cobranças para o condômino ou possuidor, evitando a cobranças abusivas de juros.

Tramitação: A matéria encontra-se apensada ao PL 2667/1996, que estabelece que a multa de mora decorrente de atraso de obrigação contratual referente à condomínio, aluguel, tarifas públicas e demais obrigações não poderá ser superior a dois por cento do valor da prestação. Ambos os projetos se encontram prontos para a pauta do Plenário.

Obs.: Somos contrários, uma vez que, a matéria estabelece limites nas multas e juros moratórios e sancionatórios em decorrência de inadimplência da cota condominial. Nesse caso, é necessário que exista a livre iniciativa para que cada condomínio estabeleça suas próprias regras contratuais.

CONTRA

PLS 2964/2019 - SENADO FEDERAL

Estabelece sanções contra o corretor de imóveis por demora na celebração do contrato definitivo ou no registro no Cartório de Imóveis
Altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) para, no caso de contrato preliminar ou definitivo de compra e venda de imóveis, estabelecer sanções contra o fornecedor causador da demora na celebração do contrato definitivo ou no registro no Cartório de Imóveis.

Autor: Senador Plínio Valério (PSDB/AM)

A proposta altera o Código de Defesa do Consumidor para estabelecer sanções, no valor de um por cento do valor do imóvel por cada mês de atraso, ao corretor de imóveis, no caso de atraso na entrega do imóvel ou no registro do contrato na matrícula deste, após o adimplemento integral da promessa de compra e venda.

Tramitação: O projeto com tramitação única e terminativa na Comissão de Transparência, Governança, Fiscalização e Controle e Defesa do Consumidor (CTFC), aguarda a publicação do parecer do relator, senador Rodrigo Cunha (PSDB/AL).

Obs.: Somos contrários. O projeto propõe sanção contra profissionais que, nem sempre, são culpados pela demora relatada.

DIREITO DE PROPRIEDADE

A FAVOR

PL 3057/2000 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Regularização de loteamento suburbano
Inclui o §2º no art. 41 da Lei nº 6.766, de 1979, numerando-se como §1º o atual parágrafo único. Estabelece que para o registro de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado irregularmente até 31 de dezembro de 1999 e regularizado por lei municipal, não há necessidade de aprovação da documentação, por outro órgão.

Autor: Ex-deputado Bispo Wanderval (PR/SP)

A atual redação do artigo 41 da Lei nº 6.766, de 1979, regulariza o registro de imóveis em nome do adquirente desde que comprovado o pagamento total do preço avaliado. A proposição inclui no processo de regularização os loteamentos suburbanos de pequeno valor (assim como definido pela prefeitura) implementados de forma irregular até 31 de dezembro de 1999 e posteriormente regularizados por lei municipal.

O registro desses lotes será feito pela apresentação dos documentos que comprovem a posse de direito.
O projeto chegou a ser analisado pela Comissão Especial, na qual foi aprovado parecer favorável, na forma de substitutivo. O novo texto propunha, entre outros pontos, os requisitos urbanísticos e ambientais relativos a novos parcelamentos, as responsabilidades em relação à implementação dos empreendimentos, os procedimentos para a elaboração do projeto de parcelamento e seu licenciamento, os processos registrais e as regras de contratação.

Também estabelece normas para a regularização de interesse social e de interesse específico, a demarcação urbanística e a legitimação de posse e os procedimentos registrais próprios para a regularização de interesse social.

Por fim, define tipos penais aplicáveis às condutas irregulares, bem como dispositivos que procuram ajustar diferentes diplomas legais em vigor ao conteúdo da futura lei. A proposta foi aprovada na comissão especial e aguarda análise em Plenário.

Tramitação: A proposição tramita em regime prioritário, devendo ser analisada pelo Plenário da Câmara dos Deputados.

Obs.: Projeto de lei que colabora com a regularização fundiária, problema recorrente na maioria das cidades brasileiras. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 60/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Aquisição de imóveis rurais por usucapião
Altera o art. 1º da Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais.

Autor: Deputado Pompeo de Mattos (PDT/RS)

A matéria busca garantir o domínio da terra por trabalhadores rurais que não tenham imóveis próprios e que residam no local há pelo menos três anos ininterruptos. A área em questão não pode exceder a 50 hectares e deve ser produtiva. De acordo com a proposição, poderá ser requerido à Justiça que o imóvel rural seja concedido por meio de sentença.

Tramitação: O projeto de lei foi distribuído à CAPADR, onde teve parecer favorável aprovado, e à CCJC e está em regime de tramitação ordinária e apreciação conclusiva pelas comissões. Na CCJC aguarda designação de relator.

Obs.: Projeto de lei relevante socialmente. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 2423/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Comprovação de direito de propriedade com pagamento de tarifa de energia
Propõe que o Estado reconheça o direito de propriedade sobre os imóveis ocupados por três anos ininterruptos, comprovados pelo pagamento da tarifa de energia elétrica.

Autor: Deputado Julio Lopes (PP/RJ)

Se o projeto for aprovado, a comprovação de pagamento mensal de tarifa de energia por três anos ininterruptos será meio para reconhecimento de direito de propriedade de imóvel de até 250 metros quadrados.

O imóvel deverá ser utilizado para moradia própria ou de familiar, e o domínio integral só será concedido se o requerente não for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A comprovação do pagamento mensal da tarifa de energia elétrica pelo prazo estabelecido poderá ser feita pela apresentação das contas pagas à empresa concessionária do serviço público. No documento deverá constar o nome do possuidor do imóvel, o endereço e o respectivo número no Cadastro de Pessoas Físicas.

Tramitação: A matéria tramita em regime ordinário na CCJC em caráter conclusivo, onde aguarda designação de relator.

Obs.: Projeto de lei relevante do ponto de vista social. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 2800/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Manutenção de imóveis residenciais e comerciais em APPs
Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, estabelecendo normas para a manutenção de imóveis residenciais e comerciais em Áreas de Preservação Permanente localizadas em perímetros urbanos.

Autor: Deputado Alceu Moreira (MDB/RS)

A proposta altera a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, para estabelecer que, nas áreas de preservação permanente (APPs) em perímetros urbanos, fica autorizada a manutenção de imóveis residenciais e comerciais.

Esses imóveis, desde que edificados e ocupados, deverão ter habite-se ou alvará de licença de funcionamento expedido pelo poder público municipal.

Para manutenção de imóveis de uso residencial em áreas de preservação permanente, mediante provocação, o órgão competente emitirá autorização expressa de ocupação e habitação.

Para a liberação, deverão ser atendidos cumulativamente: baixo impacto ambiental; área construída de até 500 metros quadrados; não implica em novas supressões da flora nativa; e posse comprovada do imóvel pelo interessado.

Tramitação: A matéria teve parecer pela rejeição aprovado na CDU, entretanto na CMADS o parecer aprovado foi pela aprovação Desse modo, após deliberação da CCJC, a matéria seguirá para apreciação do Plenário. O projeto aguarda designação de relator na CCJC.

Obs.: Projeto de lei que observa a sustentabilidade ambiental compatibilizada com a necessidade do desenvolvimento racional. Merece ser acompanhado.

A FAVOR

PLS 317/2016 - SENADO FEDERAL

Domínio de imóvel irregular já ocupado para pessoas de baixa renda
Cria o Programa Lar Legal, com o objetivo de reconhecer o domínio de imóvel público ou privado em favor, preponderantemente, de pessoas de baixa renda detentoras de posse consolidada.

Autor: Senador Dário Berger (MDB/SC)

Estabelece os termos para obtenção, mediante procedimento judicial voluntário, do reconhecimento do domínio de imóvel público ou privado integrante de assentamento irregular em área urbana consolidada ou de expansão urbana, excluídas as de risco, em favor, preponderantemente, de pessoas de baixa renda.

Tramitação: A matéria foi despachada para a CCJ em decisão terminativa, e aguarda designação de relator.

Obs.: Projeto de relevante socialmente. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 6603/2016 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Impenhorabilidade do imóvel onde funciona empresa individual, micro ou pequena empresa
Altera a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, Código de Processo Civil, para determinar a impenhorabilidade do imóvel onde funciona a empresa individual, a micro e pequena empresa.

Autor: Ex-deputado Francisco Floriano (UNIÃO/RJ)

O objetivo desse projeto de lei é tornar impenhorável o imóvel onde funciona empresa individual, micro ou pequena empresa. A medida visa a resguardar a família e seu sustento. A proposta baseia-se no art. 833º, inciso VIII, que torna impenhorável "a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família".

Tramitação: A matéria tramita em regime ordinário e conclusivo apenas na CCJC, onde aguarda designação de relator.

Obs.: Projeto de relevante socialmente. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 7141/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Perda de imóveis não ocupados do Minha Casa, Minha Vida
Determina a vedação completa de transferência inter vivos de imóveis do Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como para impor a perda do imóvel ao beneficiário do programa que não o ocupar no prazo de 5 (cinco) anos.

Autor: Deputado Fábio Mitidieri (PSD/SE)

O projeto de lei visa a vedar a transmissão inter vivos dos imóveis obtidos com recursos do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, ou seja, visa tornar proibida a venda ou a cessão de quaisquer desses imóveis, independentemente da faixa de renda.

Atualmente, o que se observa é uma impossibilidade dessa transmissão para os beneficiários que se encontram na primeira faixa de renda, sendo possível essa transmissão para os das outras faixas. Então o objetivo é fixar a vedação para todos, a não ser que a transmissão seja feita por meio da assunção contratual das dívidas restantes pelo seu destinatário, que também deve cumprir todos os requisitos previstos na norma aplicável ao programa.

Outro ponto do projeto é trazer nova vedação expressa e aplicação da perda do direito à participação no programa e dos direitos reais sobre os imóveis para aqueles que, cinco anos após a contratação do financiamento, não ocuparem o imóvel efetivamente.

Tramitação: A matéria foi despachada para a CDU, CFT, onde teve parecer pela aprovação com substitutivo aprovado em ambas, e para a CCJC, de maneira conclusiva. Na CCJC, o deputado Geninho Zuliani (UNIÃO/SP) apresentou parecer pela aprovação, que aguarda deliberação.

Obs.: Projeto de relevante socialmente. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 11166/2018 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Arrendamento imobiliário
Altera a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a fim de limitar as operações de arrendamento imobiliário ao ex-proprietário e ao ocupante de imóvel arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais.

Autor: Deputado Helder Salomão (PT/ES)

O arrendamento promovido pelas instituições financeiras captadoras de depósitos à vista e que operam crédito imobiliário poderá ser contratado pelo ex-proprietário ou pelo ocupante a qualquer título, com base no valor de mercado do bem. A valoração deve ser atestada em laudo de avaliação de profissional habilitado no Crea, com atribuição para avaliação imobiliária.

Se o ex-proprietário ou o ocupante não se interessar pelo arrendamento imobiliário especial com opção de compra, as instituições financeiras poderão oferecê-lo a terceiros. Para isso, a desistência do direito de preferência deve estar provada.

Tramitação: A matéria será analisada pela CDC, pela CFT e pela CCJC. Tramita em regime conclusivo. Na CDC, o deputado Uldurico Júnior (PROS/BA) foi designado relator e deverá apresentar parecer.

Obs.: O projeto de lei tem relevância, porém ignora que os Corretores de Imóveis são legal e judicialmente hábeis para fazerem avaliações mercadológicas. O texto deve ser revisto. Merece ser acompanhado.

CONTRA

PL 2289/2007 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros
Regulamenta o art. 190 da Constituição Federal, altera o art. 1º da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, e dá outras providências. Disciplina sobre a aquisição e o arrendamento de imóvel rural, por pessoas estrangeiras, em todo o território nacional.

Autor: Deputado Beto Faro (PT/PA)

Visa a mudar o art. 1º da Lei nº 4.131, de 1962, para disciplinar a aquisição e o arrendamento por estrangeiros de imóvel rural em todo o território nacional.

Tramitação: A matéria está apensada ao PL 2963/2019, que dispõe sobre a aquisição e o exercício de qualquer modalidade de posse, inclusive o arrendamento de propriedades rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras.

Ambas as matérias aguardam a criação de comissão especial. Entretanto, como tramita em regime de urgência, o projeto pode ser pautado diretamente no Plenário da Câmara.

Obs.: Projeto de lei que interfere na soberania nacional. Precisa ser acompanhado amiúde, a fim de se evitar a implementação de regras que prejudiquem o Brasil. Precisa ser acompanhado.

A FAVOR

PL 2963/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Regulamenta a aquisição, posse e o cadastro de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira
Regulamenta o art. 190 da Constituição Federal para dispor sobre a aquisição e o exercício de qualquer modalidade de posse, inclusive o arrendamento, de propriedades rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras.

Autor: Senador Irajá (PSD/TO)

A matéria regulamenta a aquisição, posse e o cadastro de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, e estipula que a soma das áreas rurais pertencentes e arrendadas a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar 25% da superfície dos municípios onde se situam.

O relatório do senador Rodrigo Pacheco (PSD/MG), aprovado pelo Senado Federal, incluiu a necessidade de que a sociedade estrangeira dê função social às terras arrendadas. Além disso, foi acrescentada a necessidade de os Cartórios de Registro de Imóveis manterem o registro especial com identificação do adquirente do imóvel, acompanhada, de pessoa jurídica, as informações relativas à estrutura empresarial no Brasil e no exterior, declaradas sob pena de falsidade ideológica.

Tramitação: A matéria foi aprovada pelo Plenário do Senado no final de 2020, e agora aguarda constituição de comissão especial na Câmara dos Deputados.

Obs.: Somos favoráveis à matéria por ampliar o mercado imobiliário rural e atrair investidores internacionais.

CONTRA

PL 5171/2020 - SENADO FEDERAL

Concede aos Estados e Municípios a prioridade na aquisição de imóveis da União sem ocupação, para que sejam destinados a programa habitacional
Prevê que os Estados e Municípios tenham prioridade na aquisição dos imóveis da União sem ocupação, para que sejam destinados a programa habitacional.

Autor: Senadora Rose de Freitas (MDB/ES)

A proposta visa que os Estados e Municípios tenham prioridade na aquisição dos imóveis da União sem ocupação, uma vez que, muitos desses imóveis estão em localização privilegiada para o aproveitamento em programas habitacionais voltados para a população de baixa renda.

Portanto, com o novo texto, os Municípios e o Distrito Federal devem ter prioridade na aquisição desses imóveis, a fim de que esses programas possam ser executados.

Tramitação: A matéria aguarda ser despachada pela presidência do Senado Federal.

Obs.: Somos contrários à matéria por entender que os imóveis da União que estejam sem ocupação devam ser ofertados a ampla concorrência do mercado imobiliário, e não restrito aos Estados e Municípios.

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

A FAVOR

PL 3439/2000 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

FGTS para financiamento imobiliário
Acrescenta inciso ao art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, que dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), a fim de permitir a movimentação da conta vinculada no FGTS para o pagamento do preço da aquisição de lote destinado à construção de moradia própria.

Autor: Ex-deputado Cezar Schirmer (MDB/RS)

O projeto de lei pretende permitir que o trabalhador utilize total ou parcialmente os recursos do FGTS na compra de lote para a construção de residência.

Atualmente, observados alguns requisitos, pode-se utilizar o FGTS para o financiamento da casa própria. Não é permitida, porém, com os recursos, a aquisição de lotes urbanizados não construídos.

Tramitação: A proposição aguarda parecer do relator, deputado Fernando Monteiro (PP/PE), na CFT. Por ter sido completamente rejeitada na CTASP e o parecer da CDU ser pela aprovação com substitutivo, a matéria perdeu o poder conclusivo nas comissões. Dessa forma, após votação na CFT e na CCJC, o projeto passará também pelo Plenário.

Obs.: Somos favoráveis. O presente projeto requer atenção total em razão de fomentar novos negócios imobiliários.

A FAVOR

PEC 100/2011 - SENADO FEDERAL

Uso de precatórios para pagar financiamento habitacional
Altera a redação do §13 do art. 100 da Constituição Federal, para incluir a possibilidade de utilização de precatórios para o pagamento de financiamentos habitacionais.

Autor: Senador Paulo Paim (PT/RS)

Permite que a pessoa que recebeu créditos em precatórios os utilize para pagar financiamento habitacional a instituições oficiais de crédito, desde que o cedente não seja proprietário de outro imóvel residencial.

Tramitação: O projeto aguarda designação de relator na CCJ. Depois, seguirá para análise do Plenário.

Obs.: Somos favoráveis. O presente projeto de lei requer atenção total em razão de ser fomentador de novos negócios imobiliários.

A FAVOR

PLS 11/2015 - SENADO FEDERAL

FGTS para obras de acessibilidade em imóvel próprio
Acrescenta o inciso XVIII ao art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, para permitir a liberação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço do Trabalhador que necessite executar projeto de acessibilidade em imóvel próprio.

Autor: Ex-senador José Medeiros (PODE/MT)

A matéria garante a utilização do FGTS para obras e reformas de acessibilidade para pessoas com necessidades especiais, como rampas e portas maiores. A proposição contempla o dono do imóvel e seus dependentes. A norma deverá ser regulamentada pelo Conselho Curador do FGTS.

Tramitação: A proposição se encontra no Senado Federal e foi despachada para a CDH e CAE, em decisão terminativa. Na CDH, foi aprovado relatório favorável ao projeto com emenda. A matéria foi enviada ao Plenário da Casa e aguarda deliberação do Req nº 548 de 2019, do senador Fernando Bezerra Coelho (MDB/PE), que requer tramitação conjunta do PLS 337/2015 com o PLC 149/2017; com os PLS 11, 322, 371, 454, 625, 681, 703, 715 e 749/2015; 113, 321, 376, 390, 392 e 443/2016; 415/2017; 229 e 289/2018; e com os PL 1458 e 1455/2019.

Obs.: Somos favoráveis. Trata-se de um projeto de lei de grande alcance social. A questão da acessibilidade em casas e apartamentos tem sido secundarizada no Brasil, que só a percebe quando dela necessita. O projeto de lei poderia até ser mais abrangente, obrigando a construção de acessibilidade em reformas e novas construções.

A FAVOR

PL 21/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Incentivo para aquisição de imóvel
Institui financiamento especial para porteiros e funcionários de edifícios e de condomínios para aquisição da casa própria.

Autor: Deputados Otavio Leite (PSDB/RJ) e Eduardo Barbosa (PSDB/MG)

Se aprovada a proposição, porteiros e funcionários de edifícios terão incentivo fiscal para aquisição da casa própria, visto que, os rendimentos salariais da categoria são insuficientes para grandes investimentos imobiliários.

A medida busca facilitar a compra de imóvel próprio por funcionários do segmento, subsidiada pelo Banco do Brasil e pela Caixa Econômica Federal, e possibilitar o recebimento de carta de crédito ao tempo da aposentadoria.

Tramitação: A matéria tramita em regime de apreciação conclusiva e aguarda designação de relator na CFT. Já foi aprovada com substitutivo pela CDU e ainda tramitará pela CCJC.

Obs.: Somos favoráveis à ideia. O projeto de lei fomenta o mercado e o exercício profissional do Corretor de Imóveis com a inserção de uma nova categoria de clientes aos benefícios fiscais para aquisição da casa própria.

A FAVOR

PLS 359/2015 - SENADO FEDERAL

Redução de carência para saque do FGTS
Altera os incisos V, VI e VII do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, para reduzir o prazo de carência para utilização da conta vinculada do FGTS para fins de aquisição de moradia própria e amortização e pagamento de prestações de financiamentos habitacionais.

Autor: Senador Paulo Paim (PT/RS)

A proposição altera a Lei do FGTS ao reduzir para um ano o prazo em que a conta vinculada do trabalhador poderá ser movimentada para as seguintes finalidades: pagamento de prestações de financiamento habitacional; liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamento imobiliário e pagamento total ou parcial do preço de aquisição de moradia própria. De acordo com a legislação vigente, o prazo de carência para a movimentação das contas vinculadas para fins de moradia é de três anos de permanência no FGTS para pagamento de prestações e para quitação total ou parcial de imóvel; e de dois anos entre as movimentações para amortização de saldo devedor.

Tramitação: A matéria foi despachada para a CAE, onde teve parecer favorável aprovado, e para a CAS, cabendo a esta a análise final. Aguarda deliberação do Requerimento nº 549/2019, do senador Fernando Bezerra Coelho (MDB/PE), que solicita tramitação conjunta do PLS nº 337, de 2015, com o PLC nº 103, de 2015; com os PLS nºs 359, de 2015; 111, de 2016; 462 e 524, de 2018; e com os PL nºs 685, 1.232 e 2.390, de 2019.

Obs.: Somos favoráveis à ideia. O projeto de lei fomenta o mercado imobiliário e o exercício profissional do Corretor de Imóveis e tem relevante alcance social.

A FAVOR

PLS 111/2016 - SENADO FEDERAL

Redução da carência para uso do FGTS
Altera os incisos V, VI e VII do art. 20 da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, para reduzir o prazo de carência para utilização da conta vinculada do FGTS para fins de aquisição de moradia própria e amortização e pagamento de prestações de financiamentos habitacionais.

Autor: Senador Paulo Paim (PT/RS)

O projeto de lei visa diminuir o prazo de carência para a movimentação das contas. Se aprovada a proposta, o mutuário precisará de no mínimo um ano de trabalho sob o regime do FGTS, na mesma empresa ou em empresas diferentes.

A legislação em vigor estabelece três anos de permanência no fundo para pagamento total ou parcial de imóvel. Para amortização de saldo devedor, a legislação estabelece dois anos entre as movimentações. Além disso, a matéria trata da liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamentos imobiliários, observadas as condições estabelecidas pelo conselho curador. Entre elas estão a de que o financiamento seja concedido no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação e a de que haja interstício mínimo de um ano para cada movimentação.

Tramitação: A matéria foi despachada para análise da CAS e da CAE, cabendo à última a decisão final. Aguarda a deliberação do Requerimento nº 549, de 2019, do senador Fernando Bezerra Coelho (MDB/PE), que solicita tramitação conjunta do PLS nº 337, de 2015, com o PLC nº 103, de 2015; com os PLS nºs 359, de 2015; 111, de 2016; 462 e 524, de 2018; e com os PL nºs 685, 1.232 e 2.390, de 2019.

Obs.: Somos favoráveis à ideia. O projeto de lei fomenta o mercado imobiliário e o exercício profissional do Corretor de Imóveis e tem relevante alcance social.

A FAVOR

PLS Complementar 113/2016 - SENADO FEDERAL

Prazo de atualização monetária do Termo de Adesão do FGTS
Prorroga o prazo para se firmar o Termo de Adesão, relativo aos complementos de atualização monetária de saldos de contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), de que trata a Lei Complementar nº 110, de 29 de junho de 2001.

Autor: Senador Paulo Paim (PT/RS)

O art. 4º da Lei Complementar nº 110, de 2001, estabelece que a Caixa Econômica Federal autorize creditar nas contas vinculadas do FGTS, às expensas do próprio fundo, o complemento de atualização monetária resultante da aplicação cumulativa dos percentuais sobre os saldos das contas mantidas, desde que o correntista assine termo de adesão. A regulamentação da legislação diz que a data final para assinatura do termo de adesão foi 30 de dezembro de 2003.

O objetivo da matéria é estabelecer que a data final para assinatura do termo de adesão seja 30 de dezembro de 2017. Na hipótese de morte do titular da conta vinculada do FGTS, os seus sucessores poderão requerer a assinatura do documento de adesão e o respectivo pagamento nos termos do regulamento.

Tramitação: A matéria foi despachada para análise da CAE. Depois, seguirá para o Plenário do Senado Federal. Aguarda deliberação do Requerimento nº 548, de 2019, do senador Fernando Bezerra Coelho (MDB/PE), que solicita a tramitação conjunta do PLS nº 337, de 2015, com o PLC 149, de 2017; com os PLS nºs 11, 322, 371, 454, 715, 625, 681, 703 e 749, de 2015; 113, de 2016-Complementar; 321, 376, 390 e 392, de 2016; 415, de 2017; 229 e 289, de 2018; e com os PL nºs 1.455 e 1.458, de 2019.

Obs.: O presente projeto de lei já perdeu seu objeto, porém tem relevante cunho social. Com a devida atualização, merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 10250/2018 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Linha de crédito para integrantes das Forças Armadas
Dispõe sobre a oferta de linha de crédito em bancos públicos para financiamento de imóvel residencial para os membros das Forças Armadas, nas condições que especifica.

Autor: Deputado Hélio Leite (UNIÃO/PA)

De acordo com a proposta, os bancos públicos federais deverão instituir linhas de financiamento aos militares das Forças Armadas, constantes do art. 142 da Constituição Federal, para aquisição ou construção de imóvel residencial. As condições estabelecidas na matéria são: redução de 80% na taxa de juros efetiva aplicada ao financiamento para compra ou construção de imóvel residencial no valor de até R$ 150 mil; redução de 60% na taxa de juros efetiva aplicada ao financiamento para compra ou construção de imóvel residencial no valor de R$ 150.000,01 a R$ 250 mil; redução de 30% na taxa de juros do financiamento para compra ou construção de imóvel residencial no valor de R$ 250.000,01 a R$ 400 mil.

Tramitação: A matéria segue regime de tramitação ordinária e conclusiva na CFT e na CCJC. O projeto foi distribuído ao deputado Júlio Cesar (PSD/PI) para relatoria e aguarda seu parecer.

Obs.: O presente projeto de lei estimula um novo nicho de mercado. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 337/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Quitação de débitos imobiliários de agentes da segurança pública
Dispõe sobre o direito à quitação de imóveis financiados por órgãos do Estado aos membros da Segurança Pública que por motivo de reserva proveniente de acidente do trabalho não sejam considerados aptos para o exercício de suas atribuições.

Autor: Deputado David Soares (UNIÃO/SP)

Torna obrigatória nos estados, no Distrito Federal e nos municípios a quitação dos imóveis financiados pelos órgãos do Estado adquiridos por membros da segurança pública que, no exercício de suas atribuições, entraram para a reserva em razão de acidente de trabalho. A incapacidade será atestada pelo serviço médico, e os critérios obedecerão à Classificação Internacional de Doenças (CID).

São considerados membros da segurança pública todos os profissionais citados no art. 144 da Constituição Federal, bem como os agentes penitenciários e socioeducativos e os guardas municipais.

Tramitação: A matéria segue regime de tramitação ordinária e conclusiva na CDU, onde aguarda apresentação do parecer do deputado Flaviano Melo (MDB/AC).

Obs.: O presente projeto de lei tem relevante alcance social. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 5330/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Minha Casa, Minha Vida
Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para dispor sobre contratos de compra de imóvel na planta no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida e dá outras providências.

Autor: Deputada Edna Henrique (PSDB/PB)

O Projeto acrescenta o artigo 73-B à Lei nº 11.977/2009, onde define que na aquisição de unidades autônomas em construção do Programa Minha Casa Minha Vida, o contrato deverá estabelecer o prazo certo para a entrega do imóvel, não sendo permitido a vinculação à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.

Em caso de descumprimento do prazo, o prejuízo do comprador é presumido e ensejará o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

Tramitação: A matéria foi despachada à CDU, CFT e CCJC, em caráter ordinário e apreciação conclusiva pelas comissões. Na CDU, o projeto foi distribuído para o deputado Marcelo Nilo (PSB/BA), que apresentará seu parecer.

Obs.: Projeto de lei relevante, porque proporciona segurança jurídica aos adquirentes do programa habitacional do Governo Federal. Merece ser apoiado, com a adaptação para o Programa Casa Verde e Amarela.

A FAVOR

PL 2017/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Seleção de beneficiários para o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHI
Dispõe sobre a democratização, descentralização e transparência dos procedimentos decisórios em programas habitacionais de interesse social.

Autor: Deputado Léo Moraes (PODE/RO)

O projeto acrescenta o artigo 4º-A à Lei nº 11.124, de 2005, para determinar que a seleção de beneficiários de financiamentos habitacionais com recursos do Tesouro Nacional, no âmbito do SNHIS, deverá ser feita mediante mecanismo de sorteio, por método eletrônico e de fácil acesso, com divulgação imediata, nos termos de regulamento.

Tramitação: A matéria foi despachada para a CDU, onde teve parecer favorável aprovado, para a CFT e CCJC, em regime ordinário e caráter conclusivo pelas comissões. Na CFT, o deputado Felipe Rigoni (UNIÃO/ES) foi designado relator e deverá apresentar parecer.
Tramitação em conjunto: PL 2767/2019

Obs.: O presente projeto de lei promove a isonomia de direitos para os candidatos a programas habitacionais de caráter social. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 2902/2019 - SENADO FEDERAL

Prioridade para mulheres chefes de família na contratação de financiamentos do SFH
Altera a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que institui o sistema financeiro para aquisição da casa própria, com a finalidade de dar prioridade à mulher chefe de família na contratação de financiamento para compra da moradia.

Autor: Senadora Rose de Freitas (MDB/ES)

O projeto inclui o art. 9-A na Lei nº 4.380/64 para dar prioridade às mulheres, chefe de família, na contratação de recursos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

Tramitação: Tramitação conclusiva pela CDH. Se aprovada seguirá para análise da Câmara dos Deputados. Na CDH a matéria foi distribuída ao senador Paulo Paim (PT/RS), cujo parecer é pela aprovação com emenda que apenas adequa a expressão “mulher chefe de família” para “mulher responsável pela unidade familiar“. O relatório ainda não foi deliberado.

Obs.: Projeto de lei relevante do ponto de vista social. Merece ser apoiado.

CONTRA

PL 5216/2020 - SENADO FEDERAL

Assegura o saque do FGTS para financiamento imobiliário
Assegura o saque do FGTS para financiamento imobiliário fora do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Autor: Senador Lasier Martins (PODE/RS)

A proposta visa assegurar o saque do FGTS para financiamento imobiliário fora do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), uma vez que, alguns trabalhadores se deparam com um entendimento rígido da Caixa Econômica Federal (CEF) se precisarem usar os recursos em financiamentos fora do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Tramitação: A matéria aguarda ser despachada pela presidência do Senado Federal.

Obs.: Somos contrários à matéria devido a possibilidade do FGTS, maior fundo de financiamento habitacional do país, acabar ficando sem fundos suficientes para o financiamento imobiliário.

A FAVOR

PEC 24/2011 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Aquisição de imóvel residencial através de créditos precatórios
Acrescenta o §17 ao art. 100 da Constituição Federal, para autorizar a utilização de créditos de precatórios para aquisição de imóvel residencial.

Autor: Deputado Arthur Lira (PP/AL)

A proposta altera a Constituição Federal, para permitir o uso de créditos constantes de precatórios judiciais, em sua integralidade, para aquisição de imóvel residencial destinado ao titular do crédito.

Tramitação: Aguardando criação de Comissão Temporária pela presidência da Câmara dos Deputados.

Obs.: Somos favoráveis ao projeto por criar uma nova possibilidade de financiamento de imóveis residenciais.

CONSUMIDOR

A FAVOR

PL 145/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Esclarecimentos sobre obras pelas incorporadoras
Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, para tornar mais efetivo o funcionamento da comissão de representantes.

Autor: Deputado Carlos Bezerra (MDB/MT)

A matéria propõe que a comissão de representantes, órgão fiscalizador da incorporação, convoque a cada trimestre reunião para prestar esclarecimentos aos compradores de novos imóveis sobre o andamento das construções e sobre a situação do patrimônio de afetação. As regras deverão constar no contrato de construção.

Tramitação: A proposição está na Câmara dos Deputados em regime de tramitação ordinária. O projeto foi aprovado pela CDU e será agora analisado pela CCJC em caráter conclusivo, onde aguarda designação de relator.

Obs.: Projeto de lei importante no que concerne à segurança jurídica das incorporações e à transparência acerca da aplicação dos recursos investidos na obra. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 329/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Desapropriação de imóvel rural
Dá nova redação ao §1º, do art. 12, da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e dá outras providências.

Autor: Deputado Valmir Assunção (PT/BA)

Nos casos de desapropriação de imóvel rural, a proposição sugere que seja deduzido do valor total da indenização o valor referente às benfeitorias as quais serão indenizáveis em dinheiro. Os valores correspondentes às benfeitorias do imóvel não poderão exceder ao preço da terra nua (imóvel rural sem infraestrutura para a atividade).

Tramitação: O projeto tramita na Câmara dos Deputados e foi despachado para a CAPADR, onde teve parecer pela rejeição aprovado, e pela CCJC, onde aguarda designação de relator, em regime ordinário, sujeito à apreciação conclusiva pelas comissões.

Obs.: O presente projeto de lei propõe levar mais justiça social aos proprietários de terras desapropriadas. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 415/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Atrasos na entrega de imóveis
Acresce parágrafos ao art. 43 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias para dispor sobre a mora do incorporador na entrega de unidade imobiliária autônoma ao proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos aquisitivos sobre o aludido imóvel.

Autor: Deputado Rubens Bueno (CIDADANIA/PR)

A proposta proíbe, sob pena de nulidade absoluta, convencionar cláusula contratual que estabeleça tolerância para o atraso na entrega de unidade imobiliária autônoma superior a 60 dias ou outra forma de mitigação dos efeitos da mora do incorporador.

Tramitação: A matéria está na Câmara dos Deputados e foi distribuída para apreciação da CDU, onde teve parecer favorável com substitutivo aprovado, da CDC e da CCJC, em regime de apreciação conclusiva pelas comissões e tramitação ordinária. Na CDC, o projeto aguarda apresentação de parecer do deputado Efraim Filho (UNIÃO/PB).

Tramitação em conjunto: PL 728/2015, PL 8279/2017.

Obs.: Projeto de lei relevante. O prazo de tolerância é praxe nos contratos de aquisição de imóveis na planta. Sua regulamentação pode gerar segurança jurídica e desonerar o judiciário em decisões sobre o tema. Merece ser apoiado.

A FAVOR

PL 5663/2016 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Locação de imóveis do programa Minha Casa, Minha Vida
Altera a Lei nº 11.977, de 2009, para prever a modalidade de locação social de imóveis urbanos no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida.

Autor: Deputado Carlos Zarattini (PT/SP)

O parlamentar propõe uma série de possibilidades para a efetivação da locação social, como a oferta de imóveis urbanos requalificados para locação, modalidade que já vem sendo usada pelo poder público municipal em algumas cidades. Se aprovada, também será possível que o proprietário do imóvel faça contrato com o gestor público, que subsidiará a diferença entre o valor de mercado da locação e aquele a ser cobrado na locação social.

Essa modalidade traria como benefício e indução à utilização de imóveis vazios construídos em locais com infraestrutura e serviços públicos.

Outra opção para o uso do parque imobiliário ocioso é a aquisição de imóveis usados, pelo poder público, para fins de locação social.

Tramitação: O projeto foi despachado para a CDU, a CFT e a CCJC em tramitação conclusiva. A matéria aguarda designação de relator na CDU.

Obs.: O presente projeto de lei tem grande relevância social, embora, aparentemente, tenha pouca interação com o mercado imobiliário. Merece ser aperfeiçoado, adaptado para o Programa Casa Verde e Amarela, e apoiado.

A FAVOR

PLS 250/2017 - SENADO FEDERAL

Prestação de informações ao fiador
Altera o art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para impor ao locador o dever de informar trimestralmente o fiador sobre a situação de adimplência de aluguéis e acessórios da locação.

Autor: Ex-senador Gladson Cameli (PP/AC)

Altera a Lei do Inquilinato para impor ao locador que, a cada três meses, informe ao fiador a situação de adimplência dos aluguéis e acessórios na locação.

Tramitação: A matéria foi despachada para a CCJ em decisão terminativa e aguarda designação do relator.

Obs.: Projeto de lei importante do ponto de vista da responsabilidade jurídico-contratual. Os fiadores frequentemente são alvos de cobranças e ações judiciais para cobrir a inadimplência do locatário. O projeto de lei gera obrigação acessória que previne o fiador a fim de que, em tempo, possa tomar providências para a adimplência contratual.

A FAVOR

PL 6844/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Dispensa de multa na devolução de imóvel em caso de tratamento médico
Renumera o Parágrafo Único para §1º, e adiciona o §2º ambos do artigo 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para possibilitar a dispensa de multa no caso em que a devolução do imóvel decorrer de necessidade de mudança para tratamento médico.

Autor: Deputado Gilberto Nascimento (PSC/SP)

De acordo com a proposta, o locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de necessidade de transferência de moradia, temporária ou permanente, para tratamento de doença grave de si mesmo, de ascendente, de descendente ou de cônjuge, desde que comunique por escrito, com prazo mínimo 30 dias de antecedência.

Tramitação: O projeto foi despachado para análise na CCJC, onde aguarda designação de relator, e está sujeito à apreciação conclusiva pela comissão.

Obs.: Projeto de lei importante no aspecto humano-social. Entretanto seu texto deve prever hipóteses objetivas e fundamentadas para que não seja utilizado de modo oportunista. Merece ser acompanhado e apoiado.

A FAVOR

PL 5092/2013 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias
Altera a redação do art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Autor: Ex-deputado Wellington Fagundes (PL/MT)

A proposta tem o objetivo de tornar obrigatória a constituição do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias para atender às necessidades de resguardo dos direitos dos consumidores, no mercado imobiliário.

Assim, em função das vantagens que o patrimônio de afetação oferece, a proposta defende a obrigatoriedade na adoção deste regime em novos empreendimentos imobiliários.

Tramitação: O projeto que já foi aprovado nas Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEICS) e Defesa do Consumidor (CDC), está aguardando a designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), esta última com tramitação conclusiva.

Obs.: Ressalvado o caso das SPE (Sociedades de Propósito Específico), somos favoráveis ao projeto porque promove segurança aos compradores de imóveis na planta.

CONTRA

PL 3049/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Dispõe sobre o pagamento de pena convencional
Modifica a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para alterar disposições relativas ao desfazimento do contrato celebrado com o incorporador, mediante distrato ou da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária.

Autor: Deputado Wladimir Garotinho (PSD/RJ)

O presente projeto altera de 25% para 10% a pena convencional, a ser cobrada sobre o adquirente do imóvel em caso de inadimplência. Além disso, o projeto muda de 180 dias para 30 dias, o tempo máximo para que o incorporador devolva todos os valores pagos pelos adquirentes, após a dedução da pena convencional.

Tramitação: O projeto que tramitará nas Comissões de Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços (CDEICS), Defesa do Consumidor (CDC) e apreciação conclusiva na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) está aguardando o parecer do seu primeiro relator, deputado Joaquim Passarinho (PSD/PA), na CDEICS.

Obs.: Somos contrários à proposição, porque prejudica e desestimula investimentos em incorporações imobiliárias.

LEGISLAÇÃO

LEI Nº 6.530 DE 12 DE MAIO DE 1978

(Com alterações introduzidas pelas Leis nº 10.795, de 5 de dezembro de 2003 e nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015)

Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências.

O Presidente da República, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art 1º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.

Art 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.
Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

Art 4º A inscrição do Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica será objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Art 5º O Conselho Federal e os Conselhos Regionais são órgãos de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, constituídos em autarquia, dotada de personalidade jurídica de direito público, vinculada ao Ministério do Trabalho, com autonomia administrativa, operacional e financeira.

Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ 1o As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito.

§ 2o O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, mediante contrato de associação específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis.

§ 3o Pelo contrato de que trata o § 2o deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária coordenam, entre si, o desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e ajustam critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical.

§ 4o O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3o da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1o de maio de 1943.

Art 7º Compete ao Conselho Federal e aos Conselhos Regionais representar, em juízo ou fora dele, os legítimos interesses da categoria profissional, respeitadas as respectivas áreas de competência.

Art 8º O Conselho Federal terá sede e foro na Capital da República e jurisdição em todo o território nacional.

Art 9º Cada Conselho Regional terá sede e foro na Capital do Estado, ou de um dos Estados ou Territórios da jurisdição, a critério do Conselho Federal.

Art 10. O Conselho Federal será composto por dois representantes, efetivos e suplentes, de cada Conselho Regional, eleitos dentre os seus membros.

Art 11. Os Conselhos Regionais serão compostos por vinte e sete membros efetivos, eleitos dois terços por votação secreta em assembleia geral especialmente convocada para esse fim e um terço integrado por representantes dos Sindicatos de Corretores de Imóveis que funcionarem regularmente na jurisdição do Conselho Regional.

Art. 11. Os Conselhos Regionais serão compostos por vinte e sete membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos em chapa pelo sistema de voto pessoal indelegável, secreto e obrigatório, dos profissionais inscritos, sendo aplicável ao profissional que deixar de votar, sem causa justificada, multa em valor máximo equivalente ao da anuidade.

Parágrafo único. O disposto neste artigo somente será observado nas eleições para constituição dos Conselhos Regionais após o término dos mandatos vigentes na data desta lei.

Art 12. Somente poderão ser membros do Conselho Regional os Corretores de Imóveis com inscrição principal na jurisdição há mais de dois anos e que não tenham sido condenados por infração disciplinar.

Art 13. Os Conselhos Federal e Regionais serão administrados por uma diretoria, eleita dentre os seus membros.

§ 1º A diretoria será composta de um presidente, dois vice-presidentes, dois secretários e dois tesoureiros.

§ 2º Junto aos Conselhos Federal e Regionais funcionará um Conselho Fiscal, composto de três membros, efetivos e suplentes, eleitos dentre os seus membros.

Art 14. Os membros do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais terão mandato de três anos.

Art 15. A extinção ou perda de mandato de membro do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais ocorrerá:
I - por renúncia;
II - por superveniência de causa de que resulte o cancelamento da inscrição;
III - por condenação a pena superior a dois anos, em virtude de sentença transitada em julgado;
IV - por destituição de cargo, função ou emprego, mencionada à prática de ato de improbidade na administração pública ou privada, em virtude de sentença transitada em julgado;
V - por ausência, sem motivo justificado, a três sessões consecutivas ou seis intercaladas em cada ano.

Art 16. Compete ao Conselho Federal:
I - eleger sua diretoria;
II - elaborar e alterar seu regimento;
III - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua diretoria, bem como a previsão orçamentária para o exercício seguinte;
IV - criar e extinguir Conselhos Regionais e Sub-regiões, fixando-lhes a sede e jurisdição;
V - baixar normas de ética profissional;
VI - elaborar contrato padrão para os serviços de corretagem de imóveis, de observância obrigatória pelos inscritos;
VII - fixar as multas, anuidades e emolumentos devidos aos Conselhos Regionais;
VIII - decidir as dúvidas suscitadas pelos Conselhos Regionais;
IX - julgar os recursos das decisões dos Conselhos Regionais;

X - elaborar o regimento padrão dos Conselhos Regionais;
XI - homologar o regimento dos Conselhos Regionais;
XII - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas dos Conselhos Regionais;
XIII - credenciar representante junto aos Conselhos Regionais, para verificação de irregularidades e pendências acaso existentes;
XIV - intervir temporariamente nos Conselhos Regionais, nomeando diretoria provisória, até que seja regularizada a situação ou, se isso não ocorrer, até o término do mandato:
a) se comprovada irregularidade na administração;
b) se tiver havido atraso injustificado no recolhimento da contribuição;
XV - destituir diretor de Conselho Regional, por ato de improbidade no exercício de suas funções;
XVI - promover diligências, inquéritos ou verificações sobre o funcionamento dos Conselhos Regionais e adotar medidas para sua eficiência e regularidade;
XVII - baixar resoluções e deliberar sobre os casos omissos.

§ 1o Na fixação do valor das anuidades referidas no inciso VII deste artigo, serão observados os seguintes limites máximos:
I – pessoa física ou firma individual: R$ 285,00 (duzentos e oitenta e cinco reais);
II – pessoa jurídica, segundo o capital social:
a) até R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais): R$ 570,00 (quinhentos e setenta reais);
b) de R$ 25.001,00 (vinte e cinco mil e um reais) até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais): R$ 712,50 (setecentos e doze reais e cinqüenta

centavos);
c) de R$ 50.001,00 (cinqüenta mil e um reais) até R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais): R$ 855,00 (oitocentos e cinqüenta e cinco reais);
d) de R$ 75.001,00 (setenta e cinco mil e um reais) até R$ 100.000,00 (cem mil reais): R$ 997,50 (novecentos e noventa e sete reais e cinqüenta centavos);
e) acima de R$ 100.000,00 (cem mil reais): R$ 1.140,00 (mil, cento e quarenta reais).

§ 2o Os valores correspondentes aos limites máximos estabelecidos no § 1o deste artigo serão corrigidos anualmente pelo índice oficial de preços ao consumidor.

Art 17. Compete aos Conselhos Regionais:
I - eleger sua diretoria;
II - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua diretoria, bem como a previsão orçamentária para o exercício seguinte, submetendo essa matéria à consideração do Conselho Federal;
III - propor a criação de sub-regiões, em divisões territoriais que tenham um número mínimo de Corretores de Imóveis inscritos, fixado pelo Conselho Federal;
IV - homologar, obedecidas às peculiaridades locais, tabelas de preços de serviços de corretagem para uso dos inscritos, elaboradas e aprovadas pelos sindicatos respectivos;
V - decidir sobre os pedidos de inscrição de Corretor de Imóveis e de pessoas jurídicas;
VI - organizar e manter o registro profissional das pessoas físicas e jurídicas inscritas;
VII - expedir carteiras profissionais e certificados de inscrição;
VIII - impor as sanções previstas nesta lei;
IX - baixar resoluções, no âmbito de sua competência.

Art 18. Constituem receitas do Conselho Federal:
I - a percentagem de vinte por cento sobre as anuidades e emolumentos arrecadados pelos Conselhos Regionais;
II - a renda patrimonial;
III - as contribuições voluntárias;
IV - as subvenções e dotações orçamentárias.

Art 19. Constituem receitas de cada Conselho Regional:
I - as anuidades, emolumentos e multas;
II - a renda patrimonial;
III - as contribuições voluntárias;
IV - as subvenções e dotações orçamentárias.

Art 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:
I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;
II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;
III - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;
IV - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade de profissional sem mencionar o número de inscritos;

V - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;
VI - violar o sigilo profissional;
VII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantias ou documentos que lhe tenham sido entregues a qualquer título;
VIII - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;
IX - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção;
X - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional.

Art 21. Compete ao Conselho Regional aplicar aos Corretores de Imóveis e pessoas jurídicas as seguintes sanções disciplinares;
I - advertência verbal;
II - censura;
III - multa;
IV - suspensão da inscrição, até noventa dias;
V - cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

§ 1º Na determinação da sanção aplicável, orientar-se-á o Conselho pelas circunstâncias de cada caso, de modo a considerar leve ou grave a falta.

§ 2º A reincidência na mesma falta determinará a agravação da penalidade.

§ 3º A multa poderá ser acumulada com outra penalidade e, na hipótese de reincidência na mesma falta, aplicar-se-á em dobro.

§ 4º A pena de suspensão será anotada na carteira profissional do Corretor de Imóveis ou responsável pela pessoa jurídica e se este não a apresentar para que seja consignada a penalidade, o Conselho Nacional poderá convertê-la em cancelamento da inscrição.

Art 22. Aos servidores dos Conselhos Federal e Regionais de Corretores de Imóveis aplica-se o regime jurídico das Leis do Trabalho.

Art 23. Fica assegurado aos Corretores de Imóveis, inscritos nos termos da Lei nº 4.116, de 27 de agosto de 1962, o exercício da profissão, desde que o requeiram conforme o que for estabelecido na regulamentação desta lei.

Art 24. Esta lei será regulamentada no prazo de trinta dias a partir da sua vigência.

Art 25. Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art 26. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei número 4.116, de 27 de agosto de 1962.

Agenda Legislativa dos

CORRETORES DE IMÓVEIS

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

450.000
PROFISSIONAIS E
60.000
IMOBILIÁRIAS

"Se construir é a intenção,
vender ou alugar é nossa missão."

João Teodoro da Silva
Presidente Sistema COFECI-CRECI