

2021

AGENDA  
LEGISLATIVA  
**DOS CORRETORES  
DE IMÓVEIS**



SISTEMA  
**COFECI-CRECI**  
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



## FICHA TÉCNICA

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](http://www.cofeci.gov.br)

### REALIZAÇÃO

Sistema COFECI-CRECI  
ACE Relações Institucionais

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

### COORDENAÇÃO

Adelmir Santana

### EQUIPE TÉCNICA

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

### PROJETO GRÁFICO, DIAGRAMAÇÃO & ILUSTRAÇÕES

Gustavo Pinto

### REVISÃO FINAL

Karina Viveiros Araújo

### IMPRESSÃO

Athalaia Gráfica e Editora

Esta publicação foi concluída em 5 de maio de 2021.



# SU MÁ RIO

<b>PALAVRA DO PRESIDENTE</b>	<b>07</b>
<b>O SISTEMA COFECI-CRECI</b>	<b>10</b>
Diretoria	12
Vice-Presidência Adjunta	13
Presidentes dos Conselhos Regionais	14
<b>CENÁRIO DO SETOR DURANTE A PANDEMIA</b>	<b>19</b>
<b>CENÁRIO ECONÔMICO PARA 2021</b>	<b>21</b>
<b>CENÁRIO POLÍTICO PARA 2021 – NOVO ANO LEGISLATIVO</b>	<b>22</b>
<b>CONGRESSO NACIONAL</b>	<b>25</b>
Estrutura	28
Mesa Diretora da Câmara dos Deputados	29
Mesa Diretora do Senado Federal	30
Partidos com representação no Congresso Nacional	31

# SU MÁ RIO

<b>ATIVIDADE LEGISLATIVA</b>	<b>32</b>
Tipos de proposições	34
Comissões permanentes da Câmara dos Deputados	36
Comissões permanentes do Senado Federal	37
Comissões permanentes do Congresso Nacional	39
<b>FRENTE PARLAMENTAR MISTA EM APOIO AO MERCADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>40</b>
<b>PROPOSIÇÕES LEGISLATIVAS</b>	<b>45</b>
Glossário	46
Covid-19	47
Simples Nacional	57
Financiamento imobiliário	59
Institucional	75
Alienação	84
Locação	86
Consumidor	100
Terrenos de marinha	109
Tributação	126
Registro de imóveis	136
Direito de propriedade	145
<b>LEGISLAÇÃO</b>	<b>160</b>





PALAVRA DO  
PRESIDENTE



## PALAVRA DO PRESIDENTE

Iniciamos 2021 com uma perspectiva diferente, trazida pelas nossas reflexões sobre o ano atípico que passou. Estamos mais fortes, resilientes, sem deixar de lembrar e expressar nossos sentimentos às vítimas da pandemia global que nos obrigou a nos reinventar. Agora, precisamos nos preparar para o que vem, de acordo com as projeções, e enfrentar a nova realidade.

O isolamento social compungiu-nos a todos não apenas a uma revisão de conceitos, mas também de procedimentos. Tanto na vida privada como profissional. Magníficas ferramentas de *software*, já disponíveis antes da pandemia, mas muito pouco utilizadas, como reuniões virtuais, visualizações online e tantas outras, de repente, passaram a ser fundamentais na comunicação pessoal e profissional, assim como na realização de negócios. No mercado imobiliário, essa modificação foi ainda mais radical. E sem qualquer possibilidade de retrocesso.

O ano de 2020 trouxe também um impacto inesperado no mercado imobiliário. Enfrentamos uma severa recessão entre 2014 e 2018. A retomada do crescimento veio em 2019, mas foi interrompida pela pandemia. A crise, no entanto, passou rapidamente para o setor. Menos de dois meses depois de iniciado o isolamento social, o mercado imobiliário reagiu e, praticamente, voltou ao nível do final de 2019.

Contamos também com a proatividade do Congresso Nacional que, com extrema rapidez, se preparou para as deliberações remotas, as quais permitiram a implementação do auxílio emergencial e a continuidade de debates de extrema relevância, como a Reforma Tributária. Apesar de as reformas estruturais ainda não terem saído do papel, exceto a previdenciária, negociações importantíssimas foram realizadas e nos aproximamos cada vez mais das mudanças que nosso país precisa.

## PALAVRA DO PRESIDENTE

Outro debate importante foi o que se deu com a aprovação do Programa Casa Verde e Amarela do Governo Federal, que substituiu o Minha Casa Minha Vida, instituído em 2009. O programa promete regularizar, em parceria com as prefeituras, em todo o Brasil, entre dez e doze milhões de habitações que não têm escritura pública. Esses imóveis, pela lei, não podem ser comercializados, mas com a regularização, eles passarão a alimentar o mercado imobiliário. O governo prevê também levar infraestrutura, hoje inexistente, para cerca de 500 mil casas que foram construídas em locais ermos, distantes dos centros urbanos.

Neste ano, temos uma nova composição das Mesas Diretoras da Câmara dos Deputados e do Senado Federal, e assim iniciamos um novo ciclo desta legislatura com mais diálogo e participação ativa do Sistema COFECI-CRECI na formulação de políticas públicas, em defesa dos corretores de imóveis.

Almejamos mais uma vez, com o apoio do Congresso Nacional: a construção de soluções imediatas e que visem à promoção do bem da nossa sociedade; a solidificação das instituições, para sustentação da democracia e da governabilidade, com absoluta harmonia e independência dos Poderes; o respeito ao teto de gastos públicos; a aprovação das reformas tributária e administrativa; a promoção de privatizações; e o auxílio para garantir a imunização coletiva contra a Covid-19, com todos os tipos necessários de vacinas, para acelerar a retomada econômica.

**João Teodoro da Silva**

Presidente do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI)

## O SISTEMA COFECI-CRECI

O Sistema COFECI-CRECI trabalha 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 Minha Casa Minha Vida, atualmente transformado no Programa Casa Verde Amarela, que tem por objetivo tornar realidade o direito à casa própria. Além disso, a Lei 9613/98 estabelece como responsabilidade do Sistema a 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 os corretores de imóveis, pessoas físicas e jurídicas, visando sempre ao bem comum e ao desenvolvimento do mercado imobiliário.

## 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 410 mil profissionais e 50 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 25 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 confirmam mais segurança ao mercado, a orientação e a qualificação profissional, além do diálogo com os poderes constituídos.

## DIRETORIA



**João Teodoro da Silva**  
Presidente



**Vilmar Pinto da Silva**  
Diretor Secretário



**José Augusto Viana Neto**  
Vice-Presidente



**Valdeci Yase Monteiro**  
Diretor Tesoureiro



**Manoel da Silveira Maia**  
Vice-Presidente



**Aires Ribeiro de Matos**  
Diretor Tesoureiro



**Sérgio Waldemar Freire Sobral**  
Diretor Secretário

## VICE-PRESIDÊNCIA ADJUNTA



**Oscar Hugo M. Guimarães**  
Assuntos Pedagógicos



**Celso Raimundo**  
Inovação e Tecnologia



**Claudemir das Neves**  
Fiscalização Nacional



**Rômulo Soares de Lima**  
Contratos e Convênios



**Márcio Ferreira Bins Ely**  
Assuntos Legislativos



**Maria de Fátima Freire Sobral**  
Integração Feminina



**Luiz Fernando Pinto Barcellos**  
Avaliações Imobiliárias



**Edineide Carvalho**  
Integração Feminina



**Paschoal Rodrigues**  
Assuntos Institucionais



## PRESIDENTES DOS CONSELHOS REGIONAIS



### 1ª Região - Rio de Janeiro

Manoel da Silveira Maia

Av. Presidente Vargas, 41, 20º Andar  
Rio de Janeiro – RJ  
CEP: 20071-003  
(21) 3514-1806  
presidencia@creci-rj.gov.br



### 2ª Região – São Paulo

José Augusto Viana Neto

Rua Pamplona, 1200, 6º Andar  
Jd. Paulista  
São Paulo/SP  
CEP: 01405-001  
(11) 3886-4914  
presidencia@crecisp.gov.br



### 3ª Região – Rio Grande do Sul

Márcio Ferreira Bins Ely

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



### 4ª Região – Minas Gerais

Newton Marques Barbosa Júnior

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



### 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

## PRESIDENTES DOS CONSELHOS REGIONAIS



### 6ª Região - Paraná

Luiz Celso Castegnaro

Rua General Carneiro, 680  
Curitiba/PR  
CEP: 80060-150  
(41) 3262-5505  
diretoria@crecibr.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  
presidentefm@crecipe.gov.br



### 8ª Região – Distrito Federal

Geraldo F. do Nascimento

SDS. Bl. A, SI 401 A 410 -Ed. Boulevard Brasília/DF  
CEP: 70391-900  
(61) 3321-1010  
creci@crecidf.gov.br



### 9ª Região - Bahia

Samuel Arthur Prado

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



### 11ª Região – Santa Catarina

Antônio Moser

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

## PRESIDENTES DOS CONSELHOS REGIONAIS



**12ª Região - Pará e Amapá**  
Jaci Monteiro Colares

Travessa Timbó, 2.744 – Marco  
Belém/PA  
CEP: 66095-531  
(91) 3344-4616  
creci12@creci-pa.gov.br



**13ª Região – Espírito Santo**  
Aurélio Cápua Dallapícula

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



**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 B. de M. Júnior

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



**16ª Região - Sergipe**  
Sérgio Waldemar Freire Sobral

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

## PRESIDENTES DOS CONSELHOS REGIONAIS



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

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



**18ª Região - Amazonas e Roraima**  
Paulo Celestino de Carvalho  
Mota Júnior

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



**19ª Região – Mato Grosso**  
Benedito Odário C. e Silva

Av. André Antônio Maggi, 877  
Cuiabá/MT  
CEP: 78049-080  
(65) 3623-4880  
presidente@crecimt.org.br



**20ª Região – Maranhão**  
Francisco de Assis Cordeiro

Rua 8 Pajeú, Quadra 7, Casa 20 - Calhau  
São Luís/MA  
CEP: 65071-670  
(98) 3232-2882  
crecima@gmail.com



**21ª Região - Paraíba**  
Rômulo Soares de Lima

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

Edilson Brasileiro Medeiros

Rua Alcebíades Valente, 282 – Farol  
Maceió/AL  
CEP: 57051-050  
(82) 3305.3460  
crecial@creci-al.gov.br



### 23ª Região - Piauí

Pedro Henrique Nogueira

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, Cj. 01, Lt 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

## CENÁRIO DO SETOR DURANTE A PANDEMIA

Com os ambientes social e econômico adversos, o mercado imobiliário alcançou destaque ao levar mais conforto e bem-estar para as pessoas que puderam ou tiveram que encontrar um novo lar, além de promover as adaptações que o novo estilo híbrido de trabalho (*home office* e presencial), trazido pela pandemia, provocou.

Desde janeiro de 2018, a atividade imobiliária vinha apresentando crescimento animador e finalizou 2019 com alta de 2,3%, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Os números traziam uma expectativa de ascensão maior ainda em 2020, quando as vendas poderiam crescer em torno de 20%, a fim de suprir a demanda represada durante a crise econômica que o país enfrenta desde 2014.

Com a pandemia de Covid-19, declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, milhões de brasileiros sofreram impacto econômico e social. Medidas, como o auxílio emergencial, foram fundamentais para amparar os trabalhadores que perderam suas fontes de renda. Já o mercado imobiliário, apesar de sofrer queda no momento mais agudo da pandemia no ano de 2020, teve célere recuperação e os impactos no setor foram menores do que os estimados.

Nos estudos dos Indicadores Imobiliários Nacionais, realizados pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e pelo Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (Senai Nacional), apontaram que a venda de apartamentos novos registrou alta de 26,7%, no 1º trimestre de 2020, em relação ao mesmo período no ano anterior.



## CENÁRIO DO SETOR DURANTE A PANDEMIA

O pico da pandemia no ano passado, no 2º trimestre, provocou queda na venda de apartamentos novos de 16,6% em relação ao trimestre anterior. Porém, esse movimento logo mudou e o número de imóveis vendidos no 3º trimestre subiu 57,5% em relação ao trimestre anterior. Na comparação entre o 1º semestre de 2020 e o 1º semestre de 2019, as vendas caíram apenas 2,2%.

Um fator econômico que teve grande influência na sustentação do mercado imobiliário foi a redução da taxa Selic, taxa básica de juros definida pelo Banco Central que os bancos, as administradoras de cartões e as instituições financeiras utilizam para calcular os juros que serão cobrados, inclusive, nos financiamentos imobiliários. A Selic vem em queda desde 2016 e iniciou 2020 a 4,25%, porém foi reduzida a 2% em agosto e fechou o ano assim, facilitando a contratação de financiamentos à população.

Alguns pontos precisam de atenção maior do setor para 2021. Um deles, é o Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M), utilizado para o reajuste dos aluguéis, que encerrou 2020 com alta acumulada de 23,14%, a maior variação anual desde 2002 (25,31%). Além disso, o Índice Nacional de Custos da Construção (INCC-M) acumulou alta de 8,66% em 2020, a maior variação anual desde os 12,0% registrados em 2008. Dessa forma, é importante negociar no momento do reajuste de aluguel para evitar a perda de clientes.

O cenário do setor é influenciado tanto por medidas políticas quanto por reações do mercado financeiro. Por isso, é imprescindível o diálogo com parlamentares e membros do Governo Federal, a fim de proporcionar uma conjuntura favorável que permita aos brasileiros realizarem o sonho da casa própria ou manter suas locações, caso prefiram.

## CENÁRIO ECONÔMICO PARA 2021

O terceiro trimestre de 2020 registrou um crescimento de 7,7% na atividade econômica. Todavia, este resultado não recuperou as perdas da pandemia e o ano passado encerrou com uma queda de 3,4%.

Para 2021, é previsto que a economia brasileira continue se recuperando da pandemia do coronavírus. O novo ano promete trazer boas novas para a atividade brasileira. As projeções indicam um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) de 3,5%.

O cenário é de inflação controlada, variando entre 3,35% e 4,3%. Ou seja, devemos ter o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a inflação oficial do país, ao redor do centro da meta (3,75%), com intervalo de 1,5 ponto percentual para cima ou para baixo no ano (ou seja, entre 2,25% e 5,25%). Já em relação ao desemprego no país, após o fechamento de 8,8 milhões de postos de trabalho em 2020, o ano de 2021 deve ser marcado pela criação de 5 milhões de vagas.

Durante a reunião realizada em março de 2021, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central decidiu, por unanimidade, aumentar a Selic (a taxa básica da economia) 2% para 2,75% ao ano, e sinalizou outra elevação de 0,75 ponto em maio. A projeção do mercado é que até o final do ano essa taxa possa ser alterada em 6,5%.

De acordo com o Ministério da Economia, a atividade econômica do país está em trajetória de recuperação em “V”, ou seja, com a retomada na mesma velocidade da queda causada pelos efeitos da pandemia do novo coronavírus. Para a garantia da recuperação econômica, os próximos dois anos terão como foco o equilíbrio fiscal. Para isso, o Governo e o Congresso Nacional já afirmaram que estão comprometidos com o teto dos gastos e reformas emergenciais.

## CENÁRIO POLÍTICO PARA 2021 NOVO ANO LEGISLATIVO

O Congresso Nacional iniciou o ano de 2021 com a eleição do senador Rodrigo Pacheco (DEM/MG) para a Presidência do Congresso Nacional e do Senado Federal, e a do deputado Arthur Lira (PP/AL) para a Câmara dos Deputados. Apoiados pelo presidente Jair Bolsonaro, os presidentes das casas legislativas já manifestaram apoio para aprovação de propostas como as PECs dos Fundos Públicos (187/2019), do Pacto Federativo (188/2019), da Reforma Administrativa (32/2020) e a da Reforma Tributária (45/2019 na Câmara e 110/2019 no Senado).

Durante a sessão de inauguração do ano legislativo, o presidente do Supremo Tribunal Federal (STF), ministro Luiz Fux, ressaltou a relação de independência e harmonia com o Poder Legislativo, e exaltou a atuação do Congresso Nacional na aprovação das medidas de combate à pandemia de Covid-19.

O presidente Jair Bolsonaro também pediu harmonia entre os Poderes: *“o atual cenário em que o Brasil se encontra exige de todas as autoridades públicas uma atuação ainda mais coordenada, integrada, harmônica e fulcrada no espírito público para, juntos, construirmos um Brasil mais próspero e mais justo para todos”*. O presidente ainda listou as ações do governo, principalmente durante a pandemia. As áreas pontuadas do discurso foram: política econômica, políticas sociais e de desenvolvimento e bem-estar; política externa e comércio exterior; defesa nacional e soberania; segurança institucional; relacionamento com Congresso Nacional, entes federados e sociedade civil; e gestão pública.

O deputado Arthur Lira destacou a necessidade de ser construída uma *“pauta emergencial em conjunto pelos deputados onde deverão ser apontadas dentre todas as*

## CENÁRIO POLÍTICO PARA 2021 NOVO ANO LEGISLATIVO

*nossas urgências, aquelas que serão mais prementes”*. Lira também pediu apoio para a mudança do processo de participação nas decisões da casa, com menos concentração de poder no cargo da presidência, além da superação de mágoas e antagonismos políticos para garantir a segurança da população em suas necessidades urgentes.

Já o presidente do Congresso e do Senado, o senador Rodrigo Pacheco, pregou a união e cooperação na política brasileira. Pacheco defendeu a independência dos poderes da República como fator decisivo para o desempenho das funções correspondentes, sem interferências.

O presidente Jair Bolsonaro também entregou aos novos presidentes uma lista de prioridades de votação onde constam 35 proposições legislativas. A lista foi dividida nos seguintes temas:

**Pauta fiscal:** PEC Emergencial (PEC 186/2019); PEC dos Fundos Públicos (PEC 187/2019); Pacto Federativo (PEC 188/2019); Uso dos Fundos Públicos para combate da pandemia (PLP 137/2020).

**Pauta de retomada dos investimentos:** Partilha do petróleo e gás natural (PL 3178/2019); Modernização do setor elétrico (PLS 232/2016); Ferrovias (PLS 261/2018); Reforma Tributária (PEC 45/2019 e PEC 110/2019); Debêntures (PL 2646/2020); Privatização da Eletrobrás (PL 5877/2019); Marco legal do mercado de câmbio (PL 5387/2019); Mineração em terras indígenas (PL 191/2020).

## CENÁRIO POLÍTICO PARA 2021 NOVO ANO LEGISLATIVO

**Pauta de costumes:** Porte de armas (PL 3723/2019); Lei de drogas para acrescentar corrupção de menores (PLS 216/2017); Estatuto do Índio contra o infanticídio (PLC 119/2015); Registro, posse e porte de arma de fogo (PL 6438/19); Normas aplicáveis a militares em GLO (PL 6125/2019); Aumento de pena em caso de abuso de menores (PL 3780/2020); Documento único de transporte (PL 6093/19); Inclui pedofilia como crime hediondo (PL 1776/2015); *Homeschooling* / ensino doméstico (PL 2401/2019).

**Outras pautas:** Reforma Administrativa (PEC 32/20); Licenciamento ambiental (PL 3729/2004); Concessões florestais (PL 5518/2020); Regularização fundiária (PL 2633/2020); Teto remuneratório (PL 6726/2016); Superendividamento (PL 3515/2015); Autonomia do Banco Central (PLP 19/2019); Lei do gás (PL 4476/2020); Depósitos voluntários (PL 3877/2020); Cobrança de pedágio (PLC 8/2013); Cabotagem (PL 4199/2020); Startups (PLP 146/2019); Eficiência administrativa “GovTec” (PL 7843/2017); Fundo de investimento agrícola - Fiagro (PL 5191/2020).

## CONGRESSO NACIONAL

A terceira Sessão Legislativa da 56ª Legislatura do Congresso Nacional inicia-se com um cenário esperançoso frente aos impactos sociais e econômicos trazidos pela pandemia da Covid-19 que assolou o mundo no ano de 2020. A esperança da vacina contra a Covid-19 já é uma realidade e se tornou a política econômica e social mais importante para o contexto político de 2021.

Frente aos desafios trazidos pela pandemia do coronavírus, o Congresso Nacional brasileiro foi o primeiro parlamento do mundo a criar o Sistema de Deliberação Remota (SDR). Com isso, permitiu-se que deputados e senadores mantivessem as votações de projetos de lei e Medidas Provisórias importantes para mitigar os efeitos da crise da pandemia do coronavírus, como foi o caso da aprovação do auxílio emergencial que beneficiou direta ou indiretamente cerca de 124 milhões de brasileiros e a PEC do Orçamento de Guerra que separou os gastos com a pandemia do Orçamento da União.

O SDR brasileiro, elogiado pela União Interparlamentar (UIP) – entidade internacional que promove a cooperação legislativa – permitiu que fossem aprovados pelo Plenário da Câmara dos Deputados 81 projetos de lei (PL), 53 Medidas Provisórias (MPs), 9 projetos de lei complementar (PLP) e 4 propostas de emenda à Constituição (PEC), 22 projetos de decreto legislativo (PDL) e 5 projetos de resolução (PRC), e 6 outras matérias. No total, foram 180 proposições aprovadas somente na Câmara dos Deputados, tornando o ano de 2020 o mais produtivo da década.

Por sua vez, o Senado Federal conseguiu aprovar um total de 204 matérias em 2020. Entre elas, 119 projetos de lei, 48 Medidas Provisórias, 16 projetos de lei do Senado, 12 projetos de lei complementar, 4 projetos de lei da Câmara, 3 propostas de emenda à Constituição e 2 substitutivos da Câmara dos Deputados.



## CONGRESSO NACIONAL

Entre as matérias aprovadas, 171 foram apreciadas em sessões remotas do Plenário do Senado, e apenas 33 pelas comissões terminativas, que fizeram sessões semipresenciais durante semanas de esforço concentrado para a votação de indicação de autoridades.

As 13 sessões remotas do Congresso Nacional apreciaram 39 vetos e 36 projetos de lei. Dos vetos, 10 eram totais e 29 parciais. Dos vetos totais, 3 foram rejeitados (30%), aumento de 21%, na rejeição dos vetos presidenciais em comparação ao ano de 2019. Dos vetos parciais representaram o total de 215 dispositivos. Desses 215, o Congresso rejeitou 76 dispositivos - número que representa cerca de 35% do total. Em 2019, a rejeição dos vetos parciais ficou em 14%.

### Medidas Provisórias

A pandemia da Covid-19, exigiu atuação imediata do Executivo Federal e do Congresso Nacional. As Medidas Provisórias foram o principal instrumento de atuação contra os efeitos negativos da Covid-19.

O Congresso Nacional recebeu 101 Medidas Provisórias em 2020, o maior número editado em um único ano em quase duas décadas. Chegamos à edição da milésima Medida Provisória introduzida na legislação brasileira desde 2001.

Ao mesmo tempo, foi o ano em que o Congresso Nacional alterou as regras para deliberação de Medidas Provisórias, com o intuito de dar mais agilidade nas suas votações. Das 101 Medidas Provisórias do Governo, 17 perderam o prazo de validade sem a análise do Congresso e 1 foi revogada após pressão dos parlamentares. Outras 10 MP's que estavam pendentes ao fim de 2019 também perderam a eficácia, além de duas, que foram revogadas. No total, o Executivo perdeu 30 Medidas Provisórias em apenas um ano.

## CONGRESSO NACIONAL

### Comissão Mista

O Congresso Nacional, no papel de fiscalizar os recursos utilizados no combate à pandemia da Covid-19, instalou, no dia 20 de abril, a Comissão Mista destinada à acompanhar a situação fiscal e a execução orçamentária e financeira das medidas relacionadas ao coronavírus (Covid-19). O senador Confúcio Moura (MDB/RO) foi eleito presidente e a relatoria ficou a cargo do deputado Francisco Jr (PSD/GO).

O colegiado realizou mais de 40 reuniões em 2020, incluindo audiências públicas com representantes dos mais diversos segmentos. O ministro da Economia, Paulo Guedes, esteve cinco vezes presente na comissão.

### Comissão Externa

A Comissão Externa de enfrentamento da Covid-19 criada pela Câmara dos Deputados também teve papel importante nas ações de combate à pandemia da Covid-19. O colegiado realizou mais de 50 audiências públicas sobre os mais diversos temas referentes à Covid-19. O Ministro da Saúde e o seu corpo técnico estiveram presentes diversas vezes na comissão. Além disso, a Comissão Externa foi responsável pela elaboração de propostas importantes, como a lei que criou o auxílio emergencial e a que permitiu o uso da telemedicina durante a crise da Covid-19.

## CONGRESSO NACIONAL

### Estrutura

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

Prepara e conduz os trabalhos das sessões conjuntas da Câmara e do Senado.

Ela é dirigida pelo presidente do Senado. As demais cadeiras são divididas entre os ocupantes dos cargos correspondentes na Mesa de cada Casa, alternadamente.

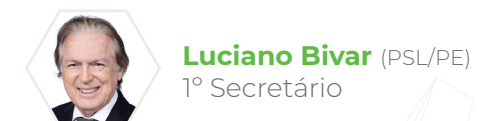
Também são atribuições da Mesa do Congresso inaugurar a sessão legislativa, elaborar o regimento comum e regular a criação de serviços comuns às duas Casas, e receber o compromisso do Presidente e do Vice-Presidente da República.



## CONGRESSO NACIONAL

#### Mesa Diretora da Câmara dos Deputados

A composição atual coordena as atividades da Casa pelo biênio 2019/2020. 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.



## CONGRESSO NACIONAL

### Mesa Diretora do Senado Federal

São atribuições da Mesa: administrar os trabalhos do Senado, convocar e conduzir as sessões do Senado, propor a transformação de sessões públicas em secretas, cuidar de 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.



**Rodrigo Pacheco** (DEM/MG)  
Presidente



**Romário** (PODE/RJ)  
2º Vice-Presidente



**Elmano Férrer** (PP/PI)  
2º Secretário



**Weverton** (PDT/MA)  
4º Secretário



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



**Irajá Abreu** (PSD/TO)  
1º Secretário



**Rogerio Carvalho** (PT/SE)  
3º Secretário

## CONGRESSO NACIONAL

### PARTIDOS COM REPRESENTAÇÃO NO CONGRESSO NACIONAL

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



## ATIVIDADE LEGISLATIVA

### **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.

## ATIVIDADE LEGISLATIVA

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 integral, ou a rejeição da proposição legislativa examinada.

A presidência das comissões é definida sempre no início do ano, a partir de acordo político. No caso da Câmara, a presidência das comissões é alterada anualmente, enquanto 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, pois o presidente da comissão tem o poder de decidir quais serão os projetos que comporão a pauta e indicar seus relatores.

## ATIVIDADE LEGISLATIVA

### 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.

Tramitam conjuntamente os projetos relativos às leis orçamentárias – Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e suas alterações – e as Medidas Provisórias, os vetos presidenciais e a criação de créditos adicionais.

#### **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, mas sua aprovação ocorre por maioria simples. Após aprovada, deve ser sancionada pelo Presidente da República.

#### **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. São exigidos dois turnos de discussão e votação.

## ATIVIDADE LEGISLATIVA

#### **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.

#### **Projeto de lei de iniciativa popular**

Proposição pela qual 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. A Comissão de Legislação Participativa da Câmara dos Deputados recebe sugestões apresentadas por associações e órgãos de classe, sindicatos e entidades organizadas da sociedade civil, exceto partidos políticos.

#### **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 para aprovação.

## ATIVIDADE LEGISLATIVA

### COMISSÕES PERMANENTES DO CONGRESSO NACIONAL

- COMISSÃO MISTA DE CONSOLIDAÇÃO DA LEGISLAÇÃO FEDERAL (CMCF)
- COMISSÃO MISTA DE CONTROLE DAS ATIVIDADES DE INTELIGÊNCIA (CCAI)
- COMISSÃO MISTA DE PLANOS, ORÇAMENTOS PÚBLICOS E FISCALIZAÇÃO (CMO)
- COMISSÃO MISTA PERMANENTE SOBRE MUDANÇAS CLIMÁTICAS (CMMC)
- COMISSÃO PERMANENTE MISTA DE COMBATE À VIOLÊNCIA CONTRA A MULHER (CMCVM)
- COMISSÃO MISTA DO CONGRESSO NACIONAL DE ASSUNTOS RELACIONADOS À COMUNIDADE DOS PAÍSES DE LÍNGUA PORTUGUESA (CMCPLP)
- COMISSÃO MISTA PERMANENTE SOBRE MIGRAÇÕES INTERNACIONAIS E REFUGIADOS (CMMIR)
- REPRESENTAÇÃO BRASILEIRA NO PARLAMENTO DO MERCOSUL (CPCMS)
- COMISSÃO MISTA REPRESENTATIVA DO CONGRESSO NACIONAL NO FÓRUM INTERPARLAMENTAR DAS AMÉRICAS (FIPA)

## ATIVIDADE LEGISLATIVA

### COMISSÕES PERMANENTES DA 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 DES. 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)

## ATIVIDADE LEGISLATIVA

- 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)

## ATIVIDADE LEGISLATIVA

### COMISSÕES PERMANENTES DO SENADO FEDERAL

- COMISSÃO DE AGRICULTURA E REFORMA AGRÁRIA (CRA)
- COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS (CAE)
- COMISSÃO DE ASSUNTOS SOCIAIS (CAS)
- COMISSÃO DE CIÊNCIA, TECNOLOGIA, INOVAÇÃO, COMUNICAÇÃO E INFORMÁTICA (CCT)
- COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA (CCJ)
- COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E TURISMO (CDR)
- COMISSÃO DE DIREITOS HUMANOS E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA (CDH)
- COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, CULTURA E ESPORTE (CE)
- COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE (CMA)
- COMISSÃO DE RELAÇÕES EXTERIORES E DEFESA NACIONAL (CRE)
- COMISSÃO DE SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA (CI)
- COMISSÃO DE TRANSPARÊNCIA, GOVERNANÇA, FISCALIZAÇÃO E CONTROLE E DEFESA DO CONSUMIDOR (CTFC)
- COMISSÃO SENADO DO FUTURO (CSF)
- COMISSÃO DIRETORA DO SENADO FEDERAL (CDIR)
- COMISSÃO DE SEGURANÇA PÚBLICA (CSP)



## 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 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 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.

## FRENTE PARLAMENTAR MISTA EM APOIO AO MERCADO IMOBILIÁRIO

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 perseverança para mais um ano legislativo.

No ano passado, 2020, trouxemos uma mensagem de esperança, fortalecida pela união da classe de Corretores de Imóveis, que resultou na maciça adesão de parlamentares na Frente Parlamentar Mista de Apoio ao Mercado Imobiliário, que coleciona bons resultados e, principalmente, revela a força da classe.

Já este ano, 2021, trago uma mensagem de perseverança, pois unidos iremos prevalecer perante a maior crise humanitária já vivida. Passamos por fortes aflições, perda de conhecidos, amigos e familiares, o vírus, por mais que tomemos cuidado, nos trouxe dor, angústia e perdas prematuras irreparáveis.

Em contrapartida, com fé e união iremos prosperar, com respeito a todas as normas sanitárias, atentos a mudanças e nos adaptando ao novo, iremos nos adaptar, rejuvenescer e crescer.

Meu mandato e de todos os signatários da Frente Parlamentar Mista de Apoio ao Mercado Imobiliário estão atentos às mudanças e disponíveis para promover defesa da classe de corretores de imóveis.

Tenham fé, vamos prosperar!

### DEPUTADO FEDERAL LAÉRCIO OLIVEIRA

Presidente da Frente Parlamentar Mista e Apoio ao Mercado Imobiliário



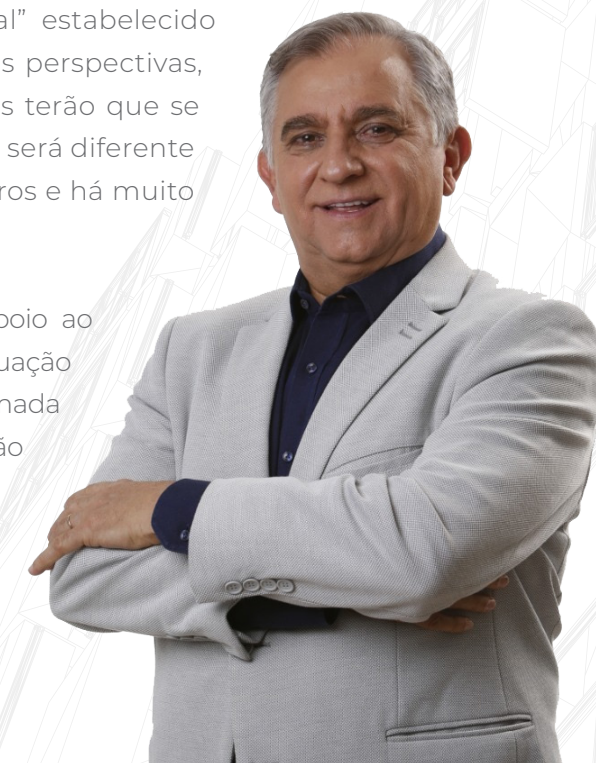
## FRENTE PARLAMENTAR MISTA EM APOIO AO MERCADO IMOBILIÁRIO

### Senhoras e Senhores Corretores de Imóveis,

O ano de 2020 foi marcado por imensos desafios econômicos, sociais e sanitários decorrentes da Pandemia da Covid-19. Foi um período de altos e baixos na economia que afetou praticamente todos os setores. Mas, pode-se dizer que o mercado imobiliário conseguiu se adaptar às novas condições impostas pela situação de emergência. As taxas de juros mais baixas determinadas pelo governo estimularam a compra e o aluguel de imóveis e o impacto negativo para o setor acabou sendo menor do que o esperado. Além disso, o crescimento da procura por imóveis ajudou a impulsionar a construção civil. Para 2021, havendo a manutenção das taxas de juros baixas, a expectativa é que o financiamento imobiliário ganhe ainda mais força.

É certo que haverá mudanças. O “novo normal” estabelecido pela pandemia fez surgir novas exigências, novas perspectivas, novas formas de se trabalhar e viver e os setores terão que se reestruturar para atender a essas demandas. Não será diferente para o setor imobiliário. Os desafios serão inúmeros e há muito trabalho a ser feito.

Nesse sentido, a Frente Parlamentar Mista em Apoio ao Mercado Imobiliário terá papel essencial na adequação da legislação que será necessária, tanto para a retomada sustentável da economia quanto para a reestruturação desse setor tão importante para o país. Nós, parlamentares, temos como dever trabalhar para estimular e desburocratizar o setor imobiliário,



## FRENTE PARLAMENTAR MISTA EM APOIO AO MERCADO IMOBILIÁRIO

principalmente nesse momento de tamanha dificuldade para toda a nossa nação.

Desde o início da pandemia, o Congresso Nacional tem aprovado medidas que contribuíram para proteger os setores produtivos e os trabalhadores. Uma delas é a medida provisória da Liberdade Econômica que diminui a burocracia e flexibiliza regras trabalhistas. A nova legislação impacta diretamente o setor imobiliário, acabando com dificuldades comumente enfrentadas pelos empreendedores. Dentre as mudanças, a mais importante é a aprovação tácita das solicitações de licenças e alvarás necessários para a construção civil. Outra novidade é que as empresas do setor poderão guardar documentos digitalizados que terão os mesmos efeitos legais que os de papel.

Portanto, as expectativas são as melhores. Com a combinação entre novas legislações, maior oferta de crédito imobiliário, recuperação econômica e vacinação em massa da população brasileira, 2021 será, certamente, o ano da esperança, do recomeço e da cura para todos nós.

### **SENADOR IZALCI LUCAS (PSDB/DF)**

Vice-presidente da Frente Parlamentar Mista em Apoio ao Mercado Imobiliário

## AS 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 onze 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

### 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)



**COVID - 19**



## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 1803/2020 - SENADO FEDERAL

#### Suspensão do pagamento de prestações do financiamento imobiliário durante a pandemia do Coronavírus

Altera a Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, para dispor sobre a suspensão do pagamento de prestações do financiamento imobiliário durante a emergência de saúde pública decorrente da Covid-19.

**Autor:** Senador Fernando Collor (PROS/AL)

Inclui o art. 6º-D na Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, para autorizar a suspensão do pagamento das prestações de financiamento imobiliário durante o período de emergência de saúde pública decorrente da Covid-19, tanto para pessoas físicas quanto jurídicas.

A proposta estabelece que a suspensão dos pagamentos deve ocorrer a pedido do cliente e será concedida independentemente do comprometimento da renda em razão do período de estado emergência de saúde pública.

Determina, ainda, que o pagamento das parcelas será suspenso a partir da solicitação e a retomada deverá ocorrer após 90 dias do fim do estado de emergência, sem a incidência de juros, multas ou quaisquer encargos.

**Tramitação:** A proposta aguarda despacho da presidência do Senado Federal e poderá ser remetida diretamente ao Plenário.

**Obs.:** Projeto de lei essencial para dar cada vez mais segurança aos mutuários e conceituar de forma positiva o modelo de *funding* imobiliário adotado no Brasil. Sua aprovação, em nossa opinião, favorece a ocorrência de novos financiamentos.

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 1935/2020 - SENADO FEDERAL

#### Suspensão do pagamento de prestações do financiamento imobiliário durante a pandemia do Coronavírus

Dispõe sobre a suspensão de prestações de financiamentos habitacionais em favor dos consumidores afetados economicamente pela pandemia de coronavírus (Covid-19).

**Autor:** Senadora Rose de Freitas (MDB/ES)

A proposta estabelece que os consumidores, pessoas físicas, de qualquer modalidade de financiamento habitacional, afetados economicamente pela pandemia do coronavírus, poderão suspender o pagamento de prestações vencidas e não pagas entre 20 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2020.

Estabelece, ainda, que as prestações suspensas serão convertidas em prestações extras, com vencimentos em meses subsequentes à data de vencimento da última prestação prevista para o financiamento, vedada a incidência de multa, de juros, de honorários advocatícios ou de quaisquer outras cláusulas penais, tampouco a utilização de medidas de cobranças de débitos e a inscrição em cadastros de inadimplentes durante todo o período de suspensão.

O pedido de suspensão das prestações deve ser acompanhado de declaração do consumidor de que teve sua fonte de renda prejudicada, de modo que o pagamento das prestações comprometeria sua subsistência e de seus dependentes.

## PROJETOS DE LEI

**Tramitação:** A proposta aguarda despacho da presidência do Senado Federal e poderá ser remetida diretamente ao Plenário.

**Obs.:** Projeto de lei essencial para dar cada vez mais segurança aos mutuários e conceituar de forma positiva o modelo de *funding* imobiliário adotado no Brasil. Sua aprovação, em nossa opinião, favorece a ocorrência de novos financiamentos.

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 2135/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

#### Suspende pagamento das parcelas de financiamentos imobiliários

Suspende o pagamento das parcelas dos financiamentos imobiliários contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação.

**Autora:** Deputada Gleisi Hoffmann (PT/PR)

A matéria determina a suspensão, por 6 (seis) meses, das parcelas dos financiamentos imobiliários contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Já para os contratos firmados no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), a suspensão será de 10 (dez) parcelas.

Sobre o saldo devedor não incidirão juros ou multas e deverão ser diluídos nas parcelas remanescentes do contrato. Após o fim do período de suspensão dos pagamentos, a condição especial do saldo devedor não será inferior a 2 (dois) anos para o SFH e de 4 (quatro) anos para o MCMV, ainda que o período para o fim do contrato seja inferior a este período.

**Tramitação:** A proposta aguarda despacho da presidência da Câmara dos Deputados e poderá ser remetida diretamente ao Plenário.

**Obs.:** Projeto de lei essencial para dar cada vez mais segurança aos mutuários e conceituar de forma positiva o modelo de *funding* imobiliário adotado no Brasil. Sua aprovação, com a adaptação para o Programa Casa Verde e Amarela, em nossa opinião, favorece a ocorrência de novos financiamentos.

## PROJETOS DE LEI

CONTRA

### PL 884/2020 - SENADO FEDERAL

**Suspensão na cobrança do pagamento de aluguéis em caráter emergencial a pessoas físicas e jurídicas.**

Dispõe sobre a suspensão na cobrança do pagamento de aluguéis em caráter emergencial a pessoas físicas e jurídicas, bem como os casos da assunção destes valores pelo Governo Federal, pelo prazo de 90 (noventa) dias, devido à pandemia do Coronavírus (Covid-19).

**Autor:** Senador Weverton (PDT/MA)

A proposta estabelece a suspensão das cobranças de aluguéis de pessoas físicas e jurídicas pelo prazo de 90 dias.

A obrigação do pagamento no referido período deve ser assumida pela União, quando o proprietário do imóvel alugado possuir patrimônio inferior a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) declarado em seu Imposto de Renda.

Quando o proprietário do imóvel alugado possuir patrimônio superior a R\$ 2.500.000,00 a isenção da cobrança estende-se ao Governo Federal, ficando a cargo deste proprietário o ônus financeiro decorrente da pandemia do coronavírus.

**Tramitação:** A proposta aguarda despacho da presidência do Senado Federal e poderá ser remetida diretamente ao Plenário.

**Obs.:** Opinamos contrariamente à suspensão da cobrança de aluguéis. Há muitos pequenos proprietários que dependem do aluguel que recebem para complemento de renda. Geralmente são idosos, os mais suscetíveis aos riscos da pandemia. A melhor solução é a negociação direta entre proprietários e inquilinos, se for o caso, com a mediação da imobiliária ou do próprio CRECI.

## PROJETOS DE LEI

CONTRA

### PL 827/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

**Suspensão de despejo de locações de imóveis residenciais e comerciais.**

Suspende pelo período de 90 (noventa) dias em razão da Pandemia do COVID-19, a execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais e comerciais e dá outras providências.

**Autores:** Deputados André Janones (AVANTE/MG), Natália Bonavides (PT/RN), Professora Rosa Neide (PT/MT)

A matéria determina que, em virtude da emergência da saúde pública de importância internacional decorrente do Covid-19 (coronavírus), ficam excepcionalmente suspensas, por 90 dias, a execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais por falta de pagamento de aluguel, em face dos inquilinos desempregados ou que comprovadamente tiverem suas rendas afetadas pela cessação de atividades laborais autônomas.

Também ficam suspensas, por 90 dias, a execução das ordens de despejo de locações de imóveis comerciais utilizados por microempreendedores individuais (MEI), microempresas e empresas de pequeno porte.

Ficam excepcionalmente proibidas, a cobrança de taxas e multas decorrentes de atrasos, equivalentes ao período mencionado no artigo anterior.

## PROJETOS DE LEI

**Tramitação:** Aguarda parecer do relator, deputado Camilo Capiberibe (PSB/AP), na Comissão Especial destinada a analisar a matéria. Poderá ser remetida diretamente ao Plenário.

**Apensados:** PL 936/2020, PL 957/2020, PL 1112/2020, PL 1312/2020, PL 1367/2020, PL 1489/2020, PL 1583/2020, PL 2909/2020, PL 1831/2020, PL 1432/2020, PL 1834/2020, PL 1902/2020, PL 3488/2020, PL 1028/2020, PL 1246/2020, PL 1340/2020, PL 1684/2020, PL 1784/2020, PL 2093/2020, PL 1975/2020.

**Obs.:** Opinamos contrariamente à suspensão da cobrança de taxas e multas decorrentes de atrasos. Há muitos pequenos proprietários que dependem do aluguel que recebem para complemento de renda. Geralmente são idosos, os mais suscetíveis aos riscos da pandemia. A melhor solução é a negociação direta entre proprietários e inquilinos, se for o caso, com a mediação da imobiliária ou do próprio CRECI.

## PROJETOS DE LEI

**CONTRA**

### **PL 1623/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS**

**Auxílio financeiro da União Federal para o pagamento de aluguéis durante o período de calamidade pública**

Dispõe sobre os contratos de aluguel residencial e comercial em todo o território nacional enquanto perdurarem os efeitos da decretação de calamidade pública em virtude do Coronavírus (Covid-19).

**Autores:** Deputada Fernanda Melchionna (PSOL/RS), David Miranda (PSOL/RJ) e outros

A proposta estabelece que a União deverá prover auxílio financeiro de até um salário mínimo às famílias que residam em imóveis alugados, sejam urbanos ou rurais de qualquer tipo, desde que destinados à habitação familiar ou individual, durante o período de calamidade decorrente da pandemia de Coronavírus.

Como requisitos para concessão do benefício a proposta estabelece que os pretendentes: a) não possuam imóvel residencial próprio; e b) possuam renda familiar de até três salários mínimos.

A aferição de renda do beneficiário se dará por meio do CadÚnico ou autodeclaração e o benefício concedido será creditado diretamente ao locador.



## PROJETOS DE LEI

Ainda, o PL propõe que os profissionais autônomos, microempreendedores individuais e pequenos empresários que sejam locatários de estabelecimentos comerciais, poderão suspender o pagamento por três meses. Os aluguéis devidos nesse período serão pagos em até doze parcelas, que serão acrescidas aos valores contratuais mensais imediatamente subsequentes à declaração do fim do período de calamidade do Coronavírus.

**Tramitação:** A proposta aguarda despacho da presidência da Câmara dos Deputados e poderá ser remetida diretamente ao Plenário.

**Obs.:** Somos contrários à discricionariedade, difícil de ser avaliada, imposta pelo projeto de lei.

# SIMPLES NACIONAL





## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 450/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

#### Simplex Trabalhista para micro e pequenas empresas

Institui o Programa de Inclusão Social do Trabalhador Informal (Simplex Trabalhista) para as microempresas e empresas de pequeno porte de que trata o art. 3º da 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 Simplex 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.



## FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

## PROJETOS DE LEI

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:** 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 do PL 4468/2008, apensado, com substitutivo, a matéria perdeu o poder conclusivo nas comissões. Dessa forma, após votação na CFT, ainda tramitará pela CCJC e pelo Plenário.

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

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PEC 100/2011 - SENADO FEDERAL

#### Uso de precatórios para pagar financiamento habitacional

Altera a redação 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 PL requer atenção total em razão de ser fomentador de novos negócios imobiliários.

## PROJETOS DE LEI

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, o relatório da então ex-senadora Fátima Bezerra (PT/RN) pela aprovação do projeto com emenda foi aprovado pela comissão. 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 PL 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 PL poderia até ser mais abrangente, obrigando a construção de acessibilidade em reformas e novas construções.

## PROJETOS DE LEI

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 PL 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.



## PROJETOS DE LEI

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.

**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 PL fomenta o mercado imobiliário e o exercício profissional do Corretor de Imóveis e tem relevante alcance social.

## PROJETOS DE LEI

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. 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 PL fomenta o mercado imobiliário e o exercício profissional do Corretor de Imóveis e tem relevante alcance social.

## PROJETOS DE LEI

### 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.

## PROJETOS DE LEI

**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, mas tem relevante cunho social. Com a devida atualização, merece ser apoiado.

## PROJETOS DE LEI

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 (DEM/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 Dep. Major Vitor Hugo (PSL/GO) para relatoria e aguarda seu parecer.

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

## PROJETOS DE LEI

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 (DEM/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.

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.

A incapacidade será atestada pelo serviço médico, e os critérios obedecerão à Classificação Internacional de Doenças (CID).

**Tramitação:** A matéria segue regime de tramitação ordinária e conclusiva na CDU, onde aguarda designação de relator, CSPCCO, na CFT e na CCJC.  
Apensado: PL 1349/2019.

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

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 5330/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

#### Compra de imóveis na planta de Programas habitacionais

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.

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 2017/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

#### Procedimentos para os programas habitacionais de interesse social

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, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, 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 (PSB/ES) foi designado relator e deverá apresentar parecer.

Aguardando Parecer do Relator, Dep. Felipe Rigoni (PSB/ES), na Comissão de Finanças e Tributação (CFT).

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



## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 2902/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

**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.

## PROJETOS DE LEI

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.

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), pois 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.



# INSTITUCIONAL

## PROJETOS DE LEI

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) a 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. Ele 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. Agora, 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.

## PROJETOS DE LEI

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:** 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 a 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.

**Apensados:** PL 6274/2013, PL 774/2015, PL 4455/2016, PL 4295/2020, PL 4295/2020.

**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, mas há outros com objetivos idênticos que podem tramitar conjuntamente.



## PROJETOS DE LEI

### 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 (PR/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. Aguarda parecer do deputado Márcio Biolchi (MDB/RS).

**Apensados:** PL 4857/2016.

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

## PROJETOS DE LEI

### CONTRA

#### PEC 108/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

##### Trata da natureza jurídica dos Conselhos Profissionais

Dispõe sobre a natureza jurídica dos conselhos profissionais.

**Autor:** Poder Executivo

A proposta pretende alterar a Constituição Federal para transmitir ao Estado a competência regulamentar sobre as categorias profissionais, determinando que não haja limites ao exercício profissional ou obrigação de inscrição em conselho profissional.

Define que os conselhos profissionais devam ser pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, que atuem em colaboração com o Poder Público. Os empregados dos Conselhos devem estar submetidos à legislação trabalhista.

O projeto acrescenta que será criada lei federal para determinar regras de criação dos conselhos profissionais; dos princípios de transparência aplicáveis; quanto à limitação de poderes de fiscalização e de aplicação de sanções e; quais serão os valores máximos de taxas, anuidades e multas.

**Tramitação:** A proposição tramita em regime especial, devendo ser apreciada pela CCJC quanto à sua constitucionalidade, em seguida é analisada pela Comissão Especial quanto ao mérito, e então, pelo Plenário da Câmara dos Deputados. Na CCJC, o dep. Edio Lopes (PL/RR) foi designado relator e ainda não apresentou seu parecer.



## PROJETOS DE LEI

**Obs.:** A presente Proposta de Emenda à Constituição não merece ser apoiada, uma vez que, os Conselhos Federais são órgãos de fiscalização e, como tais, são importantes instrumentos de apoio à segurança jurídica dos negócios imobiliários. Não podem perder o poder de polícia nem sua fonte única de receita, além de outras características que garantem sua autogestão.

## PROJETOS DE LEI

**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 multa, conforme o Código de Defesa do Consumidor.

**Tramitação:** O projeto, que tramita em regime ordinário, teve parecer favorável aprovado na CDEICS. Será analisado, ainda, pela CDC e pela CCJC em caráter conclusivo. Na CDC recebeu parecer pela aprovação na forma do substitutivo apresentado pelo deputado Pedro Augusto Bezerra (PTB/CE).

**Apensados:** PL 1583/2015, PL 3475/2015, PL 5812/2016, PL 6453/2016, PL 8210/2017, PL 7714/2017, PL 8522/2017, PL 2669/2019.

**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.

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 por 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.



# ALIENAÇÃO

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 2430/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

**Alienação onerosa de 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 (13.303/2016), 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 parecer do deputado Kim Kataguirí (DEM/SP).

**Apensado:** PL 2984/2008.

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





# LOCAÇÃO

## PROJETOS DE LEI

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. Aprovada na forma do substitutivo apresentado pelo deputado Laercio Oliveira (PP/SE). Aguarda designação de relator na CCJC.

**Apensados:** PL 2848/2011, PL 4091/2012.

**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.



## PROJETOS DE LEI

### 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 Sergio 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.

## PROJETOS DE LEI

### 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:** 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.

**Apensados:** PL 726/1999, PL 4866/2001, PL 2074/1999, PL 4353/2012, PL 2092/2019, PL 2304/2000, PL 2390/2000, PL 5630/2013, PL 3962/2015, PL 9493/2018, PL 2279/2019, PL 3355/2000, PL 3438/2000, PL 4459/2001, PL 7174/2014, PL 7412/2014, PL 4897/2019, PL 7842/2017, PL 9134/2017, PL 5975/2019.

## PROJETOS DE LEI

**Obs.:** A presente Proposta de Emenda à Constituição não merece ser apoiada, uma vez que, os Conselhos Federais são órgãos de fiscalização e, como tais, são importantes instrumentos de apoio à segurança jurídica dos negócios imobiliários. Não podem perder o poder de polícia nem sua fonte única de receita, além de outras características que garantem sua autogestão.

## PROJETOS DE LEI

**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:** Deputada Zulaiê Cobra (PSDB/SP)

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

Se aprovada a proposição, será acrescentado 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. No momento, a matéria encontra-se pronta para pauta do Plenário.

**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.

## PROJETOS DE LEI

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. O parecer pela aprovação do relator, deputado Carlos Marun (PMDB/MT), foi aprovado 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.

**Apensados:** PL 7484/2014, PL 4714/2016.

**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.

## PROJETOS DE LEI

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 que o franqueador subloque 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.



## PROJETOS DE LEI

CONTRA

### 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 entre as 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 parecer, em decisão terminativa. 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.

## PROJETOS DE LEI

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.

O parlamentar avalia a atual legislação como omissa nesse ponto, o que deixa à mercê de um suposto equilíbrio do mercado quem se candidata a um empréstimo para a compra da casa própria.

Para Paulo Paim, a proposição supre essa lacuna ao estipular que pelo menos as taxas de administração sejam excluídas do custo efetivo dos financiamentos.

**Tramitação:** A CAS aprovou o parecer do relator, senador Davi Alcolumbre (DEM/AP), pela prejudicialidade. No entanto, por estar tramitando em conjunto com o PLS 464/2012, arquivado em 2018, o projeto retomou sua tramitação autônoma, devendo passar ainda pela CAE em decisão terminativa. Aguarda deliberação do Requerimento nº 472/2019, que requer tramitação conjunta com o PLS 360/2015.

## PROJETOS DE LEI

**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.

## PROJETOS DE LEI

**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 foi recebido pela CTASP e aguarda designação de relator.

**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, mas 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 (PR/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:** Projeto desarquivado no início desta legislatura aguarda, e aguarda a designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), está com papel conclusivo de análise do projeto.

**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.



# CONSUMIDOR

## PROJETOS DE LEI

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. Na CDU, o parecer do relator, deputado Flaviano Melo (MDB/AC), favorável à matéria foi aprovado. O projeto 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.

## PROJETOS DE LEI

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.

## PROJETOS DE LEI

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 deputado Efraim Filho (DEM/PB) apresentou parecer pela rejeição do PL 415/2015, do PL 728/2015, apensado, e do substitutivo da CDU, e pela aprovação do PL 8279/2017, apensado, com substitutivo. Caso o parlamentar continue na comissão, o parecer será votado e, caso não, será designado novo relator.

**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.

## PROJETOS DE LEI

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 um 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 parecer do relator, deputado Edmilson Rodrigues (PSOL/PA), 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.

## PROJETOS DE LEI

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 PL gera obrigação acessória que previne o fiador a fim de que, em tempo, possa tomar providências para a adimplência contratual.



## PROJETOS DE LEI

### A FAVOR

#### PL 6844/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

##### Dispensa de multa na devolução de imóvel em caso de tratamento médico

Renumerar o Parágrafo Único para §1º, e adicionar 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 Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (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.

## PROJETOS DE LEI

### 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:** Deputado Wellington Fagundes (PR/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 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.



# TERRENOS DE MARINHA

## PROJETOS DE LEI

### A FAVOR

## PEC 39/2011 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

### 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 proposta tem o objetivo de 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.

Esses terrenos pertencem à União e recebem tratamento diferenciado, com legislação própria. A proposta de emenda à Constituição pretende que continuem sob domínio da União as áreas nas quais tenham sido edificadas prédios públicos federais destinados às Forças Armadas ou de interesse público.

A PEC, porém, pretende transferir aos estados as áreas nas quais tenham sido edificadas prédios públicos que abriguem órgãos ou entidades da administração estadual. A regra também valeria para os municípios onde se situam as áreas que não se enquadrem nas

## PROJETOS DE LEI

hipóteses citadas na proposição referentes aos estados e à União e nas quais tenham sido edificadas prédios públicos que abriguem órgãos ou entidades da administração municipal.

A proposição determina que permaneçam sob domínio pleno dos respectivos donatários as áreas doadas mediante autorização de lei federal.

**Tramitação:** A proposta tramita em regime especial na Câmara dos Deputados. O Deputado Alceu Moreira (MDB/RS) foi designado relator na Comissão Especial e deu parecer pela aprovação da matéria e de seus apensados na forma de substitutivo, que foi aprovado. Agora encontra-se pronta para a pauta do Plenário.

Por se tratar de uma proposta de emenda à Constituição, foi criada a comissão especial, onde teve parecer favorável aprovado. A matéria se encontra pronta para a pauta no Plenário.

**Apensados:** PEC 16/2015, PEC 27/2015, PEC 30/2015.

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



## PROJETOS DE LEI

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 laudêmios, 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.

**Apensado:** PL 951/2015.

**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 anacrônico instituto. Merece ser apoiado.

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### 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.

## PROJETOS DE LEI

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, mas pode ser benéfico para as gestões municipais onde operam os Corretores de Imóveis. Merece ser apoiado.

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 807/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

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

A proposta tem por objetivo extinguir a cobrança de taxa de ocupação, foro e laudêmio sobre os terrenos de marinha e seus acrescidos.

**Autores:** Deputados Amaro Neto (PRB/ES) e Rodrigo Coelho (PSB/SC)

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.

**Apensados:** PL 1033/2019; PL 4563/2019

**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.

## PROJETOS DE LEI

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.

Tendo 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 a designação de relator.

**Obs.:** O Projeto de Lei promove importante atualização normativa. Merece ser apoiado.

## PROJETOS DE LEI

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, mas 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 de Lei promove importante atualização normativa. Merece ser apoiado.



## PROJETOS DE LEI

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.

**Autora:** Deputada Rosana Valle (PSB/SP)

A proposta do projeto é criar o Programa Especial de Regularização de Débitos de Laudêmios de Terrenos de Marinha abrangendo 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,

## PROJETOS DE LEI

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 de Lei promove importante atualização normativa. Merece ser apoiado.

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 4978/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

#### Suspensão da taxa de ocupação de Terrenos de Marinha

Suspende a obrigatoriedade de pagamento da taxa de ocupação e foro relativos a Terrenos de Marinha.

**Autora:** Deputada Rosana Valle (PSB/SP)

O projeto suspende as cobranças relativas ao período de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, dos valores referentes ao foro anual correspondente a 0,6% do valor do domínio pleno do imóvel e os ocupantes a taxa de ocupação equivalente a 2% do valor do imóvel. Os débitos deverão ser quitados a partir de 01 de janeiro de 2021, à vista ou de forma parcelada em até 24 vezes, sem acréscimo de juros, multas e correções.

**Tramitação:** Aguarda despacho da presidência da Câmara dos Deputados.

**Obs.:** O Projeto de Lei promove importante atualização normativa. Merece ser apoiado.

## PROJETOS DE LEI

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 (REP/MA)

Com o intuito de conferir medida protecionista às áreas consideradas terrenos de marinha ou seus acréscimos, 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 nº 2.490/1940 e quando houver autorização do governo.

**Tramitação:** A matéria tramita em regime ordinário, devendo ser deliberada pela CDU (onde aguarda designação de relator), CTASP e CCJC.

**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.

## PROJETOS DE LEI

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, e esta 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.

**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.

## PROJETOS DE LEI

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.



## PROJETOS DE LEI

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.

## PROJETOS DE LEI

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), 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 Philipe de Orleans e Bragança (PSL/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.



# TRIBUTAÇÃO

## PROJETOS DE LEI

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.



## PROJETOS DE 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.

**Apensados:** PL 3163/2012; PL 5864/2013; PL 950/2015; PL 5517/2016.

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

## PROJETOS DE LEI

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 foi designado o relator, deputado Lafayette de Andrada (REPUBLICANOS/MG) e aguarda parecer.

**Obs.:** Projeto de lei relevante para o mercado imobiliário e de grande alcance social.



## PROJETOS DE LEI

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:** 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 triplicados.

**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. Apensado: PL 328/2015.

**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.

## PROJETOS DE LEI

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 (DEM/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.

## PROJETOS DE LEI

### 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 (PSDB/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.

## PROJETOS DE LEI

**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 César (PSD/PI) foi designado relator e ainda deve apresentar seu parecer.

**Apensado:** PL 5059/2016.

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

## PROJETOS DE LEI

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.

## PROJETOS DE LEI

**Tramitação:** A matéria foi despachada para análise da CAE. Depois, seguirá para o Plenário do Senado Federal. Na CAE, a senadora Daniella Ribeiro (PP/PB) foi designada relatora e deve apresentar seu parecer.

**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.



# REGISTRO DE IMÓVEIS

## PROJETOS DE LEI

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, vai 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.

## PROJETOS DE LEI

**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 foi distribuído ao deputado Laercio Oliveira (PP/SE) e aguarda seu parecer.

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.

## PROJETOS DE LEI

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 (DEM/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 a designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (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.

## PROJETOS DE LEI

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.

**Autora:** Deputada Joice Hasselmann (PSL/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 a designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (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.

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### 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 (SD/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 convençoados; 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 3694/2008, que aumenta o valor dos juros e multa por inadimplência da taxa de condomínio, que por sua vez está apensado 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



## PROJETOS DE LEI

obrigações não poderão ser superior a dois por cento do valor da prestação. Como o PL 2667/1996 é o principal projeto, todas as proposições se encontram prontas para a pauta do Plenário da Câmara dos Deputados.

**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 cada condomínio estabeleça suas próprias regras contratuais.

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### 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.

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.



# DIREITO DE PROPRIEDADE

## PROJETOS DE LEI

### 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:** 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 o Deputado Renato Amaury (MDB/SP), apresentou 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 registrares e as regras de contratação.

## PROJETOS DE LEI

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

**Apensados:** PL 6180/2002; PL 7363/2002; PL 3403/2004; PL 5760/2005; PL 6020/2005; PL 2951/2015; PL 7593/2010; PL 5894/2001; PL 2454/2003; PL 7685/2014; PL 2699/2003; PL 4511/2012; PL 6497/2016; PL 7963/2017; PL 1435/2019; PL 5730/2013; PL 3323/2019; PL 5927/2019; PL 6368/2019; PL 4123/2015; PL 20/2007; PL 31/2007; PL 2529/2011; PL 7136/2017; PL 1092/2007; PL 4538/2016; PL 846/2007; PL 7013/2010; PL 3891/2015; PL 6440/2016; PL 8999/2017; PL 7117/2010; PL 6313/2013; PL 9366/2017; PL 273/2020; PL 6966/2013; PL 4415/2019; PL 1776/2011; PL 7938/2014; PL 3847/2015; PL 1057/2015; PL 7270/2017.

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



## PROJETOS DE LEI

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 (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, o dep. Celso Maldaner (MDB/SC) foi designado relator e deverá apresentar seu parecer.

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

## PROJETOS DE LEI

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.

## PROJETOS DE LEI

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 implicação em novas supressões da flora nativa; e posse comprovada do imóvel pelo interessado.

## PROJETOS DE LEI

**Tramitação:** A matéria tramita em regime ordinário na CDU, onde teve parecer pela rejeição aprovado, na CMADS e na CCJC. Na CMADS o deputado Nilto Tatto (PT/SP) apresentou parecer pela rejeição e aguarda votação.

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

## PROJETOS DE LEI

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, sob relatoria da senadora Eliziane Gama (CIDADANIA/MA) e aguarda o parecer.

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

## PROJETOS DE LEI

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:** Deputado Francisco Floriano (DEM/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.

**Apensado:** PL 10321/2018.

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



## PROJETOS DE LEI

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.

O objetivo, então, 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.

## PROJETOS DE LEI

**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 (DEM/SP) apresentou parecer pela aprovação, que aguarda deliberação.

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

## PROJETOS DE LEI

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, mas ignora que os Corretores de Imóveis são legal e judicialmente hábeis para fazerem avaliações mercadológicas. O texto deve ser revisto. Merece ser acompanhado.

## PROJETOS DE LEI

A FAVOR

### PL 2963/2019 - SENADO FEDERAL

#### 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 (DEM/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 a determinação do seu despacho pela presidência da Câmara dos Deputados.

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

## PROJETOS DE LEI

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 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:** O projeto de lei tramita na Câmara dos Deputados em regime de urgência e foi inicialmente despachado à CREDN, CAPADR, CFT e CCJC.

Devido a apresentação do Requerimento 5661/2012, a CCJC também vai se pronunciar quanto ao mérito do projeto. Dessa forma, há na tramitação mais de três comissões de mérito, o que justifica a criação de uma comissão especial. Paralelamente a isso, o regime de urgência do projeto o faz ser apreciado também pelo Plenário da Casa. Assim, a matéria aguarda a criação da comissão temporária.

**Apensados:** PL 2376/2007; PL 3483/2008; PL 4240/2008; PL 4059/2012; PL 1053/2015.

**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.

## PROJETOS DE LEI

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.

**Autora:** 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.





# LEGISLAÇÃO

## 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.



## LEGISLAÇÃO

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

## LEGISLAÇÃO

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 assembléia 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.

## LEGISLAÇÃO

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;

## LEGISLAÇÃO

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,

## LEGISLAÇÃO

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:

## LEGISLAÇÃO

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 as 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;



## LEGISLAÇÃO

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;

## LEGISLAÇÃO

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.

## LEGISLAÇÃO

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

Brasília, 12 de maio de 1978; 157º da Independência e 90º da República.

### **ERNESTO GEISEL**

*Arnaldo Prieto*



410.000  
profissionais e  
50.000  
imobiliárias



Agenda legislativa

“Se construir é a  
intenção, vender  
ou alugar é  
nossa missão”

Nós somos corretores de imóveis.

**João Teodoro da Silva**  
Presidente Sistema COFECI-CRECI

