

REGIME DE
URGÊNCIA

LIDO
Em 29 / 09 / 05
Assessoria do Plenário

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO GOVERNADOR

MENSAGEM

Nº 305 / 2005 - GAG

Brasília, 28 de Setembro de 2005.

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida à CEOF e CCJ.

Em, 30 / 09 / 05.

Excelentíssimo Senhor Presidente

Gramma Pinheiro Lima
Chefe da Assessoria do Plenário

Tenho a honra de submeter à deliberação dessa Câmara Legislativa o anexo Projeto de Lei que "Dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos - ITBI, e dá outras providências." , em atendimento ao disposto no inciso I do art. 58 da Lei Orgânica do Distrito Federal - LODF.

2. A justificativa da presente proposição legislativa encontra-se delineada na Exposição de Motivos inclusa, apresentada pelo Senhor Secretário de Estado de Fazenda.

3. Pela importância de que a matéria se reveste, encareço urgência na apreciação do referido projeto, conforme faculta o art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

4. Contando com o elevado espírito público dessa Casa para fornecer boa acolhida à presente iniciativa, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

JOAQUIM DOMINGOS RORIZ
Governador do Distrito Federal

Excelentíssimo Senhor
DEPUTADO FÁBIO BARCELLOS
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal
N E S T A

ASSESSORIA DE PLENÁRIO
Recebido em 28 / 09 / 05 às 17:44 h
9993 15.496-17
Assinatura Matrícula

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2117 / 05
Fls. Nº 01 RITA

PROJETO DE LEI Nº **PL 2117/2005**

Dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos - ITBI, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:

Art. 1º Esta Lei dispõe quanto ao Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos - ITBI, com base no art. 147 e no inciso II do art. 156 da Constituição da República Federativa do Brasil.

Art. 2º O Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e Direitos a eles Relativos ITBI incide sobre:

I - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física;

II - a transmissão, "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III - a cessão de direitos à sua aquisição, por ato oneroso, relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

§ 1º O imposto refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Distrito Federal.

§ 2º Considera-se ocorrido o fato gerador do ITBI na data do instrumento ou ato que servir de título à transmissão ou cessão referidas neste artigo.

§ 3º Estão compreendidos na incidência do imposto:

I - a compra e venda;

II - a dação em pagamento;

III - a permuta;

IV - a arrematação, a adjudicação e a remição;

V - o excesso oneroso em bens imóveis na divisão de patrimônio comum ou partilhado, em virtude de dissolução da sociedade conjugal por separação judicial ou divórcio, de sucessão e de extinção de condomínio ou sociedade de fato;

VI - a promessa de compra e venda na qual não foi pactuado arrependimento, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, inclusive seu distrato e a cessão de direitos dela decorrentes;

VII - a instituição de usufruto convencional sobre bem imóvel e sua extinção por consolidação na pessoa do nu proprietário;

VIII - a instituição de direito real de uso e de superfície;

IX - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

X - cessão onerosa de direitos à sucessão;

XI - qualquer ato judicial ou extrajudicial inter vivos que importe ou se resolva em transmissão onerosa de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

§ 4º O disposto no inciso VIII do § 3º deste artigo não se aplica à extinção do usufruto por morte ou renúncia do usufrutuário.



PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2117/05
Fls. N.º 02 RITA

§ 5º Tratando-se da hipótese prevista no inciso III do *caput*, consubstanciada por intermédio de mandato com cláusula "em causa própria" ou com poderes equivalentes para transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, desde que contenha cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, observar-se-á:

I - caso, no momento do registro da escritura definitiva do imóvel, verificar-se que a aquisição do bem não foi feita pelo primeiro mandatário, presumir-se-ão ocorridos tantos fatos geradores quanto cessões que servirem de base ao registro;

II - em razão do disposto no inciso anterior, a alíquota do imposto será multiplicada pelo número de sucessivos mandatários, de forma a incidir sobre cada uma das cessões.

§ 6º O pagamento do imposto dar-se-á na forma estabelecida no regulamento.

Art. 3º O imposto não incide sobre:

I - a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital nela subscrito;

II - a transmissão de bens ou direitos em decorrência de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III - a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

IV - a aquisição de bens e direitos por usucapião;

V - a transmissão de bens imóveis e respectivos direitos ao patrimônio:

a) da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

b) de autarquias, fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, partidos políticos e entidades sindicais dos trabalhadores;

c) de templos de qualquer culto;

d) de instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos.

§ 1º O disposto nos incisos I a III deste artigo não se aplica, quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

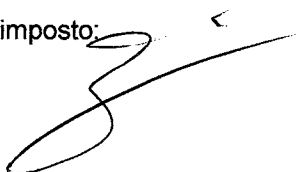
§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores e nos 24 (vinte e quatro) meses posteriores à aquisição, decorrer das transações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 24 (vinte e quatro) meses antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando-se em conta os 36 (trinta e seis) primeiros meses seguintes à data da aquisição.

§ 4º Verificada a preponderância referida no § 1º, o imposto será devido nos termos da Lei vigente à data da aquisição, calculado sobre o valor do bem ou direito naquela data, corrigida a expressão monetária da base de cálculo para o dia do vencimento do prazo para o pagamento do crédito tributário respectivo.

§ 5º A preponderância de que trata o § 1º será demonstrada pelo interessado, na forma do regulamento.

Art. 4º São isentos do imposto:



PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2117/05
Fis. N.º 03 RITA

I - o Estado estrangeiro, quanto às aquisições de imóveis destinados à sede de sua missão diplomática ou consular e à residência de diplomatas acreditados no País;

II - as transmissões de habitações populares, bem como de terrenos destinados à sua edificação, observado o disposto no art.11;

III - os concessionários de direito real de uso de imóveis da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, destinados à implantação de oficinas mecânicas, quando for fato gerador do tributo a cessão de uso com opção de compra;

IV - a aquisição de imóveis de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP pelos empreendedores habilitados pela Caixa Econômica Federal, bem como a transação de venda dos terrenos à Caixa Econômica Federal e as demais operações de transferência de propriedade dos imóveis, com recursos provenientes do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, do Governo Federal;

V - a aquisição do imóvel destinado a empreendimento enquadrado no Programa de Promoção do Desenvolvimento Econômico Integrado e Sustentável do Distrito Federal - PRÓ/DF, cujos projetos forem aprovados até 15 de julho 2007, por ocasião da opção de compra e venda, mediante lavratura da escritura pública, na forma da legislação;

VI - a aquisição de imóvel destinado à implantação de empreendimento beneficiado pelo Plano de Desenvolvimento Rural do Distrito Federal - PRÓ-RURAL/DF-RIDE, na forma da legislação.

Art. 5º A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

§ 1º Não são dedutíveis do valor venal, para fins de cálculo do imposto, eventuais dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, para os efeitos deste artigo:

I - o valor venal dos direitos reais corresponde a 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel;

II - o valor da propriedade nua corresponde a 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel.

Art. 6º O valor venal é determinado pela administração tributária, por meio de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e, ainda, na declaração do sujeito passivo.

§ 1º Na avaliação, serão considerados, quanto ao imóvel, dentre outros, os seguintes elementos:

I - forma, dimensão e utilidade;

II - localização;

III - estado de conservação;

IV - valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;

V - custo unitário de construção;

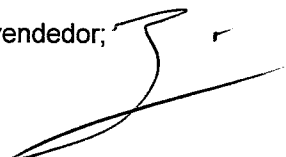
VI - valores aferidos no mercado imobiliário.

§ 2º Para efeito de cálculo do imposto, prevalecerá o valor declarado no instrumento quando este for superior ao valor da avaliação da administração apurada na forma deste artigo.

Art. 7º O contribuinte do imposto é o adquirente, o cessionário e o promitente comprador do bem ou direito.

Art. 8º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto devido:

I - o transmitente, o cedente e o promitente vendedor;



PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2117/05
Fls. N.º 04 R 17A

II - os tabeliães, escrivães, notários, oficiais de registros públicos e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões por que forem responsáveis.

Art. 9º A alíquota do ITBI é de 2% (dois por cento).

Art. 10. O imposto é lançado, de ofício ou mediante declaração do sujeito passivo, e pago na forma e prazos estabelecidos no regulamento.

Art. 11. O regulamento definirá habitação popular, bem como o terreno a ela destinado, considerando, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - área total de construção não superior a sessenta metros quadrados;

II - área total do terreno não superior a trezentos metros quadrados;

III - localização em zonas economicamente carentes, definidas em ato da Secretaria de Estado de Fazenda.

Parágrafo único. O disposto no inciso II não se aplica quando se tratar de edificação, em condomínio, de unidades autônomas.

Art. 12. Nas transações em que figurarem como adquirente, cessionário ou promitente comprador pessoas imunes ou isentas, a comprovação do pagamento do imposto é substituída por certidão, como dispuser o regulamento.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2006.

Art. 14. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 11, de 29 de dezembro de 1988, e a Lei nº 1132, de 10 de julho de 1996.



PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2117/05
Fls. N.º 05 RITA



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA
GABINETE DO SECRETÁRIO



EM

Nº 062/2005-GAB/SEF

Brasília, 28 de setembro de 2005.

Excelentíssimo Senhor Governador

Encaminho a Vossa Excelência o anexo Projeto de Lei que dispõe quanto ao Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos - ITBI, e dá outras providências, a ser enviada à Câmara Legislativa do Distrito Federal para as devidas providências.

Ressalto que atualmente a matéria é tratada pela Lei nº 11, de 29 de dezembro de 1988.

Relativamente ao Projeto em comento, cabem promover algumas considerações a respeito das alterações constantes da proposta.

Em plena consonância com os arts. 1417 e 1418 do Código Civil, que asseveram que o promitente comprador, em se tratando de promessa de compra e venda na qual não foi pactuado arrependimento, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, é titular de direito real sobre o imóvel, o projeto inclui essa situação no rol das hipóteses de incidência do ITBI (art. 2º, § 3º, VI).

Outro dispositivo importante é o § 5º do art. 2º, o qual prevê que, no caso de cessão de direitos à aquisição de bens imóveis e direitos a eles relativos materializada sob a forma de mandato com cláusula "em causa própria" ou com poderes equivalentes para transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, desde que contenha cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, seja verificado, no momento do registro da escritura definitiva do imóvel, se a aquisição do bem não foi feita pelo primeiro mandatário, situação em que presumir-se-ão ocorridos tantos fatos geradores quanto cessões que servirem de base ao registro.

Excelentíssimo Senhor
Doutor **JOAQUIM DOMINGOS RORIZ**
Governador do Distrito Federal
Brasília - DF

Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2117/05
Fls. N.º 06 R. 17A

DOC. 374 - 373 anular.

Em razão da mencionada presunção relativa, que pretende alcançar transmissões onerosas da posse de imóveis, a alíquota do imposto será multiplicada pelo número de sucessivos mandatários, de forma a incidir sobre cada uma das cessões (art. 2º, § 5º, II).

O presente Projeto de Lei inova ao excluir do campo de incidência do imposto a aquisição de bens e direitos por usucapião (art. 3º, IV), visto que nesse caso, por se tratar de modo de aquisição originário da propriedade, não há transmissão, tendo o Supremo Tribunal Federal considerado inconstitucionais as leis que exigem ITBI sobre essa espécie de aquisição.

Também, a proposta tem o fito de consolidar a legislação relativa ao ITBI, englobando inclusive isenções (art. 4º) previstas nas seguintes leis: Lei nº 1132, de 10 de julho de 1996; Lei nº 2476, de 17 de novembro de 1999; Lei nº 2483, de 19 de novembro de 1999, e Lei nº 2499, de 7 de dezembro de 1999.

Esclareço, por oportuno, que o referido projeto está sendo submetido àquela Casa Legislativa por força do disposto no inciso I do art. 58 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Dessa forma, solicito o encaminhamento do Projeto de Lei para apreciação pela Casa Legislativa do Distrito Federal, com a recomendação de que a respectiva tramitação ocorra em caráter de urgência, conforme possibilita a Vossa Excelência o art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência protestos da mais elevada consideração.


VALDIVINO JOSÉ DE OLIVEIRA
Secretário de Estado de Fazenda

Anexar ao PL. 2117/05

Falta essa folha.

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PL Nº 2117/05
Fls. N.º 07 RITA