



SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Agenda Legislativa dos Corretores de Imóveis 2025



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

Presidente

João Teodoro da Silva

Tel.: (61) 3321-2828

www.cofeci.gov.br

Realização

Sistema Cofeci-Creci

ACE Relações Institucionais

Tel.: (61) 99690-2612

www.aceinstitucional.com.br

Coordenação

Adelmir Santana

Equipe técnica

Cynthia Santana Bruneto

Daniel dos Santos Maia

Kássia Oliveira

Maynara Alves de Souza

Projeto gráfico, diagramação & ilustrações

Maynara Alves de Souza

Revisão final

Daniel dos Santos Maia

Maynara Alves de Souza

Impressão

Athalaia Gráfica e Editora

Sumário

| | |
|--|-----|
| Palavra do Presidente | 6 |
| O Sistema Cofeci-Crechi | 10 |
| Diretoria Eleita Gestão 2022/2024 | 14 |
| Diretorias Adjuntas | 15 |
| Assusntos Parlamentares | 16 |
| Presidentes dos Conselhos Regionais | 17 |
| Cenário Político | 24 |
| Congresso Nacional | 28 |
| Processo Legislativo | 36 |
| Comissões Permanentes | 40 |
| Frente Parlamentar Mista de apoio ao Mercado Imobiliário | 44 |
| Preposições Legislativas | 54 |
| Institucional | 58 |
| Tributação | 68 |
| Locação | 80 |
| Terrenos de Marinha | 93 |
| Registro de Imóveis | 107 |
| Direito de Propriedade | 118 |
| Financiamento Imobiliário | 136 |
| Consumidor | 147 |
| Legislação | 156 |

Palavra do Presidente

Ilustres Colegas de todo o Brasil,

O ano de 2025, recém-iniciado, apresenta-se como singular oportunidade para reafirmarmos o fundamental papel que, nós, Corretores/as de Imóveis ocupamos na sociedade e no mercado imobiliário. Ao longo do terceiro ano da 57ª Legislatura do Congresso Nacional, com novos prefeitos e vereadores em todas as cidades brasileiras, surge um cenário propício para a consolidação de políticas públicas que fortaleçam o setor habitacional e o desenvolvimento urbano sustentável em todo o país.

Se há uma certeza que nos une é a de que cada lar vendido ou alugado é um sonho realizado. E nós, Corretores/as de Imóveis, temos orgulho de fazer o papel de ponte entre as partes envolvidas em cada negócio e seus projetos de vida. Nossa profissão é, antes de tudo, a manifestação da esperança; é abrir portas, literalmente, para famílias que depositam em nosso trabalho a possibilidade de um futuro melhor.

Mas realizar sonhos não significa sonhar. Nossa realidade é feita de conquistas concretas, resultantes de muito esforço e persistência, trabalhando também pela evolução do mercado e da própria sociedade. Exemplo disso foi a nossa participação na mais ampla reforma tributária desde a Constituição de 1988. Em 2023, aprovamos a PEC 45/2019, que deu origem ao novo regime tributário brasileiro, baseado no Imposto sobre Valor Agregado (IVA), composto pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) —

substituto do ICMS e do ISS — e pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), que absorverá o PIS, o IPI e a Cofins.

Em 2024, com a regulamentação da reforma por meio do Projeto de Lei Complementar (PLP) 68/2024, garantimos um regime diferenciado para o mercado imobiliário, fazendo com que fosse reconhecida a especificidade das nossas operações de longo prazo. Essa conquista foi resultado da união de diversas entidades do setor — Cofeci, Crecis, Secovis, CBIC, Abrainc e Sinduscons, entre outras — somada à atuação decisiva da Frente Parlamentar Mista de Apoio ao Mercado Imobiliário, a segunda maior do Congresso Nacional, com 337 parlamentares (295 deputados federais e 42 senadores). Sob a liderança do deputado Weliton Prado (Solidariedade/MG), auxiliados pelo senador Laércio Oliveira (PP/SE) e pelo deputado Júlio Cesar (PSD/PI), a atuação da Frente foi fundamental para a aprovação das alterações necessárias no PLP 68/2024, que preservaram a neutralidade tributária prometida ao nosso segmento.

A fixação da alíquota geral do IVA em 26,5% provocou amplos debates. Mas, com base em estudos técnicos sólidos, demonstramos a importância de redutores que salvaguardassem a competitividade do setor. Na Câmara dos Deputados, asseguramos uma redução mínima de 40% para vendas e 60% para locações.

No Senado, ampliamos esse percentual para 50% e 70%, respectivamente, resultando em um IVA efetivo de 13,25% para vendas e 7,95% para locações. Foi uma importante conquista na

defesa dos interesses dos Corretores/as de Imóveis, do mercado imobiliário e da sociedade brasileira. Demonstramos o quanto nossa mobilização, de fato, pode transformar a realidade do setor imobiliário brasileiro.

Não há como subestimar nosso alinhamento com as demandas do setor. Estivemos sempre e continuamos ativos na interlocução com parlamentares e autoridades do Executivo. Cada etapa superada reafirma nosso protagonismo e confirma a importância da nossa agenda em prol do desenvolvimento habitacional.

Agora, em 2025, concentramo-nos em outro grande marco: a atualização da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que rege a nossa profissão. Dentre as alterações essenciais, estão:

- o reconhecimento oficial do curso superior para Corretores de Imóveis;
- a implementação do exame de proficiência, a fim de garantir ainda mais qualidade e credibilidade à nossa categoria; e
- a modernização do arcabouço funcional dos Conselhos Federal e Regionais.

Seguimos firmes na busca pelo reconhecimento pleno das avaliações mercadológicas realizadas por Corretores de Imóveis, atividade que já desempenhamos com competência e responsabilidade, baseada em direito conquistado e ratificado pelo Poder Judiciário. A luta agora é para que nosso direito seja

reconhecido pelo Governo Federal e por todos os órgãos públicos. Para isso, é preciso que haja engajamento de cada colega Corretor/a de Imóveis, seja votando nos sites de consulta popular, no acompanhando votações, participando de audiências públicas ou dialogando com parlamentares em seus estados. O fortalecimento da nossa profissão depende da soma de esforços de todos nós, em apoio ao nosso Sistema Cofeci-Creci e à Frente Parlamentar Mista de apoio ao Mercado Imobiliário.

Finalizo renovando agradecimentos a cada profissional Corretor/a de Imóveis pela dedicação às nossas causas comuns. Juntos, por meio de uma profissão forte, saudável e consolidada construiremos o futuro por todos sonhados: em que casa própria seja a realidade de todo e qualquer brasileiro.

Juntos, somos mais fortes!

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





© Sistema
Cofeci - Creci

O Sistema Cofeci-Creci

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) é a entidade responsável pela fiscalização e regulamentação da profissão em âmbito nacional, garantindo a organização da categoria e coibindo práticas inadequadas no exercício da atividade. O Sistema COFECI-CRECI foi instituído na década de 1960 como uma autarquia federal, e atualmente é composto pelo Conselho Federal e 27 Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECI), distribuídos por todo o país. Sua principal missão é fiscalizar o exercício da profissão, assegurando a qualidade dos serviços prestados e a valorização da categoria no mercado imobiliário e na sociedade.

Além da fiscalização, o Sistema COFECI-CRECI atua na regulamentação de normas e procedimentos que conferem maior segurança ao setor, promovendo a qualificação profissional e o aprimoramento contínuo da categoria. Mantém um diálogo constante com os poderes constituídos, buscando sensibilizar as autoridades sobre a relevância do corretor de imóveis para o desenvolvimento econômico, social e político do país. Em sua atuação política e institucional, o Sistema tem conquistado avanços significativos, como a aprovação da Lei nº 10.795/2003, que garantiu maior segurança jurídica à profissão ao eliminar o chamado “Terço Sindical” e estabelecer um limite para a cobrança de anuidades.

Outro marco importante foi a criação do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), que conferiu aos corretores de imóveis a prerrogativa de realizar avaliações imobiliárias respaldadas por normativas oficiais. Essa prerrogativa foi confirmada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) e pelo Supremo Tribunal Federal (STF), que reconheceram a legalidade da Resolução-COFECI nº 957/2006, posteriormente substituída pela Resolução-COFECI nº 1066/2007. O reconhecimento judicial sedimentou a competência dos corretores

de imóveis para emitir o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), garantindo a esses profissionais o direito de realizar avaliações de mercado de imóveis.

Além dessas conquistas, o Sistema COFECI-CRECI tem investido na modernização do setor imobiliário, destacando-se o Programa Nacional de Inserção Tecnológica (PRONIT), que impulsionou a digitalização do setor e incentivou a formação superior para a categoria, elevando o percentual de corretores graduados de 23% para 62%. No âmbito internacional, estabeleceu parcerias estratégicas com entidades como a National Association of Realtors (NAR), nos Estados Unidos, e a Confederação Imobiliária Latino-Americana (CILA), ampliando a atuação dos corretores brasileiros no mercado global.

Em termos de governança, o Sistema também conquistou o Selo de Excelência em Governança, concedido pelo Instituto de Governança e Compliance Público (IGCP), reforçando seu compromisso com a ética e a transparência.

O Sistema COFECI-CRECI segue atuando com profissionalismo e compromisso, promovendo a qualificação e a valorização dos corretores de imóveis, assegurando um ambiente ético e transparente no mercado imobiliário e servindo com excelência à sociedade. Seu objetivo permanente é fortalecer o setor, garantindo credibilidade, segurança e oportunidades para todos os brasileiros, assegurando o acesso ao preceito constitucional da moradia e possibilitando a realização do sonho da casa própria.

Diretoria Eleita | Gestão 2025/2027



João Teodoro da Silva
Presidente



José Augusto Viana Neto
Vice-presidente



Marcelo Silveira de Moura
Vice-presidente



Rômulo Soares de Lima
Diretor Secretário



Tibério Vitoriano Benevides de Magalhães
Diretor Secretário



Valdeci Yase Monteiro
Diretor Tesoureiro



Vilmar Pinto da Silva
Diretor Tesoureiro

Diretorias Adjuntas



Oscar Hugo Monteiro Guimarães
Assuntos Pedagógicos



Eduardo Coelho Seixo de Britto
Treinamento Operacional



Pedro Henrique de Andrade Nogueira Lima
Assuntos Parlamentares



Luiz Fernando Pinto Barcellos
Avaliações Imobiliárias



Alexandre Maciel
Assuntos Locatícios



Izabel Cristina Maestrelli
Integração Feminina



Diego Gama
Fiscalização Nacional



Celso Raimundo
Comunicação, Inovação e Tecnologia



Ricardo Mendes Santos
Corregedor Federal

Diretoria de Assuntos Parlamentares



Pedro Henrique de Andrade Nogueira Lima
Assuntos Parlamentares



Elmano Ferrer
Assuntos Parlamentares



Felipe Breda
Assuntos Parlamentares



Marcelo Kizem
Assuntos Parlamentares



Wilson Martins
Assuntos Parlamentares



Aluisio Sampaio
Assuntos Parlamentares



Fabiano Cabral
Assuntos Parlamentares



Clauco Morais
Assuntos Parlamentares



Márcio Bins
Assuntos Parlamentares

Presidentes dos Conselhos Regionais



1ª Região - Rio de Janeiro
João Eduardo Leal Correa

Av. Presidente Vargas, 417, 19º andar
Rio de Janeiro/RJ
CEP: 20071-003
(21) 3514-1800
presidencia@creci-rj.gov.br
joao.educorrea@gmail.com
www.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) 3886-4900
presidencia@crecisp.gov.br
viana@praiagrande.com.br
www.crecisp.gov.br



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

Rua Guilherme Alves, 1010 - Bairro
Partenon Porto Alegre/RS
CEP: 90680-000
(51) 98402-5039
(51) 3220-1588
diretoria@creci-rs.gov.br
marciobinsely@terra.com.br
www.creci-rs.gov.br



4ª Região - Minas Gerais
Ricardo Mendes Santos

Rua dos Carijós, 244, 10º andar - Bairro
Centro - Belo Horizonte/MG
CEP: 30120-060
(31) 3271-6044
presidencia@crecimmg.gov.br
advocaciaticardomendes@gmail.com
www.crecimmg.gov.br

Presidentes dos Conselhos Regionais



5ª Região - Goiás
Eduardo Coelho Seixo de Britto

Rua 56, Ed. Palácio dos Colibris , n°
390 - Jardim Goiás
Goiânia/GO
CEP: 74810-240
(62) 3236-7350
eduardoseixo@gmail.com
crecigo@crecigo.gov.br
www.crecigo.gov.br



6ª Região - Paraná
Luiz Celso Castegnaro

Rua General Carneiro, 814 - Centro
Curitiba/PR
CEP: 80060-150
(41) 3262-5505
(41) 98416-1251
presidente@crecipr.gov.br
castegnaroimoveis@hotmail.com
www.crecipr.gov.br



7ª Região - Pernambuco
Francisco Monteiro da Silva Filho

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



8ª Região – Distrito Federal
Sandro José de Oliveira

Setor de Diversões Sul, Bloco A, n° 44
Ed. Boulevard Center, Sala 401/410.
Brasília/DF
CEP: 70391-900
(61) 3321-1010
(61) 99981-2263
presidente@crecidf.gov.br
www.crecidf.gov.br

Presidentes dos Conselhos Regionais



9ª Região - Bahia
Nilson Ribeiro de Araújo

Rua Metódio Coelho, 71, - Ed. Samuel
Arthur Prado – Parque Bela Vista
Salvador - BA
CEP: 40279-120
(71) 3444-1450
creciba@creciba.gov.br
nilsonaraujo@creci.org.br
www.creciba.org.br



11ª Região – Santa Catarina
Marcelo Faria Brognoli

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



12ª Região - Pará
Maria Luísa Mendes Carneiro

Travessa Timbó, 2744 – Marco
Belém/PA
CEP: 66095-531
(91) 3344-4644
(91) 99982-6417
creci12@creci-pa.gov.br
luisa.carneiro@hotmail.com
www.creci-pa.gov.br



13ª Região – Espírito Santo
Aurélio Cápua Dallapícula

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

Presidentes dos Conselhos Regionais



14ª Região - Mato Grosso do Sul
Roberto da Cunha

Rua Rio Grande do Sul, 174 – Centro
Campo Grande/MS
CEP: 79020-010
(67)3325-5557
(67) 99204-2720
robertocunha@cofeci.gov.br
robertodacunha@uol.com.br
www.crecims.gov.br



15ª Região - Ceará
Tibério Vitoriano Benevides
de Magalhães

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



16ª Região - Sergipe
André Cardoso Costa

Rua Arauá, 919 – São José
Aracaju/SE
CEP: 49015-250
(79) 2106-6800
(79) 99968-0101
presidente@crecise.gov.br
andrecardoso@creci.org.br
www.crecise.gov.br



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

Rua Mirabeau da Cunha Melo, 1924
Candelária - Natal/RN
CEP: 59064-490
(84) 3231-4660
(84) 99402-4200
roberto@pereseperes.com.br
www.crecim.org

Presidentes dos Conselhos Regionais



18ª Região - Amazonas
Paulo Celestino de Carvalho
Mota Júnior

Av. Via Láctea, 82, Conj. Morada do
Sol – Adrianópolis - Manaus/AM
CEP: 69057-065
(92) 3584-5222
(92) 9116-0087
paulojrmoveis@hotmail.com
www.creci-am.gov.br



19ª Região – Mato Grosso
Claudécir Roque Contreira

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



20ª Região – Maranhão
Ismael de Vasconcelos Veras

Rua Pajeú, Qd. 07 - Ed. João Teodoro,
nº 20 Calhau - São Luís/MA
CEP: 65076-170
(98) 98827-3400
(98) 3232-2882
ismaelveras1@hotmail.com
www.crecima.gov.br



21ª Região - Paraíba
Rômulo Soares de Lima

Av. Almirante Barroso, 918 – Centro
João Pessoa/PB
CEP: 58013-120
(83) 8855-8727
(83) 2107-0406
romulo.soares@cofeci.gov.br
romulosoareslima@gmail.com
www.creci-pb.gov.br

Presidentes dos Conselhos Regionais



22ª Região - Alagoas
Sérgio Cabral do Nascimento

Rua Alcebiades Valente, 282 – Farol
Maceió/AL
CEP: 57051-050
(82) 9981-2096
(82) 3305-3460
sergiocabraladvogado@hotmail.com
www.creci-al.gov.br



23ª Região - Piauí
Pedro Henrique de Andrade
Nogueira Lima

Rua Mato Grosso, 275 – Frei Serafim
Teresina/PI
CEP: 64001-615
(86) 99981-4506
(86) 3221-4479
pedronolima@hotmail.com
crecipi@terra.com.br
www.creci-pi.org.br



24ª Região - Rondônia
Júlio Cesar Pinto

Rua Abunã, 1.713 – São João Bosco
Porto Velho/RO
CEP: 76803-749
Creci: (69)3224-5158
Cel: (69) 99278-5931
juliopvh@gmail.com
juliocesarpinto@creci.org.br
www.creciro.gov.br



25ª Região - Tocantins
Nilcinéia Norberto

601 Sul, Conj. 01, Lote 20
Av. Theotônio Segurado - Palmas/TO
CEP: 77016-330
(63) 99973-1467
(63) 3216-1667
presidencia@crecito.gov.br
www.crecito.gov.br

Presidentes dos Conselhos Regionais



26ª Região – Acre
Márcio Silva dos Santos

Estrada do Calafate, nº 2140 - Portal
da Amazônia - Rio Branco/AC
CEP: 69915-834
(68) 3226-7403
(68) 99984-3144
marcioimoveisac@gmail.com
presidencia.creciac@gmail.com
www.creciac.gov.br



27ª Região – Roraima
Reginaldo Barroso de Lima

Rua Cap. Franco Carvalho, nº 667
São Francisco - Boa Vista/RR
CEP: 69305-120
(95) 3623-0491
reginaldobarlim@yahoo.com.br
www.crecirr.org.br



28ª Região – Amapá
Julio Cesar Macedo de
Queiroz

Av. Presidente Getúlio Vargas
1288A - Bairro Central
Macapá/AP
CEP: 68900-070
(96) 99971-0000
juliocesarqueiroz1@gmail.com
www.creciap.org.br



MERCOSUR

Cenário Político

O cenário político brasileiro em 2025 apresenta um momento de consolidação, após dois anos do terceiro mandato do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (2023–2026), e começa a projetar o clima eleitoral para 2026. A governabilidade, nesse período, é resultado de uma cuidadosa articulação entre o Executivo e um Congresso Nacional reformista, onde partidos de centro e centro-direita ganharam força nas eleições de 2022. Em 2025, as alianças formadas nos primeiros anos se mostram relativamente estáveis, embora enfrentem pressões de alas mais radicais, tanto da esquerda quanto da direita, o que exige do governo constantes negociações para garantir a aprovação de projetos prioritários.

Além disso, a polarização observada nos anos anteriores ainda persiste, mas com intensidade um pouco menor, graças à adoção de políticas mais conciliatórias pelo Executivo. Mesmo assim, disputas ideológicas seguem vivas nas redes sociais e nos debates públicos, exigindo estratégias de comunicação e articulação política mais sofisticadas.

Na dimensão econômica, a política fiscal segue cautelosa, com atenção voltada tanto à manutenção de programas de transferência de renda quanto ao estímulo a setores produtivos capazes de gerar emprego e renda. A inflação, que preocupava o governo no início do mandato, agora encontra-se relativamente sob controle, ainda que o cenário global incerto — marcado por oscilações de preços de commodities e conflitos geopolíticos — imponha riscos ao crescimento. Dentro do país, persistem desafios relacionados à desigualdade social e à disparidade entre as diferentes regiões, o que exige investimentos de longo prazo em infraestrutura, educação e tecnologia, para que seus efeitos se tornem visíveis.

No âmbito internacional, o Brasil consolida o retorno a uma posição mais ativa, sobretudo na área ambiental. A retomada de políticas de proteção aos biomas, em especial à Amazônia, e a busca por financiamentos internacionais para projetos sustentáveis vêm reforçando a imagem do país como interlocutor importante em fóruns globais

sobre mudanças climáticas. Entretanto a adoção de medidas mais rigorosas de fiscalização contra o desmatamento e a exploração ilegal de recursos naturais provoca tensões internas com setores do agronegócio e da mineração, que reivindicam maior liberdade produtiva. Esse contexto exige uma constante mediação entre sustentabilidade e desenvolvimento econômico.

Paralelamente, o debate sobre reformas — como a administrativa e ajustes no sistema político-eleitoral — continua na pauta, mas enfrenta resistências em razão dos diversos interesses partidários e da cautela de parlamentares, sobretudo porque as eleições gerais de 2026 se aproximam.

As lideranças políticas que se destacaram nas eleições municipais de 2024 começam a despontar como potenciais candidatos nacionais, reorganizando as forças políticas para a disputa que se avizinha. Nesse contexto, Lula e seu governo buscam resultados efetivos para apresentar em áreas centrais (economia, saúde, educação e meio ambiente), consolidando o apoio necessário para uma eventual continuidade do projeto político, ou mesmo para a formação de alianças robustas na sucessão.

Como perspectiva, 2025 desponta como um ano de transição e preparação para o embate eleitoral de 2026. Embora a polarização não tenha desaparecido, o cenário apresenta maior estabilidade em comparação aos anos anteriores, graças a um esforço de diálogo e à retomada de políticas que buscam atenuar tensões. Ao mesmo tempo, permanecem desafios estruturais: reduzir desigualdades, aprovar reformas que modernizem as instituições do país e manter uma política ambiental comprometida com a preservação dos recursos naturais. O sucesso dessas iniciativas dependerá, em grande medida, da habilidade do Executivo e do Legislativo em construir consensos, e da capacidade da sociedade civil de se manter engajada na defesa de interesses coletivos e democráticos.



Congresso Nacional

A cada início de legislatura, renovam-se as expectativas sobre os rumos da política brasileira. Alinhado aos anseios da população, o Sistema Cofeci-Creci mantém sua atuação efetiva e imprescindível, dando voz ao setor imobiliário no âmbito político, e representando as pretensões de um mercado fundamental para a economia nacional, cujas conquistas e desafios impactam diretamente a vida de milhões de brasileiros.

O Congresso Nacional segue com sua estrutura bicameral. A Câmara dos Deputados, composta por 513 parlamentares, representa o povo brasileiro, enquanto o Senado Federal, com 81 senadores, representa as unidades da Federação. Ambas as Casas mantêm comissões parlamentares – permanentes ou temporárias – responsáveis por elaborar leis, fiscalizar ações administrativas e promover debates sobre temas de interesse nacional.

Com o início do terceiro ano da 57ª Legislatura, o Congresso Nacional renovou sua Mesa Diretora com a eleição das novas presidências da Câmara dos Deputados e do Senado Federal. O deputado Hugo Motta (Republicanos-PB) foi eleito presidente da Câmara dos Deputados com 444 votos, tornando-se o mais jovem a ocupar o cargo na história. Sua eleição contou com o apoio de um amplo bloco partidário, que incluiu PL, PT, PCdoB, PV, União Brasil, PP, Republicanos, PSD, MDB, PDT, PSDB, Cidadania, PSB, Podemos, Avante, Solidariedade e PRD.

No Senado Federal, o senador Davi Alcolumbre (União Brasil-AP) foi eleito presidente com 73 dos 81 votos possíveis, a terceira maior votação da história da Casa. Alcolumbre recebeu apoio de um amplo arco de alianças, incluindo partidos como PT, PL, PP, PSB, PSD, Republicanos e União Brasil. Além disso, novos membros foram eleitos para compor a Mesa Diretora de ambas as Casas, responsáveis por conduzir os trabalhos legislativos e assegurar o bom funcionamento das atividades parlamentares ao longo do biênio.

GESTÃO 2025-2026

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

Mesa Diretora do Congresso Nacional

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

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

Mesa Diretora



Presidente
Davi Alcolumbre



1º Vice-Presidente
Altineu Côrtes



2º Vice-Presidente
Humberto Costa



1ª Secretária
Carlos Veras



2ª Secretária
Confúcio Moura



3ª Secretária
Delegada Katarina



4ª Secretária
Laércio Oliveira

Mesa Diretora da Câmara dos Deputados

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

Mesa Diretora



Presidência
Hugo Motta
(REPUBLICANOS-PB)



1º Vice-Presidente
Altineu Côrtes
(PL-RJ)



2º Vice-Presidente
Elmar Nascimento
(UNIÃO-BA)



1º Secretaria
Carlos Veras
(PT-PE)



2º Secretaria
Lula da Fonte
(PP-PE)



3º Secretaria
Delegada Katarina
(PSD-SE)



4º Secretaria
Sergio Souza
(MDB-PR)

Mesa Diretora do Senado Federal

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

Mesa Diretora



Presidente
Davi Alcolumbre
(UNIÃO-AP)



1º Vice-Presidente
Eduardo Gomes
(PL-TO)



2º Vice-Presidente
Humberto Costa
(PT-PE)



1º Secretário
Daniella Ribeiro
(PSD-PB)



2º Secretária
Confúcio Moura
(MDB-RO)

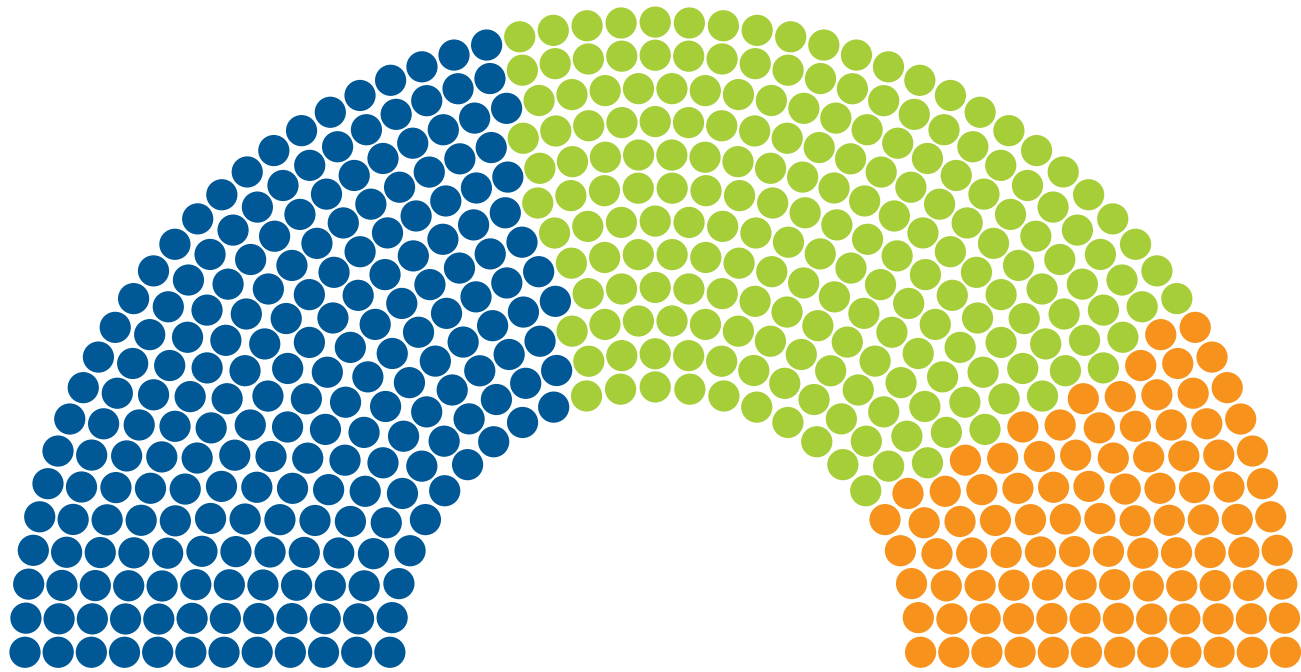


3º Secretário
Ana Paula Lobato
(PDT-MA)



4º Secretário
Laércio Oliveira
(PP-SE)

Mapa da Câmara dos Deputados



Governo (214)

| | | |
|---|-------|------|
| ● | PCdoB | (8) |
| ● | PT | (68) |
| ● | PV | (5) |
| ● | MDB | (44) |
| ● | PDT | (18) |
| ● | PSB | (14) |
| ● | PSD | (44) |
| ● | PSOL | (13) |

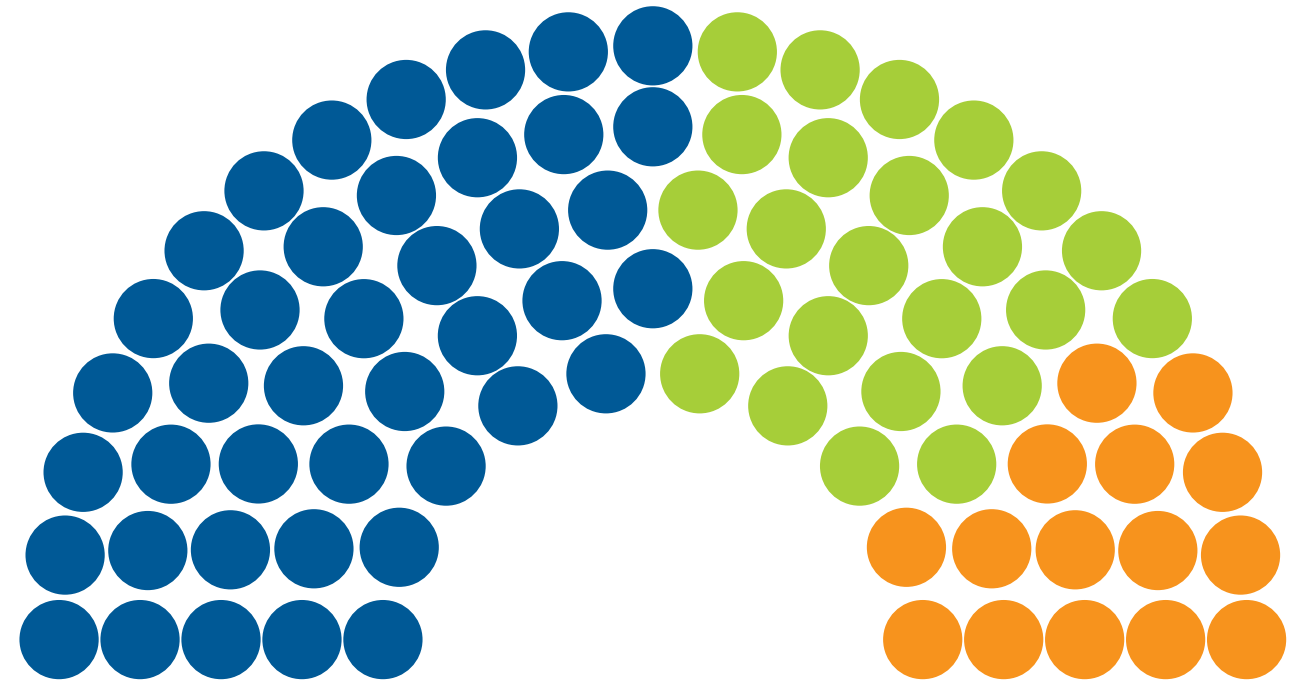
Independente (202)

| | | |
|---|---------------|------|
| ● | Rede | (1) |
| ● | Cidadania | (4) |
| ● | PRD | (5) |
| ● | Solidariedade | (5) |
| ● | Avante | (7) |
| ● | PSDB | (13) |
| ● | PODEMOS | (14) |
| ● | Republicanos | (44) |
| ● | Progressistas | (50) |
| ● | UniãoBrasil | (59) |

Oposição (97)

| | | |
|---|------|------|
| ● | PL | (93) |
| ● | NOVO | (4) |

Mapa do Senado Federal



Governo (42)

| | | |
|---|-----|------|
| ● | PT | (9) |
| ● | MDB | (11) |
| ● | PDT | (3) |
| ● | PSB | (4) |
| ● | PSD | (15) |

Independente (24)

| | | |
|---|---------------|-----|
| ● | PODEMOS | (6) |
| ● | PSDB | (1) |
| ● | Republicanos | (4) |
| ● | Progressistas | (6) |
| ● | União Brasil | (7) |

Oposição (15)

| | | |
|---|------|------|
| ● | PL | (1) |
| ● | NOVO | (14) |

Processo Legislativo

Elaboração das leis

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

Plenário

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

Comissões

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

Todos os projetos que tramitam na Câmara ou no Senado precisam passar por pelo menos uma comissão em cada casa. Nesses colegiados,

os parlamentares discutem os detalhes técnicos e jurídicos, identificando os méritos e as falhas dos projetos, analisando desde o aspecto constitucional de uma proposta até o interesse público e o impacto orçamentário.

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

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

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

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

Tipos de Proposições

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

Projeto de Lei Ordinária

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

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

Projeto de Lei Complementar

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

Medida Provisória

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

Proposta de Emenda à Constituição

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

Comissões Permanentes

Congresso Nacional

Comissão Mista de Planos, Orçamentos Públicos e Fiscalização (CMO)
Comissão Representativa do Congresso Nacional
Comissão Parlamentar Mista de Inquérito (CPMI)
Comissões Mistas de Medidas Provisórias (CMMPV)
Comissão Mista Permanente sobre Mudanças Climáticas (CMMC)
Comissão Mista Representativa do Congresso Nacional no Fórum Interparlamentar das Américas (FIPA)
Comissão Mista de Controle das Atividades de Inteligência - CCAI
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 - CMCLP
Comissão Mista Permanente sobre Migrações Internacionais e Refugiados - CMMIR
Comissão Mista de Consolidação da Legislação Federal - CMCF
Comissão Mista Especial - CME
Representação Brasileira no Parlamento do Mercosul - CPCMS

Câmara dos Deputados

Comissão de Administração e Serviço Público (CASP)
Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural (CAPADR)
Comissão de Ciência, Tecnologia e Inovação (CCTI)
Comissão da Amazônia e dos Povos Originários e Tradicionais (CPOVOS)
Comissão de Comunicação (CCOM)
Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC)
Comissão de Cultura (CCULT)
Comissão de Defesa do Consumidor (CDC)
Comissão de Defesa dos Direitos da Mulher (CMULHER)

Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa Idosa (CIDOSO)
Comissão de Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência (CPD)
Comissão de Desenvolvimento Econômico (CDE)
Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU)
Comissão de Direitos Humanos, Minorias e Igualdade Racial (CDHM)
Comissão de Educação (CE)
Comissão do Esporte (CESPO)
Comissão de Finanças e Tributação (CFT)
Comissão de Fiscalização Financeira e Controle (CFFC)
Comissão de Indústria, Comércio e Serviços (CICS)
Comissão de Integração Nacional e Desenvolvimento Regional (CINDRA)
Comissão de Legislação Participativa (CLP)
Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMADS)
Comissão de Minas e Energia (CME)
Comissão de Previdência, Assistência Social, Infância, Adolescência e Família (CPASF)
Comissão de Relações Exteriores e de Defesa Nacional (CREDN)
Comissão de Saúde (CSAUDE)
Comissão de Segurança Pública e Combate ao Crime Organizado (CSPCCO)
Comissão de Trabalho (CTRAB)
Comissão de Turismo (CTUR)
Comissão de Viação e Transportes (CVT)

Senado Federal

Comissão de Assuntos Econômicos (CAE)
Comissão de Assuntos Sociais (CAS)
Comissão de Comunicação e Direito Digital (CCDD)
Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ)
Comissão de Ciência, Tecnologia, Inovação e Informática (CCT)
Comissão de Defesa da Democracia (CDD)

Comissão de Direitos Humanos e Legislação Participativa (CDH)
Comissão Diretora do Senado Federal (CDIR)
Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR)
Comissão de Educação e Cultura (CE)
Comissão de Esporte (CEsp)
Comissão de Serviços de Infraestrutura (CI)
Comissão de Meio Ambiente (CMA)
Comissão de Agricultura e Reforma Agrária (CRA)
Comissão de Relações Exteriores e Defesa Nacional (CRE)
Comissão de Segurança Pública (CSP)
Comissão de Transparência, Governança, Fiscalização e Controle e Defesa do Consumidor (CTFC)

Partidos com representação no Congresso Nacional

AVANTE - Avante
CIDADANIA - Cidadania
MDB - Movimento Democrático Brasileiro
NOVO - Partido Novo
PCdoB - Partido Comunista do Brasil
PDT - Partido Democrático Trabalhista
PL - Partido Liberal
PODE - Podemos
PP - Progressistas
PSB - Partido Socialista Brasileiro
PSD - Partido Social Democrático
PSDB - Partido da Social Democracia Brasileira
PSOL - Partido Socialismo e Liberdade
PT - Partido dos Trabalhadores
PV - Partido Verde
REPUBLICANOS - Republicanos
SOLIDARIEDADE - Solidariedade
UNIÃO - União Brasil
PRD - Partido Renovação Democrática

A person in a dark suit is holding a small, orange, two-story house model with a brown roof and a chimney. The house has several windows and a dark door. In the foreground, another person's hands are clasped together, wearing a light-colored, striped shirt. The background is a blurred office setting with windows and papers on a desk.

**Frente
Parlamentar
Mista em Apoio ao
Mercado Imobiliário**

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

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

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

Essas associações ganharam força por promoverem o diálogo com a sociedade e trazerem para as casas legislativas propostas democráticas que visam ao aprimoramento das leis vigentes. Além disso, vêm obtendo mais importância como representantes de um interesse selecionado, e exercem cada vez mais domínio sobre o enunciado escolhido.

No ano de 2023, foi lançada a terceira edição da Frente Parlamentar Mista de Apoio ao Mercado imobiliário. O grupo de parlamentares foi instituído com objetivo de impulsionar o setor, dando-lhe maior visibilidade.

A Frente Parlamentar tem como objetivos ampliar políticas públicas para o mercado imobiliário, fortalecer a qualificação dos corretores de imóveis e garantir benefícios à população na aquisição da casa própria .

Com a elaboração de projetos legislativos e a realização de audiências públicas e debates sobre temas de interesse junto ao Congresso Nacional, o desenvolvimento da Frente 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 Minha Casa, Minha Vida.
- 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 de Apoio ao Mercado Imobiliário como veículo fundamental, capaz de dar voz ao segmento e aos corretores diante das instâncias representativas oficiais.

Prezados corretores e corretoras de imóveis, membros da Frente Parlamentar e profissionais do setor imobiliário,

É com grande responsabilidade e comprometimento que sigo à frente da Frente Parlamentar de Apoio ao Mercado Imobiliário, dando continuidade ao trabalho iniciado no último ano. O mercado imobiliário é um dos grandes motores da economia nacional e um setor essencial para o desenvolvimento do país, gerando empregos, investimentos e, sobretudo, viabilizando o direito à moradia para milhões de brasileiros.

Diante desse cenário, é fundamental garantir um ambiente regulatório sólido, que assegure a atuação dos corretores de imóveis e fortaleça o setor. Entre as pautas prioritárias para este ano, destacamos a defesa da profissão contra projetos que ameaçam a regulamentação da atividade e a segurança do mercado.

É o caso do **PL 4069/2024**, que propõe permitir que advogados atuem como corretores e peritos imobiliários. A proposta invade competências privativas da categoria e fragiliza a fiscalização do mercado, ao transferir essa responsabilidade para a OAB, desconsiderando a regulamentação vigente da Lei nº 6.530/1978. Para garantir a valorização da profissão e a segurança nas transações imobiliárias, seguimos atuando de forma firme na Câmara dos Deputados para que esta proposta não prospere.

Outro projeto que exige nossa atenção é o **PL 2283/2021**, que determina que a avaliação de imóveis públicos seja realizada exclusivamente por engenheiros e arquitetos, excluindo os corretores de imóveis desse processo. Essa medida desconsidera a expertise dos profissionais do

setor imobiliário na avaliação mercadológica de imóveis. Trabalhamos para assegurar que a legislação reconheça o papel fundamental dos corretores de imóveis e garanta a participação desses profissionais nesse importante processo.

Nosso compromisso segue firme na defesa da categoria, na valorização dos corretores de imóveis e no fortalecimento de um setor imobiliário mais transparente e seguro para todos. A atuação da Frente Parlamentar de Apoio ao Mercado Imobiliário será incansável na busca por medidas que garantam a segurança jurídica da profissão, a proteção dos profissionais e a construção de um ambiente cada vez mais sólido e confiável para o mercado imobiliário.

Como aliado da categoria, trabalharei junto aos corretores de imóveis para que possamos avançar ainda mais e garantir que as conquistas do setor sejam mantidas e ampliadas. A Frente Parlamentar de Apoio ao Mercado Imobiliário seguirá atuando ativamente no Congresso Nacional, promovendo debates, defendendo pautas importantes para o setor e buscando medidas que garantam um ambiente regulatório equilibrado e favorável ao desenvolvimento do mercado imobiliário.

Deputado Federal Weliton Prado (SD/MG)
Presidente da Frente Parlamentar
Mista em Apoio ao Mercado Imobiliário



Estimados colegas parlamentares, corretores de imóveis e profissionais do setor imobiliário,

É com grande satisfação que sigo atuando na Frente Parlamentar de Apoio ao Mercado Imobiliário, reforçando meu compromisso com um setor que desempenha papel estratégico na economia nacional.

O cenário atual impõe desafios, mas também abre oportunidades para aprimorarmos o ambiente regulatório e garantirmos avanços concretos para o setor. Pleiteamos, no âmbito da Reforma Tributária, por meio do PLP 68/2024, uma redução de 50% na alíquota para operações com bens imóveis e de 70% para operações com aluguéis, medidas fundamentais para a manutenção da competitividade e do dinamismo do mercado.

Agora, nosso foco é garantir que essas conquistas sejam preservadas no PLP 108/2024, que trata da regulamentação do Comitê Gestor da Reforma Tributária. Continuaremos trabalhando para que a cobrança do ITBI seja feita com base no valor real da transação, garantindo maior segurança jurídica e previsibilidade para os negócios imobiliários.

A Frente Parlamentar de Apoio ao Mercado Imobiliário continuará sendo um espaço de diálogo entre o Legislativo e os agentes do setor, garantindo que as demandas do mercado sejam ouvidas e transformadas em políticas públicas eficazes. A participação ativa dos corretores de imóveis e das entidades representativas é essencial para que possamos avançar juntos na construção de um ambiente cada vez mais sólido e seguro para o setor.

Seguiremos firmes nesse propósito, sempre atentos às necessidades dos corretores de imóveis, do mercado imobiliário e comprometidos com o desenvolvimento do Brasil.

Senador Laércio Oliveira (PP/SE)
Coordenador do Senado da Frente
Parlamentar Mista em Apoio ao
Mercado Imobiliário



Caros corretores e corretoras de imóveis, bem como integrantes da Frente Mista Parlamentar de Apoio ao Mercado Imobiliário,

É com grande honra que me dirijo a vocês, profissionais que desempenham um papel essencial no desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro. A atividade de corretagem não apenas viabiliza sonhos, mas também fortalece a economia, gerando empregos e impulsionando o setor da construção civil.

Nosso compromisso com o fortalecimento da categoria dos corretores de imóveis é inegociável, e é por isso que estamos mobilizados para garantir avanços legislativos que beneficiem a profissão e tragam maior segurança ao mercado. Neste contexto, destaco dois projetos de lei fundamentais para a valorização do corretor de imóveis e a modernização da regulamentação da atividade.

O **PL 1809/2011** representa um marco para a valorização do exercício profissional. Esta proposta busca tornar obrigatória a inserção do nome do corretor de imóveis e seu respectivo número de registro junto ao Creci em todas as transações imobiliárias. Com isso, reforçamos a segurança jurídica dos negócios, garantimos transparência e elevamos o nível de reconhecimento da categoria. Esse é um passo essencial para proteger tanto os profissionais quanto os consumidores, promovendo um ambiente de negócios mais confiável e estruturado.

Além disso, o **PL 3614/2015** propõe a criminalização do exercício ilegal das profissões regulamentadas, alterando o Código Penal para tipificar como crime a atuação irregular de profissionais sem registro nos conselhos competentes. Esta medida é essencial para proteger os corretores devidamente regulamentados e combater a atuação de indivíduos que, sem qualificação e sem compromisso com as normas da categoria, prejudicam tanto os profissionais como a segurança

dos clientes. A aprovação desse projeto é um passo necessário para fortalecer a regulamentação do setor e garantir o devido reconhecimento da profissão.

Nossa missão é continuar trabalhando para que o mercado imobiliário brasileiro se desenvolva de forma sustentável, oferecendo aos corretores de imóveis condições dignas de trabalho, valorização profissional e segurança jurídica. A Frente Mista Parlamentar de Apoio ao Mercado Imobiliário seguirá firme na defesa dessas pautas, promovendo diálogos construtivos com o Congresso Nacional e garantindo que a voz dos corretores de imóveis seja ouvida e respeitada.

A vocês, que diariamente transformam realidades e constroem um Brasil melhor, reafirmo meu compromisso e minha admiração. Sigamos juntos nessa jornada para garantir um futuro promissor para a categoria e para o mercado imobiliário como um todo.

Muito obrigado!

Deputado Júlio César (PSD/PI)

Coordenador da Câmara dos Deputados
da Frente Parlamentar Mista em Apoio ao
Mercado Imobiliário





**Proposições
Legislativas**

Proposições de interesse do sistema COFECI - CRECI

As proposições legislativas destacadas representam os principais eixos normativos atualmente em tramitação no Congresso Nacional, com potencial para impactar de forma substancial tanto o exercício profissional dos corretores de imóveis quanto a dinâmica do mercado imobiliário brasileiro. A evolução dessas matérias legislativas pode redefinir direitos, deveres e regulamentações essenciais ao setor, influenciando diretamente a segurança jurídica, a competitividade e o desenvolvimento econômico do país.

Essas proposições foram sistematicamente organizadas em oito grandes temas, sendo cada uma delas identificada pelo número, ano de apresentação e objeto de regulação, acompanhadas de sua respectiva ementa e autoria. Adicionalmente, apresentamos um resumo sintético de seu conteúdo, bem como a situação atual do trâmite legislativo, permitindo uma compreensão objetiva e precisa do estágio de cada iniciativa normativa. O posicionamento institucional do **Sistema Cofeci-Creci** em relação a cada proposição também é explicitado, reforçando o compromisso da entidade com a defesa dos interesses da categoria e a valorização da atividade profissional.

A importância desse monitoramento legislativo transcende o âmbito específico da intermediação imobiliária, pois envolve diretrizes que impactam diretamente a estrutura e o funcionamento do mercado de bens imóveis, com reflexos significativos para a economia nacional. A atualização contínua sobre tais temas permite uma **atuação proativa**, contribuindo para a formulação de políticas públicas equilibradas e para a construção de um ambiente regulatório mais eficiente e transparente.

Nesse contexto, a análise criteriosa dessas proposições torna-se fundamental para subsidiar debates qualificados, fomentar o engajamento dos profissionais do setor e ampliar a participação ativa dos diversos agentes envolvidos. A compreensão das mudanças em curso e de seus possíveis desdobramentos é essencial para a defesa de um arcabouço normativo que concilie os interesses da sociedade, do mercado e das categorias profissionais afetadas.

Este mapeamento legislativo, portanto, constitui um instrumento estratégico indispensável para o acompanhamento das transformações regulatórias e para a tomada de decisões informadas, fortalecendo a representatividade institucional e a participação no processo democrático.

Glossário

§ - Parágrafo

MPV - 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)

PL 3081/2022 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Revoga a Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis no Brasil

Revoga e altera Leis, Decretos-Leis e um Decreto, a fim de desregulamentar profissões e atividades que não ofereçam risco à segurança, à saúde, à ordem pública, à incolumidade individual e patrimonial.

Autor: Deputado Tiago Mitraud (NOVO/MG)

O projeto desregulamenta 80 profissões que não ofereçam risco à ordem pública e à incolumidade individual e patrimonial, nela é incluída a **profissão dos corretores de imóveis**. O autor da proposta, deputado Tiago Mitraud, justificou que a desregulamentação das profissões irá abrir oportunidades aos que não possuem formação profissional, mas que tenham conhecimento na área, permitindo que eles passem a atuar livremente em qualquer profissão que não seja regulamentada.

Tramitação: A matéria está pronta para entrar na pauta da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC), com parecer do deputado Duarte Jr. (PSB/MA) pela rejeição. Caso a CCJC acate esse parecer, o projeto será arquivado em definitivo. Em 2023, o projeto já havia sido rejeitado na Comissão de Saúde, conforme parecer do relator, deputado Ismael Alexandrino (PSD/GO). Em 2024, também foi rejeitado na Comissão de Trabalho (CTRAB), com parecer do deputado Rogério Correia (PT/MG).

Posicionamento: Com essa proposta será aberta uma margem para profissionais que não sejam devidamente qualificados a atuarem na área de corretagem. Sua aprovação causaria grande prejuízo social e econômico no âmbito do setor imobiliário, e por isso, deve ser rejeitada.

Institucional

PL 2283/2021 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

A avaliação de imóveis públicos deve ser realizada exclusivamente por engenheiros e arquitetos.

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

Autor: Deputado Fausto Pinato (PP/SP)

A presente proposição estabelece procedimentos para avaliação de imóveis destinados a órgãos e entidades da administração pública federal no âmbito dos três Poderes (Executivo, Legislativo e Judiciário) e do Ministério Público, inclusive de empresas estatais ou sociedades de economia mista. Conforme o texto, as avaliações de bens imóveis serão resultados de análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica para determinados objetivos, finalidades e datas. O laudo deverá ser subscrito **somente por engenheiro, arquiteto ou agrônomo.**

Tramitação: O projeto está pronto para a pauta da Comissão de Administração e Serviço Público (CASP), com o Parecer nº 2 do relator, deputado Reimont (PT/RJ), que recomenda a aprovação do texto, com substitutivo, e a rejeição da Emenda nº 1 da CTRAB, apresentada pelo deputado Fábio Schiochet (União/SC), a qual incluía o corretor de imóveis como profissional habilitado.

No Parecer nº 1, o deputado Reimont também havia proposto a inclusão dos corretores de imóveis; entretanto, na versão atual (Parecer nº 2), foram mantidos apenas engenheiros e arquitetos, conforme o texto original. Após a deliberação da matéria na CASP, ela seguirá para a Comissão de Trabalho (CTRAB) e, em seguida, para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), sendo esta última responsável pela apreciação conclusiva.

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

PL 7050/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Cobrança da anuidade dos conselhos profissionais somente após 36 meses do registro

Altera o art. 5º da Lei nº 12.514, de 28 de outubro de 2011, para determinar a cobrança de anuidade após os primeiros 36 meses de registro em seus respectivos conselhos profissionais.

Autor: Deputado Professor Victório Galli (PSC/MT)

A matéria estabelece que os profissionais recém registrados nos seus respectivos conselhos passem a pagar a anuidade dos conselhos profissionais 36 meses após o seu registro. O autor alega que esses profissionais não conseguem pagar sua anuidade pelo simples fato de ainda não estarem inseridos no mercado de trabalho.

A matéria possui sete apensados, dentre eles o PL 2862/2022, do deputado Kim Kataguiri (UNIÃO/SP), que proíbe que conselhos profissionais incluam o nome de seus membros em cadastro de devedores ou façam protestos sem antes notificá-los.

Tramitação: A matéria aguarda parecer do Dep. Reimont (PT/RJ), na Comissão de Trabalho (CTRAB). O PL ainda tramitará na Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa Idosa (CIDOSO); Comissão de Finanças e Tributação (CFT) e Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

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

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)

O projeto estabelece regras para a realização de exames de proficiência como critério para inscrição nos Conselhos Federais. Determina que as anuidades sejam pagas proporcionalmente ao tempo de atuação, mediante apresentação de Atestado de Não Atuação. Permite que profissionais mantenham a inscrição ativa sem pagar anuidade caso não exerçam a profissão. Exige que os Conselhos Federais ofereçam parcelamento mínimo de seis vezes e fixa valores máximos para as anuidades. O projeto tem oito apensados, incluindo o PL 1403/2021, que propõe redução de 50% no valor das anuidades.

Tramitação: A matéria aguarda parecer do deputado Rogério Correia (PT/MG), na Comissão de Trabalho (CTRAB). Após aprovação na CTRAB, a matéria segue para análise do mérito na Comissão de Finanças e Tributação (CFT). Em seguida, segue para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), de forma conclusiva.

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

PL 3614/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Criminaliza o exercício ilegal das profissões regulamentadas

Altera o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), dando nova redação ao artigo 282, tipificando como crime o exercício ilegal das profissões regulamentadas.

Autor: Ex-Deputado Onyx Lorenzoni (DEM/RS)

A matéria aumenta a pena de 1/3 (um terço) a quem exerce ilegalmente profissões regulamentadas e caso a atividade seja praticada com o fim de lucro, aplica-se também multa. Uma vez que a prática destas por quem não possua a devida autorização para tal, coloca em risco toda a sociedade, podendo ocasionar danos irreparáveis tanto à pessoa atendida pelo agente não habilitado quanto à coletividade.

Tramitação: A matéria aguarda parecer da relatora, deputada Caroline de Toni (PL/SC), na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). Após deliberação no colegiado, a matéria será deliberada no Plenário.

Posicionamento: A matéria é de grande relevância, pois através dela poderá ser realizada a punição aos profissionais que exercem a função de corretagem de modo ilegal. Essa medida garante proteção dos profissionais devidamente regulamentados e reconhecidos pelo Conselho, merecendo a sua aprovação.

PL 1938/2023 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Projeto inclui os conselhos profissionais na dedução do IRPF

Acrescenta a alínea k e o parágrafo 5º no artigo 8º da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, que altera a legislação do imposto de renda das pessoas físicas.

Autor: Deputado Paulo Fernando (REPUBLICANOS/DF)

A matéria inclui alínea na Lei 9.250/1995, que trata sobre o imposto de renda das pessoas físicas, para possibilitar que as anuidades e contribuições pagas aos Conselhos Federais possam ser deduzidas, quando necessário, para o exercício da profissão do contribuinte.

O contribuinte deverá comprovar a veracidade das despesas com a anuidade dos conselhos, mediante documentação idônea, que serão mantidos em seu poder, à disposição da fiscalização, enquanto não ocorrer a prescrição ou decadência.

Tramitação: Aguardando designação de relatoria na Comissão de Finanças e Tributação (CFT). A matéria tramitará de forma conclusiva na Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: Projeto de lei é relevante para o mercado imobiliário e merece ser apoiado.

PL 2968/2022- SENADO FEDERAL

Dia Nacional do Registro de Imóveis do Brasil.

Institui o Dia Nacional Registro de Imóveis do Brasil.

Autor: Senador Sérgio Petecão (PSD/AC)

A matéria determina o dia 21 de outubro como o Dia Nacional do Registro de Imóveis do Brasil e reconhece a Lei Orçamentária 317 de 21 de outubro de 1843, como sendo o marco da instituição do registro de imóveis no Brasil.

Tramitação: A matéria aguarda parecer do relator, senador Eduardo Gomes (PL/TO), na Comissão de Educação e Cultura (CE).

Posicionamento: A matéria reconhece o registro de imóveis e merece ser apoiada.

PL 3038/2024 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Veda a cobrança de inscrição suplementar para o exercício profissional.

Altera a Lei nº 12.514, de 28 de outubro de 2011, para vedar a cobrança de inscrição suplementar para o exercício profissional.

Autor: Deputada Adriana Ventura (NOVO/SP)

A matéria proíbe a cobrança de inscrição suplementar por Conselhos Profissionais, garantindo que o registro profissional em uma unidade da Federação tenha validade em todo o território nacional. Além disso, impede a cobrança de anuidade por mais de um Conselho para o mesmo profissional ou pessoa jurídica.

Tramitação: A matéria está pronta para pauta na Comissão de Saúde (CSAUDE). O parecer da relatora, deputado Silvia Cristina (PP/RO), pela aprovação.

Posicionamento: A proposta enfraquece a autonomia dos Conselhos Profissionais na fiscalização do exercício profissional, comprometendo a proteção do mercado imobiliário e dos consumidores. A exigência de inscrição suplementar permite que os CRECIs garantam que apenas profissionais devidamente habilitados atuem em diferentes estados. A revogação desse requisito pode aumentar a atuação irregular de profissionais sem o devido controle do Conselho.

PL 4069/2024 - SENADO FEDERAL

Permite que advogados atuem como corretores e peritos imobiliários.

Regulamenta a atuação dos advogados com perícia no setor imobiliário, define as atribuições da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e assegura o livre exercício profissional aos advogados, conforme as qualificações técnicas e profissionais.

Autor: Ex- deputada Missionária Michele Collins (PP/PE)

A matéria propõe a regulamentação da atuação dos advogados no setor imobiliário, conferindo-lhes o direito de intermediar transações imobiliárias e realizar avaliações de imóveis, além de estabelecer que a fiscalização dessas atividades seja de competência exclusiva da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

Tramitação: A matéria aguarda designação de relator(a) na Comissão de Trabalho (CTRAB).

Posicionamento: Somos contrários ao projeto, pois ele invade competências privativas dos corretores de imóveis e fragiliza a fiscalização do mercado imobiliário. A intermediação e a avaliação imobiliária são atividades técnicas especializadas, regulamentadas pela Lei nº 6.530/1978 e fiscalizadas pelo Sistema COFECI-CRECI.

Ao permitir que advogados atuem nesses segmentos sem a devida fiscalização dos CRECIs, o PL cria insegurança jurídica e pode gerar prejuízos aos consumidores, além de desvalorizar a profissão de corretor de imóveis. A existência de requisitos mínimos de formação não substitui a experiência e a regulamentação específica da categoria.

PLP 156/2021 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Altera a alíquota tributária do simples nacional paga pelos corretores de imóveis

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

Autores: Deputado Zé Augusto Nalin (UNIÃO/RJ)

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

Tramitação: A proposta está apensada ao PLP 30/2021 e ao PLP 503/2009, e tramita em regime de urgência. Desse modo, aguarda designação de relator do Plenário.

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



Tributação

PL 4935/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Isenção de IPI para corretores de imóveis

Altera a Lei n.º 8.989, de 24 de fevereiro de 1995 para conceder a isenção do Imposto sobre Produtos Industrializados - IPI na aquisição de automóveis realizada por corretores de imóveis.

Autor: Deputado Gilberto Nascimento (PSC/SP)

O projeto de lei em questão isenta do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) os veículos comprados por corretores de imóveis. Para conseguir a isenção, o profissional deverá ter registro no conselho regional de corretores de imóveis - Creci e deve exercer a atividade em caráter de exclusividade.

A matéria em questão possui dois apensados: o PL 2433/2022, de autoria do deputado Guiga Peixoto (PSC/SP), e o PL 1702/2022, do deputado David Soares (UNIÃO/SP). Ambos os projetos também tratam da isenção do IPI para aquisição de automóveis de passageiros por corretores de imóveis

Tramitação: Os projetos de lei em questão aguardam designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT), posteriormente seguirá para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: A matéria converge com a busca de soluções para reduzir os custos tributários incidentes na nossa atividade profissional. Comprovadamente, o automóvel é um instrumento de trabalho essencial aos corretores e a isenção de IPI permitiria aos profissionais a atualização de seus veículos a custos mais acessíveis.

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.

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 parecer do relator da Comissão de Trabalho (CTRAB), deputado Alexandre Lindenmeyer (PT/RS). Após aprovação na CTRAB, a matéria seguirá para análise das comissões de Desenvolvimento Econômico (CDE), de Finanças e Tributação (CFT), em seguida, para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) de forma conclusiva.

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

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 para incluir entre as possíveis deduções da base de cálculo da Declaração de Rendimentos do Imposto de Renda Pessoa Física, percentual com despesas para aquisição de um único imóvel por célula familiar, na forma que dispõe.

Autor: Deputado Edivaldo Holanda Júnior (PTC/MA)

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

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

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

Tramitação: A proposição aguarda designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT) para análise do mérito. Após aprovação na CFT, a matéria seguirá para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) de forma conclusiva.

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

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 para usados.

Tramitação: Aguarda designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT). Após aprovação, será encaminhado para a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC) em regime de tramitação prioritária e caráter conclusivo.

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

PL 4826/2009 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Imposto de Renda de Pessoas Físicas sobre locação de imóveis

Permite que o contribuinte que seja ao mesmo tempo locador e locatário possa deduzir o valor do aluguel residencial pago, limitado ao valor de locação comprovadamente auferido.

Autor: ex- deputado João Herrmann (PDT/SP)

A proposta modifica a Lei 9.250/95, que trata do imposto de renda da pessoa física. De acordo com o projeto, a permissão para a dedução vale apenas no caso do contribuinte ser locador de um único imóvel residencial de sua propriedade.

O parlamentar justificou sua proposta argumentando que muitas vezes o contribuinte reside em imóvel alugado mesmo sendo proprietário de outro imóvel, e assim acaba usando o dinheiro que recebe pela locação para pagar o próprio aluguel. Na opinião do deputado, é injusta, nesses casos, a incidência do imposto de renda sobre a locação recebida.

O projeto possui 12 apenados. Dentre eles o PL 709/2022, do ex-senador Alexandre Silveira (PSD/MG), que dispõe sobre o Imposto de Renda de Pessoas Físicas incidente sobre a receita proveniente da locação de imóveis residenciais.

Tramitação: Aguardando parecer do relator, deputado Capitão Alberto Neto (PL/AM), na Comissão de Finanças e Tributação (CFT). Em seguida, o texto será analisado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: Por se tratarem de matérias de relevância tributária, ambas merecem ser aprovadas.

PL 7250/2014 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Novas alíquotas sobre o Imposto Territorial Rural

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

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

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

Tramitação: A matéria foi aprovada em 2015 na Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural (CAPADR). Atualmente, aguarda designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT) com análise de mérito, e Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), em regime de apreciação conclusiva por esta última.

Posicionamento: 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.

PL 3749/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Multa de imposto de renda calculada a partir do 181º dia após a venda

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

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

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

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

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

Tramitação: A proposição aguarda designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT) para análise do mérito da matéria. Após aprovação na CFT, a matéria seguirá para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) de forma conclusiva.

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

PL 314/2022 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Limita a taxa de juros moratórios

Acrescenta dispositivo à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para limitar a taxa de juros moratórios.

Autor: Deputado Filipe Barros (PL/PR)

O projeto fixa em 12% ao ano o limite máximo dos juros cobrados por atraso de aluguel (juros moratórios). Atualmente, o Código Civil estipula que quando os juros moratórios não forem convencionados entre locador e inquilino, a taxa será a mesma cobrada pela Fazenda Nacional por impostos em atraso, que é de 1% ao mês (ou 12,7% ao ano).

Tramitação: O projeto aguarda publicação do parecer do deputado Diego Garcia (REPUBLIC/PR) na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). A matéria será analisada em caráter conclusivo pela CCJC antes de ser encaminhada para deliberação do Senado Federal.

Posicionamento: Embora possa parecer relevante do ponto de vista social, o presente projeto de lei esfacela a economia de mercado. Ao fixar a taxa de juros moratórios poderá acarretar em desfavor do equilíbrio de mercado, por ser um setor de constante crescimento econômico. Merece ser arquivado.

PLP 86/2024 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Veda a cobrança do ITCMD em cessões não onerosas

Altera a Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, para vedar a cobrança do ITCMD na hipótese de cessão não onerosa.

Autor: Kim Kataguirí (UNIÃO/SP)

Tramitação: A matéria está apensada ao PLP 67/2021, que está pronta para pauta do Plenário (PLEN).

Posicionamento: Os corretores de imóveis são favoráveis ao projeto que veda a cobrança do ITCMD em cessões não onerosas dentro do mesmo inventário, pois a medida reduz custos e burocracias no processo de sucessão patrimonial. Atualmente, a tributação sobre cessões gratuitas entre herdeiros pode dificultar a regularização de bens imóveis, atrasando a transmissão da propriedade e impactando negativamente o mercado imobiliário.

Com a isenção do imposto nessas situações, a transferência de imóveis entre herdeiros se torna mais ágil e acessível, facilitando a formalização da propriedade e incentivando novas transações. Isso aumenta a liquidez do mercado imobiliário, permitindo que mais imóveis sejam disponibilizados para venda ou locação de forma regularizada. Além disso, a medida proporciona maior segurança jurídica, evitando disputas tributárias e simplificando o processo de inventário.

PLP 108/2024 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Regulamentação do Comitê Gestor da Reforma Tributária

Institui o Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços (CG-IBS); dispõe sobre o processo administrativo tributário relativo ao lançamento de ofício do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), sobre a distribuição do produto da arrecadação do IBS aos entes federativos e sobre o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCMD)

Autor: Presidência da República

Tramitação: Aguardando Parecer do Senador Eduardo Braga (MDB/AM) na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC).

O texto, já aprovado pela Câmara dos Deputados, altera o artigo 194 do Livro III – Disposições Finais, estabelecendo novos critérios para a base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

A proposta determina que o valor venal deve refletir o preço de mercado à vista, considerando pelo menos um dos seguintes fatores: preços praticados no mercado imobiliário, dados de serviços notariais e registrais, informações de agentes financeiros e características específicas do imóvel (localização, tipologia, padrão, área construída e do terreno). O contribuinte poderá contestar a base de cálculo conforme procedimentos definidos pela legislação municipal ou distrital. Além disso, cartórios e registros de imóveis serão obrigados a compartilhar dados das transações imobiliárias com as administrações tributárias, sob pena de multa.

Posicionamento: Somos favoráveis à implementação e entrada em vigor da reforma tributária e à regulamentação do Comitê Gestor. No entanto, acreditamos que o ITBI deveria ser cobrado com base no valor da transação imobiliária, e não no valor venal do imóvel, como aprovado pela Câmara dos Deputados.

PL 1026/2021 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Reajuste dos contratos de aluguel residencial e comercial não poderá ser superior à inflação

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

Autor: Deputado Vinicius Carvalho (REPUBLICANOS/SP)

Na última legislatura, o deputado Luizão Goulart (REPUBLICANOS/PR) apresentou substitutivo no Plenário da Câmara alterando o texto original da matéria, com intuito de determinar que o reajuste do aluguel terá por referência o Índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice oficial de inflação que venha a substituí-lo, assegurada a livre convenção de critério diverso, na forma estabelecida contratualmente entre as partes.

O novo índice só será aplicado aos novos contratos de locação firmados a partir da entrada em vigor da lei. Outro ponto do projeto é que os contratos em vigência poderão ser alterados em comum acordo entre as partes. O deputado Luizão Goulart (REPUBLICANOS/PR) não conseguiu ser reeleito, desse modo, a matéria está pronta para pauta do Plenário da Câmara.

Tramitação: A proposição tramita em regime de urgência. Desse modo, pode ser deliberada pelo Plenário da Câmara a qualquer momento. O parecer é do deputado Luizão Goulart (REPUBLIC/PR) pela aprovação na forma do substitutivo.

Posicionamento: São meritorias as correções elaboradas no substitutivo do deputado Luizão Goulart ao estabelecer a liberdade entre as partes de escolherem o índice que melhor os atende durante a negociação. Nesse sentido, em nossa opinião, caso um novo relator seja designado nesta legislatura, seremos favoráveis ao projeto desde que venha nos mesmos moldes do substitutivo anterior.



Locação

PL 1716/2021 - SENADO FEDERAL

Prevê que o aluguel de imóveis urbanos só poderá sofrer reajuste acima do IPCA com a concordância do locatário.

Determina que o reajuste dos contratos de locação comercial e residencial somente poderá ser superior ao índice oficial de inflação do País – IPCA com a anuência do locatário.

Autor: Senador Randolfe Rodrigues (REDE/AP)

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

Tramitação: A proposta aguarda parecer do relator, senador Efraim Filho (UNIÃO/PB), na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE). Como a proposta possui deliberação terminativa na CAE, após a sua deliberação na referida comissão, ela seguirá para apreciação da Câmara dos Deputados.

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

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: Em 2015, o substitutivo apresentado pelo então deputado Laércio Oliveira (PP/SE) na Comissão de Trabalho (CTRAB) foi aprovado. Atualmente, o projeto está pronto para a pauta da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), com parecer do deputado José Medeiros (PL/MT) pela Constitucionalidade e no mérito pela aprovação do substitutivo aprovado na CTRAB.

Posicionamento: 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.

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: A proposição aguarda designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) e será apreciada de forma conclusiva na comissão, antes de ser encaminhada para apreciação do Senado Federal.

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

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 (SFI), institui a alienação fiduciária de coisa imóvel", 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: A proposição foi aprovada com parecer favorável na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). A matéria aguarda designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT). Após análise na CFT, o projeto seguirá para análise na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), de forma conclusiva.

Posicionamento: O presente projeto de lei pode gerar grande insegurança para o SFI, 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.

PL 2430/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Imóveis retomados por instituição financeira pública de crédito

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

Autora: Senadora Simone Tebet (MDB/MS)

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

A regra não valeria para os imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida cuja transferência inter vivos é vedada.

Tramitação: A proposição aguarda parecer do relator deputado Rogério Correia (PT/MG) na Comissão de Administração e Serviço Público (CASP). Após aprovação na CASP, a matéria seguirá para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) para apreciação conclusiva.

Posicionamento: Projeto de lei de muita relevância lógica e social. Merece ser apoiado.

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 (SFH).

Autor: Senador Paulo Paim (PT/RS)

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

Tramitação: A matéria aguarda parecer da senadora Ivete da Silveira (MDB/SC) na Comissão de Assuntos Sociais (CAS). Após deliberação da matéria na CAS, o projeto seguirá para a Comissão de Assunto Econômicos (CAE) para decisão terminativa, antes de ser enviada para análise da Câmara dos Deputados.

Posicionamento: 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.

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 específica.

Tramitação: A proposição aguarda designação de relator na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE). A análise da matéria será em caráter terminativo, e posteriormente, seguirá para apreciação da Câmara dos Deputados.

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

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 proposição aguarda designação de relator na Comissão de Trabalho (CTRAB). Após aprovação na CTRAB, a matéria seguirá para análise nas Comissões de Finanças e Tributação (CFT) e Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) de forma conclusiva.

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

PL 6870/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Índice de reajuste de contrato deverá ser definido na celebração do contrato

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

Autor: Deputado Marcelo Álvaro Antônio (PL/MG)

A proposta determina que a cláusula de reajuste deverá ser definida no momento da celebração do contrato, sendo vedada a possibilidade do locatário escolher um índice mais benéfico no momento da renovação do contrato.

Tramitação: A proposição aguarda designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). A análise da matéria ocorre em caráter conclusivo, e posteriormente será encaminhada para apreciação do Senado Federal.

Posicionamento: 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.

PL 727/2023 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Regulamentar a vistoria em imóvel alugado

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), a fim de regulamentar a vistoria em imóvel alugado. O projeto de lei estabelece ainda que a descrição minuciosa do imóvel será considerada vistoria para fins de assinatura do contrato de locação, e não poderá ser cobrada a qualquer título do locatário

Autor: Deputado Paulo Litro (PSD/PR)

O projeto de lei apresentado visa regulamentar a vistoria nas locações de imóveis, estabelecendo-a como o laudo de vistoria de imóveis em contratos de locação. O autor acredita que é de fundamental importância regulamentar o instituto da vistoria, uma vez que, inexistente norma legal que trate do tema. O texto também estabelece prazo de 10 dias úteis, contados da assinatura do contrato, para que o locatário conteste eventuais inconsistências encontradas por ocasião da ocupação do imóvel.

Tramitação: A matéria está pronta para apreciação na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC), com parecer favorável do deputado Zé Haroldo Cathedral (PSD/RR), pela aprovação nos termos do substitutivo apresentado pela Comissão de Defesa do Consumidor (CDC). Em 2024, o texto foi aprovado na CDC com o substitutivo elaborado pelo deputado Duarte Jr. (PSB/MA). Caso a matéria seja aprovada na CCJC, o projeto será encaminhado ao Senado Federal.

Posicionamento: As imobiliárias realizam a vistoria dos imóveis para garantir a proteção de ambas as partes envolvidas, tanto o proprietário quanto o locatário. Esse procedimento permite comprovar as condições do imóvel no momento da entrega e definir como ele deverá ser devolvido ao final do contrato. O projeto de lei merece apoio, especialmente considerando que o substitutivo do deputado Duarte Jr. incluiu a emenda apresentada pelo COFECI, que prevê que a vistoria possa ser realizada pelo locador, por um corretor de imóveis ou por uma imobiliária contratada.

PL 525/2024 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Permite comunicação eletrônica entre locatário e locador

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para permitir que o locatário comunique o locador por meio eletrônico acerca da rescisão contratual e de outras notificações pertinentes ao contrato de locação.

Autor: Marangoni (UNIÃO/SP)

Tramitação: A matéria aguarda designação de relator(a) na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: Os corretores de imóveis são favoráveis a esse projeto porque ele moderniza e simplifica a comunicação entre locadores e locatários, reduzindo burocracias e facilitando o dia a dia do mercado imobiliário. A possibilidade de envio de avisos por meio eletrônico garante maior segurança jurídica e transparência nas relações locatícias, além de agilizar processos que atualmente dependem de notificações físicas, muitas vezes demoradas e onerosas. Além disso, a medida acompanha a digitalização do setor, alinhando-se às práticas já adotadas no mercado, como a assinatura eletrônica de contratos e o uso de plataformas digitais para gestão de imóveis.



Terrenos de Marinha

PEC 3/2022 - SENADO FEDERAL

Extinção dos terrenos de marinha

Extingue o instituto do terreno de marinha e seus acrescidos e para dispor sobre a propriedade desses imóveis.

Autores: Deputados Arnaldo Jordy (CIDADANIA/PA)

A proposição aprovada em fevereiro de 2022 na Câmara dos Deputados, na forma da PEC 39/2011, tramita agora no Senado Federal. O projeto tem o objetivo extinguir o instituto jurídico do terreno de marinha – aquele em uma faixa de terra com 33 metros de largura, contados a partir da linha do nível máximo da maré (média estipulada no ano de 1831), adjacente ao mar, aos rios e às lagoas, no continente ou nas ilhas.

Desse modo, a União transfere gratuitamente a estados e municípios os terrenos de marinha ocupados pelo serviço público desses governos e mediante pagamento aos ocupantes particulares. A União ficará apenas com as áreas não ocupadas, ou seja, aquelas abrangidas por unidades ambientais federais e as utilizadas pelo serviço público federal, inclusive para uso de concessionárias e permissionárias, como para instalações portuárias, conservação do patrimônio histórico e cultural, entre outras.

A partir da publicação da emenda constitucional, a União deixará de cobrar foro, taxa de ocupação e laudêmio sobre essas áreas. Terrenos ocupados por particulares poderão ser adquiridos mediante pagamento, o que trará maior segurança jurídica e incentivará a regularização fundiária.

Tramitação: A matéria aguarda deliberação da Comissão de Constituição e Justiça (CCJ). O parecer é do senador Flávio Bolsonaro (PL/RJ), pela aprovação com emendas, no intuito de ressaltar que as praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, acesso livre, ressaltados os locais considerados segurança nacional.

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

PL 3891/2012 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Isenção para maiores de 60 anos

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

Autor: Deputado Lelo Coimbra (MDB/ES).

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

Tramitação: A proposição obteve pareceres favoráveis, com substitutivo, aprovados nas Comissões de Defesa dos Direitos da Pessoa Idosa (CIDOSO) e de Trabalho (CTRAB). Atualmente, a matéria aguarda designação do relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT), posteriormente, seguirá para a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC).

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

PL 7109/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Titularidade de bens imóveis da União para os municípios

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

Autora: Deputada Jéssica Sales (MDB/AC)

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

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

Tramitação: A matéria foi apensada ao PL 6105/2016, que trata da transferência de titularidade de bens imóveis de propriedade da União para os municípios da Amazônia Legal. O projeto foi analisado na Comissão de Integração Nacional e Desenvolvimento Regional (CINDRE) e obteve parecer favorável aprovado. Atualmente a matéria está na Comissão de Administração e Serviço Público (CASP), aguardando designação de relatoria.

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

PL 807/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

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

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

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

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

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: A matéria aguarda parecer do relator da Comissão Administração e Serviço Público (CASP), deputado Luiz Gastão (PSD/CE). Após análise na CASP, a matéria seguirá para as comissões de Finanças e Tributação (CFT) e de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC), está última com apreciação conclusiva antes de ser encaminhada para o Senado Federal.

Posicionamento: A sociedade brasileira tem 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.

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.

Autor: Deputado Cleber Verde (REPUBLICANOS/MA)

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

Como exceções ao disposto estão aqueles que gozavam da preferência ao aforamento, antes do Decreto-Lei nº 2.490/1940 e quando houver autorização do governo.

Tramitação: A proposição aguarda designação do relator na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). Após a apreciação na CDU, a matéria seguirá para as comissões de Trabalho (CTRAB) e de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC).

Posicionamento: Embora o presente projeto de lei possa ter como propósito a reafirmação da soberania nacional, somos contrários à sua aprovação. A sociedade brasileira tem 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.

PL 5016/2013 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Imóveis particulares em terrenos de marinha

Estabelece que os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União.

Autor: Deputado Félix Mendonça Júnior (PDT/BA)

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

A proposta estabelece, portanto, que seja inviável que os registros de imóveis particulares em terrenos de marinha sejam utilizados para requerer a propriedade definitiva da área, uma vez que confere à União a propriedade desses terrenos.

Pela legislação, as pessoas que ocupam imóveis nessas áreas têm apenas direito de uso.

Tramitação: A matéria foi aprovada na forma do substitutivo na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). Atualmente, o projeto está sob a relatoria do deputado Luiz Gastão (PSD/CE) na Comissão de Administração e Serviço Público (CASP), com relatório pendente. Após análise na CASP, a proposição seguirá para análise na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: 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.

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: Em 2017, a matéria foi aprovada pelo Senado Federal. Atualmente, a presente proposição tramita em regime de prioridade na Câmara, e será deliberada pela Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), pela Comissão de Trabalho (CTRAB) e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), sendo ainda necessária a apreciação pelo Plenário da Câmara dos Deputados. Na CDU, a matéria aguarda designação de relator.

Posicionamento: 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.

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 13.240/2015.

Tramitação: A matéria tem tramitação ordinária, devendo ser apreciada pela Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), pela Comissão de Administração e Serviço Público (CASP) e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). Na CDU, o projeto foi aprovado com emendas. Atualmente, aguarda parecer do relator da CASP, deputado Luiz Gastão (PSD/CE).

Posicionamento: 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.

PL 3429/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Publicação dos mapas oficiais geográficos dos terrenos de marinha

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

Autor: Deputado Da Vitoria (CIDADANIA/ES)

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

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

Tramitação: O projeto foi despachado para a Comissão de Relações Exteriores e Defesa Nacional (CREDN); a Comissão de Trabalho (CTRAB); a Comissão de Finanças e Tributação (CFT); e a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC), em regime ordinário e com apreciação conclusiva pelas comissões. A matéria está pronta para pauta na Comissão de Relações Exteriores e de Defesa Nacional (CREDN), com o parecer do relator, deputado Luiz Philippe de Orleans e Bragança (PL/SP), pela aprovação.

Posicionamento: 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.

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, a fim de estabelecer novo marco para os Terrenos de Marinha.

Autor: Senador Jorginho Mello (PL/SC)

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

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

Tramitação: A matéria aguarda designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça (CCJ), e caso seja aprovada, será encaminhada para deliberação da Câmara dos Deputados.

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

PL 5177/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Institui linha de crédito destinada à aquisição de Terrenos de Marinha

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

Autor: Deputada Rosana Valle (PSB/SP)

A proposta facilita a venda da parte pertencente à União em todos os imóveis localizados nos Terrenos de Marinha à beira-mar, que hoje são ocupados em regime de aforamento. De modo que as pessoas que têm escritura, porém são obrigados a pagar anuidade à União uma taxa de aforamento sobre o valor do terreno, possam comprar essa parcela que hoje é detida pelo governo e, assim, obter o domínio pleno dos imóveis e ficando livres do pagamento de taxas que sofrem reajustes elevados.

Tramitação: O projeto foi despachado pela presidência da Câmara dos Deputados para ser deliberado, no mérito, pela Comissão de Finanças e Tributação (CFT), e somente a sua constitucionalidade, na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), sendo esta última conclusiva. A matéria aguarda parecer do relator da CFT, deputado Paulo Guedes (PT/MG).

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

PL 4977/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Programa Especial de Regularização de Débitos de Laudêmios de Terrenos de Marinha

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

Autor: Deputada Rosana Valle (PSB/SP)

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

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

Tramitação: A proposição segue em regime de tramitação ordinária e está sujeita à deliberação conclusiva pelas comissões da Câmara antes de seguir para o Senado Federal. A matéria foi despachada para a Comissão de Administração e Serviço Público (CASP); a Comissão de Finanças e Tributação (CFT); e a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). O projeto está pronto para a pauta da CASP. O parecer do relator, deputado Prof. Paulo Fernando (REPUBLIC/DF), é pela rejeição.

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

PL 4563/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Extingue taxas sobre terrenos de marinha

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

Autor: Deputada Soraya Manato (PTB/ES)

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

Tramitação: Aguardando parecer do relator, Deputado Prof. Paulo Fernando (REPUBLICANOS/DF), na Comissão de Administração e Serviço Público (CASP), para o PL 807/2019, ao qual esta proposição está apensada.

Posicionamento: A sociedade brasileira tem 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.



Registro de Imóveis

PL 1809/2011 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Identificação do corretor de imóveis nas transações imobiliárias

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

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

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

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

Tramitação: A proposição tramita na Câmara dos Deputados em regime ordinário e terá apreciação conclusiva da Comissão de Trabalho (CTRAB) e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). Atualmente, a matéria aguarda parecer do relator, deputado Clodoaldo Magalhães (PV/PE), na CTRAB.

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

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 Júnior (PROS/BA)

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

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

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

Tramitação: O projeto, que tramita em regime ordinário, teve parecer favorável aprovado na Comissão de Desenvolvimento Econômico (CDE) e na Comissão de Defesa do Consumidor (CDC). Atualmente a matéria aguarda parecer do relator, deputado Capitão Alberto Neto (PL/AM), na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: 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.

PL 3876/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Cadastro Territorial Multifinalitário

Estabelece normas para elaboração do cadastro territorial dos municípios.

Autor: Deputado Edmilson Rodrigues (PSOL/PA)

Em 2009, o Ministério das Cidades emitiu a Portaria nº 511, que define as diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário nos municípios brasileiros. Cabe à União elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

O projeto formaliza o cadastro em lei e determina que todos os municípios o coloquem em prática. O inventário do território oficial e sistemático do município será embasado no levantamento dos limites de cada parcela cadastral.

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

Tramitação: A Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) aprovou, no ano de 2016, o substitutivo ao projeto. A matéria também foi aprovada na Comissão de Finanças e Tributação (CFT). Atualmente aguarda designação de relator na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC). Após tramitação na CCJC, a proposição seguirá para apreciação do Plenário.

Posicionamento: 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.

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 de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), onde tramita conclusivamente. Posteriormente, a matéria seguirá para análise do Senado Federal.

Posicionamento: 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.

PL 4334/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Estabelece teto nacional de emolumentos para registro de garantias vinculadas às cédulas de formalização das operações de financiamento rural

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

Autor: Deputado José Mário Schreiner (UNIÃO/GO)

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

Tramitação: O projeto foi despachado para a Comissões de Finanças e Tributação (CFT) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), com tramitação conclusiva pelas comissões. A matéria aguarda parecer do relator da CFT, deputado Gilberto Nascimento (PSD/SP).

Posicionamento: 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.

PL 4825/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Estabelece normas gerais para fixação de emolumentos

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

Autor: Deputada Joice Hasselmann (PSDB/SP)

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

Tramitação: O projeto foi despachado para a Comissão de Finanças e Tributação (CFT) e para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), com tramitação conclusiva pelas comissões. A matéria aguarda designação de relator na CFT.

Posicionamento: 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.

PL 4349/2020 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Estabelece limites à cobrança de multa e juros moratórios e sancionatórios.

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

Autor: Deputado Tiago Dimas (SOLIDARIEDADE/TO)

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

A redação atual do Código Civil autoriza a cobrança de juros moratórios de cotas condominiais atrasadas em patamar superior a 1% ao mês, desde que convençionados; 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 1006/2003, que permite a interrupção do fornecimento de água à unidade inadimplente há mais de 06 (seis) meses, e ao PL 3694/2008 que aumenta o valor dos juros e multa por inadimplência da taxa de condomínio. Ambos os projetos se encontram prontos para a pauta do Plenário da Câmara dos Deputados.

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

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 ao corretor de imóveis, no valor de um por cento do valor do imóvel por cada mês 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 tramita apenas na Comissão de Transparência, Governança, Fiscalização e Controle e Defesa do Consumidor (CTFC), com apreciação terminativa. A matéria aguarda designação de relator na CTFC.

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

PL 1501/2022 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Regras para despejo ou desocupação de imóveis urbanos e rurais

Dispõe sobre os procedimentos de análise, decretação e efetivação de medidas judiciais, extrajudiciais ou administrativas que acarretem desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, urbano ou rural, a serem observados após 30 de junho de 2022.

Autor: Deputada Natália Bonavides (PT/RN)

A proposta estabelece os procedimentos que devem ser adotados pelo poder público antes de autorizar o despejo ou a desocupação de pessoas de imóveis urbanos ou rurais, públicos ou privados. As medidas valem para as famílias beneficiadas pela Lei 14.216/21, que suspendeu as remoções em imóveis urbanos durante o ano de 2021 em razão da pandemia, e pela decisão do Supremo Tribunal Federal (STF), que incluiu os imóveis rurais na proibição e estendeu esse prazo até junho de 2022.

Tramitação: A matéria recebeu parecer pela rejeição na Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural (CAPADR). O projeto agora aguarda designação de relatoria na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). Após a CDU, a matéria tramitará ainda nas Comissões de de Finanças e Tributação (CFT) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: Somos contrários ao projeto de lei, em decorrência do fim da pandemia da Covid-19, e por esse motivo, entendemos que os proprietários de imóveis cumpriram com o seu papel social durante esse período, e merecem ter o seu direito de propriedade garantido pelo poder público.

PL 1260/2024 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Aumenta o prazo de registro imobiliário para aprovação de loteamento ou desmembramento

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para estabelecer novo prazo de registro imobiliário do decreto de aprovação de loteamento ou de desmembramento.

Autor: Deputado Luciano Azevedo (PSD/RS)

A matéria amplia o prazo para registro imobiliário do decreto de aprovação de loteamento ou desmembramento de 180 para 360 dias, devido ao grande volume de documentos e certidões exigidos no processo, evitando a caducidade da aprovação e seus impactos jurídicos.

Tramitação: A matéria aguarda designação de relator(a) na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: A proposta aumenta a burocracia e posterga prazos nos cartórios, impactando negativamente a dinâmica do mercado imobiliário. A ampliação do prazo gera insegurança jurídica e atrasos desnecessários na regularização de empreendimentos. Por esse motivo, somos contrários ao PL.

PL 3999/2020 - Câmara dos Deputados

Regulamenta o despejo extrajudicial

Dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves, e para tanto altera a 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 Hugo Leal (PSD/RJ)

A proposta altera a Lei do Inquilinato com o objetivo de permitir a retomada do imóvel sem a necessidade de intervenção da justiça, em processos que costumam durar anos. Todo o procedimento será feito por meio de cartório, com acompanhamento obrigatório de advogado.

O projeto detalha os procedimentos para o despejo. Estabelece que o locador deverá lavrar em ata, confeccionada em cartório de ofício de notas, o pedido de despejo extrajudicial, com informações sobre o inquilino, o contrato e o valor atrasado. Além do locador, a ata deverá ser assinada pelo advogado contratado. Após a lavratura da ata será feita a notificação extrajudicial do inquilino (locatário), a cargo de cartório de registro de títulos e documentos. A notificação ocorrerá em até 30 dias corridos.

Tramitação: A matéria está pronta para pauta da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC), com parecer da deputada Caroline de Toni (PL/PR), pela aprovação na forma de subemenda. Em 2024, foi aprovado na Comissão de Defesa do Consumidor (CDC), o parecer do deputado Celso Russomanno (Republicanos/SP) pela aprovação, na forma do substitutivo. Após deliberação da matéria na CCJC, o projeto segue para apreciação do Senado Federal.

Posicionamento: A matéria permite ao proprietário do imóvel celeridade na retomada do seu imóvel, e dada a sua importância merece ser aprovada.



Direito de Propriedade

PL 1718/2022 - SENADO FEDERAL

Prorroga a suspensão da execução das ordens de despejo

Altera a Lei nº 14.216, de 7 de outubro de 2021, para prorrogar a suspensão da execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais e comerciais

Autor: Senador Paulo Paim (PT/RS)

Prorroga a suspensão da execução das ordens de despejo de locações de imóveis residenciais e comerciais, definido pela Lei 14.216/2021, que determinou até o fim de 2021 a suspensão de despejo ou a desocupação de imóveis e teve sua vigência ampliada até 30 de junho.

Tramitação: A matéria aguarda a designação de relator na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ).

Posicionamento: Somos contrários ao projeto de lei, em decorrência do fim da pandemia da Covid-19, e por esse motivo, entendemos que os proprietários de imóveis cumpriram com o seu papel social durante esse período, e merecem ter o seu direito de propriedade garantido pelo poder público.

PL 60/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Aquisição de imóveis rurais por usucapião

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

Autor: Deputado Pompeo de Mattos (PDT/RS)

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

Tramitação: O projeto já foi aprovado pela Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural (CAPADR). Atualmente, está aguardando designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). A matéria tramita com apreciação conclusiva por esta última.

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

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 e conclusivo apenas na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), onde aguarda designação de relator.

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

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

Tramitação: A matéria teve parecer pela rejeição aprovado na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). entretanto, na Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMADS), o parecer da comissão foi pela aprovação do projeto. Portanto, devido a divergências de pareceres aprovados pelas duas comissões de mérito, o projeto de lei perde o regime de tramitação conclusiva pelas comissões, e passa a apreciação do Plenário. No momento, o projeto aguarda designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

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

PL 6603/2016 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Impenhorabilidade do imóvel onde funciona empresa individual, micro ou pequena empresa

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

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

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

Tramitação: A matéria aguarda designação de relatoria na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). O projeto é conclusivo na CCJC.

Posicionamento: Projeto de relevante socialmente. Merece ser apoiado.

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 veda a transmissão inter vivos dos imóveis obtidos com recursos do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, ou seja, proíbe 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 as outras faixas do programa.

Então o objetivo é fixar a vedação para todos, a não ser que a transmissão seja feita por meio da assunção contratual das dívidas restantes pelo seu destinatário, que também deve cumprir todos os requisitos previstos na norma aplicável ao programa.

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

Tramitação: A matéria já foi aprovada pelas comissões de Desenvolvimento Urbano (CDU) e de Finanças e Tributação (CFT), na forma do substitutivo. Atualmente, aguarda designação de relator na Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), de maneira conclusiva.

Posicionamento: Projeto de relevante socialmente. Merece ser apoiado.

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 pelas comissões de Defesa do Consumidor (CDC), de Finanças e Tributação (CFT) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), tendo sua tramitação conclusiva pelas Comissões. Na CDC, a matéria aguarda parecer do relator, deputado Celso Russomanno (REPUBLIC/SP).

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

PL 2289/2007 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros

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

Autor: Deputado Beto Faro (PT/PA)

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

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

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

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

PL 2963/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Regulamenta a aquisição, posse e o cadastro de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira

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

Autor: Senador Irajá (PSD/TO)

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

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

Tramitação: A matéria foi aprovada pelo Plenário do Senado Federal no final de 2020. Ao ser encaminhada para a Câmara dos Deputados, foi apensada ao PL 2963/2019 que 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. Atualmente, aguarda a criação de comissão especial. Apesar disso, como tramita em regime de urgência, o projeto pode ser pautado diretamente no Plenário da Câmara.

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

PL 3694/2021 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Arrecadação de imóveis abandonados

Altera a legislação a respeito do instrumento urbanístico de arrecadação de imóveis abandonados.

Autor: Deputado Felipe Carreras (PSB/PE)

A matéria estabelece o Direito de Ressarcimento aos Municípios de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse do imóvel, que posteriormente o proprietário comprovar que o abandono do imóvel não estava caracterizado.

A proposta possui um apensado, o PL 2808/2022, do deputado Alexandre Frota (PROS/SP), que dispõe sobre os imóveis vazios, abandonados e sem uso por um período superior a dez anos serão objeto de desapropriação e inserção em Programa de Habitação Popular.

Tramitação: O projeto de lei em questão aguarda designação de relator na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). A matéria tramitará ainda na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: O projeto em questão, apesar do mérito social, não garante o direito de propriedade. Por esse motivo, somos contrários.

PL 35/2023 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Permite nova partilha consensual de bens após a homologação do divórcio

Acrescenta parágrafo único ao art. 842 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para permitir novo ajuste consensual sobre o destino dos bens do acordo celebrado por partes maiores e capazes, versando sobre a partilha de bens imóveis privados e disponíveis, homologado judicialmente por ocasião de divórcio consensual.

Autoria: Deputado Marangoni (UNIÃO/SP)

De acordo com o texto, a nova partilha poderá ser feita desde que não decorra de vício, erro de consentimento ou litígio entre o ex-casal. As novas regras são inseridas no Código Civil. A proposta visa facilitar o acordo entre as partes e reduzir a litigiosidade.

Tramitação: A matéria aguarda designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça (CCJC). Posteriormente, seguirá para apreciação do Plenário do Senado.

Posicionamento: Proposta autoriza novo acordo consensual de partilha de bens após divórcio. Dada a sua importância, merece ser aprovada.

PL 41/ 2023- CÂMARA DOS DEPUTADOS

Veda a exigência de certidões fiscais de outra natureza

Dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, para vedar a exigência de certidões fiscais de outra natureza na qualificação registral.

Autoria: Deputado Marangoni (UNIÃO/SP)

O projeto de lei estabelece que é vedado exigir certidões fiscais de outra natureza que não tenham relação com o tributo incidente sobre o imóvel (IPTU/ITR). Dessa forma, tem por finalidade conferir segurança jurídica aos atos notariais, bem como obstar que a comprovação da quitação de créditos tributários e de contribuições federais ou estaduais e de outras imposições pecuniárias, não relacionadas ao imóvel.

A proposta possui como apensado o PL 1120/2023, de autoria do deputado Carlos Chiodini (MDB/SC), que prevê a possibilidade de comprovação de propriedade e de ônus reais relativos a bens imóveis mediante as certidões de situação jurídica atualizada de imóvel e de inteiro teor de matrícula imobiliária.

Tramitação: A matéria aguarda designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: A presente iniciativa reduz a burocracia para a lavratura de atos notariais de imóveis. Por esse motivo somos favoráveis a esta matéria, com ajuste na vedação da cobrança.

PL 42/2023 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Prevê expressamente o usucapião familiar

Acrescenta o § 2º ao art. 1.241 da Lei nº 10.046, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para prever expressamente a possibilidade de usucapião familiar.

Autoria: Deputado Marangoni (UNIÃO/SP)

O projeto de lei tem por objetivo esclarecer a possibilidade legal do usucapião familiar, desde que atendidos os requisitos legais. O usucapião familiar ocorre quando o cônjuge, divorciado ou separado de fato, que permanece na residência do ex-casal, ainda que a relação tenha sido interrompida e a partilha tenha sido sentenciada, possa solicitar usucapião da parte do ex-consorte por manter, sob sua, a posse do bem.

Tramitação: A deputada Tabata Amaral (PSB/SP) foi designada relatora do projeto na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). A análise da matéria será em caráter conclusivo.

Posicionamento: Projeto de lei é relevante socialmente. Merece ser apoiado.

PL 8262/2017 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Retomada da posse de território invadido

Dispõe sobre a retirada de invasores de propriedade privada.

Autor: Deputado André Amaral (MDB/PB)

O projeto de lei em questão permite a ação policial, sem necessidade de ordem judicial, na retirada de invasores de propriedade privada. A medida afeta, sobretudo, os casos de invasões de terras motivadas por disputas agrárias.

A matéria possui dentre os seus apensados o PL 1090/2023, de autoria do deputado Lucio Mosquini (MDB/RO), que acrescenta dispositivo ao Código Civil para agilizar a retomada da posse ao possuidor de boa fé em caso de invasão de propriedade.

Tramitação: O projeto foi aprovado nos termos do substitutivo pelas comissões de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) e de Segurança Pública e Combate ao Crime Organizado (CSPCCO). A matéria agora aguarda inclusão na Ordem do Dia, para ser apreciada pelo Plenário da Câmara.

Posicionamento: A proposta permite a retomada do território invadido, mediante comprovação de posse, por meio de força policial. Consideramos a proposta meritória, por entendermos que é garantido ao proprietário constitucional de sua propriedade.

PL 5514/2005 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Prioridade para mulheres na contratação de financiamentos habitacionais

Dispõe sobre a destinação nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, de moradia à mulher.

Autor: Ex-Deputado Carlos Nader (PL/RJ)

De acordo com o projeto, os programas habitacionais deverão destinar pelo menos 20% das moradias previstas a mulheres de baixa renda. Para ganhar o título da casa própria, essas mulheres deverão ter renda familiar menor que três salários mínimos, morar no município por mais de dois anos e não possuir outro imóvel.

O projeto em questão é o principal de outros 23 projetos que estão apensados nele. Dentre esses projetos apensados consta o PL 201/2023, de autoria do ex-deputado delegado Bruno Lima (PP/SP), que dispõe sobre a prioridade das mulheres responsáveis pela unidade familiar na contratação de financiamentos habitacionais.

Tramitação: A matéria está pronta para pauta no Plenário (PLEN). O projeto já foi aprovado nas Comissões de Saúde (CSAÚDE), Finanças e Tributação (CFT) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). Após deliberação do Plenário da Câmara, a matéria seguirá para deliberação do Senado Federal.

Posicionamento: O projeto de lei é relevante socialmente e merece apoio.

PL 6088/2023 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Reduz para meio hectare a fração mínima de parcelamento de imóveis rurais

Estabelece em cinco mil metros quadrados a fração mínima de parcelamento do imóvel rural.

Autor: Deputado Zé Trovão (PL/SC)

O projeto altera a legislação fundiária para estabelecer em cinco mil metros quadrados (0,5 hectare) a fração mínima de parcelamento (FMP) do imóvel rural. A FMP é a menor dimensão que um imóvel rural pode ter. Atualmente o valor varia por município, oscilando entre dois e cinco hectares

Tramitação: A matéria aguarda análise do parecer pela aprovação apresentado pelo relator, Deputado Evair Vieira de Melo (PP/ES), na Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural (CAPADR). Posterior deliberação da matéria na CAPADR, o projeto seguirá para análise de mérito pela Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC).

Posicionamento: O projeto é relevante e merece ser apoiado, uma vez que fomentará o mercado imobiliário rural, ampliando a oferta de imóveis rurais, principalmente para a venda de sítios e chácaras de recreio.

PDL 65/2022 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Proposta susta trecho de norma sobre financiamentos imobiliários

Susta os efeitos do inciso II do Parágrafo 4º do artigo 11 da Resolução CMN 4.676 de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança.

Autor: Deputada Celina Leão (PP/DF)

Revoga e altera Leis, Decretos-Leis e um Decreto, a fim de desregulamentar profissões e atividades que não ofereçam risco à segurança, à saúde, à ordem pública, à incolumidade individual e patrimonial.

Tramitação: A matéria aguarda designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT). A proposta tramitará ainda na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC).

Posicionamento: Somos contrários à proposta, uma vez que, a resolução do Banco Central do Brasil reconhece os corretores de imóveis como profissionais legalmente habilitados para realizarem as vistorias de imóveis.



Financiamento Imobiliário

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 já foi aprovada na forma de um substitutivo pela Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). Atualmente, o projeto aguarda designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT). Em seguida, será deliberado conclusivamente pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

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

PLS 359/2015 - SENADO FEDERAL

Redução de carência para saque do FGTS

Reduz o prazo de carência para utilização da conta vinculada do FGTS para fins de aquisição de moradia própria e amortização e pagamento de prestações de financiamentos habitacionais.

Autor: Senador Paulo Paim (PT/RS)

A proposição altera a Lei do FGTS ao reduzir para um ano o prazo em que a conta vinculada do trabalhador poderá ser movimentada para as seguintes finalidades: pagamento de prestações de financiamento habitacional; liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor de financiamento imobiliário e pagamento total ou parcial do preço de aquisição de moradia própria.

De acordo com a legislação vigente, o prazo de carência para a movimentação das contas vinculadas para fins de moradia é de três anos de permanência no FGTS para pagamento de prestações e para quitação total ou parcial de imóvel; e de dois anos entre as movimentações para amortização de saldo devedor.

Tramitação: A matéria aguarda deliberação do Plenário do Senado Federal. Em 2016, foi aprovada na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), e em 2019, na Comissão de Assuntos Sociais (CAS).

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

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).

Autor: Senador Paulo Paim (PT/RS)

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

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

Tramitação: A matéria aguarda o parecer do relator, Senador Rogério Carvalho (PT/SE), na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE). Posteriormente, o projeto seguirá para análise das Comissões de Constituição e Justiça (CCJ); e de Assuntos Sociais (CAS), e por fim, o Plenário do Senado.

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

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 de trabalho não sejam considerados aptos para o exercício de suas atribuições.

Autor: Deputado David Soares (UNIÃO/SP)

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

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

Tramitação: A matéria foi distribuída para as comissões de Segurança Pública e Combate ao Crime Organizado (CSPCCO), de Desenvolvimento Urbano (CDU), de Finanças e Tributação (CFT) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), em regime de tramitação conclusivo. O projeto foi aprovado na CSPCCO e atualmente aguarda parecer do relator, Paulo Guedes (PT/MG), na CFT.

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

PL 1920/2022 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Inclui os professores da rede pública de ensino entre os beneficiários do Programa Habite Seguro

Altera a Lei nº 14.312, de 14 de março de 2022 para incluir os professores da rede pública de ensino entre os beneficiários do Programa Habite Seguro.

Autor: Deputado Rubens Otoni (PT/GO)

O projeto tem por objetivo conceder aos professores da rede pública de ensino os benefícios do Programa Habite Seguro, por entender que esses profissionais enfrentam dificuldades muito semelhantes às dos policiais no exercício de suas profissões e padecem dos mesmos problemas socioeconômicos. O programa permite o uso de recursos do Fundo Nacional de Segurança Pública (FNSP) para subsidiar a compra de casa própria para esses profissionais.

Tramitação: A matéria aguarda deliberação do substitutivo da relatora, deputada Sâmia Bomfim (PSOL/SP), na Comissão de Educação (CE). Após a análise da CE, o projeto segue às Comissões Desenvolvimento Urbano (CDU); Finanças e Tributação (CFT) e Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

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

PL 5330/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Minha Casa, Minha Vida

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

Autor: Deputada Edna Henrique (PSDB/PB)

O projeto determina 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: Na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), o relator, deputado Saulo Pedroso (PSD/SP), apresentou parecer pela aprovação nos termos do substitutivo. Após análise da CDU, a matéria segue às Comissões de Finanças e Tributação (CFT) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: Projeto de lei relevante, porque proporciona segurança jurídica aos adquirentes do programa habitacional do Governo Federal. Merece ser apoiado.

PL 2017/2019 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Seleção de beneficiários para o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHI

Dispõe sobre a democratização, descentralização e transparência dos procedimentos decisórios em programas habitacionais de interesse social.

Autor: Deputado Léo Moraes (PODE/RO)

O projeto determina 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.

Tramitação: Em 2019, a matéria foi aprovada na sua primeira comissão de mérito, a Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). Atualmente, a matéria aguarda a designação de relator na Comissão de Finanças e Tributação (CFT). Após deliberação da CFT, o projeto seguirá para a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) com apreciação conclusiva.

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

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: No ano de 2019, a Proposta de Emenda à Constituição (PEC) teve parecer pela admissibilidade aprovado pela Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania (CCJC). A matéria aguarda a instalação de Comissão Especial para análise do mérito da proposta. Posteriormente, seguirá para deliberação do Plenário da Câmara.

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

PL 3767/2024 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Financiamento imobiliário para servidores públicos estatutários.

Autor: Deputado Reimont (PT/RJ)

A matéria autoriza a Caixa Econômica Federal a financiar até 100% do valor de aquisição de imóveis destinados à moradia própria para servidores públicos estatutários. Como há ausência de FGTS para essa categoria, a matéria visa condições diferenciadas de financiamento habitacional.

Tramitação: A matéria aguarda parecer da relatora, deputada Professora Luciene Cavalcante (PSOL/SP), na Comissão de Administração e Serviço Público (CASP).

Posicionamento: Apoiamos o projeto, pois ele possibilita o acesso à casa própria para diversos servidores públicos que, apesar de não possuírem o valor inicial para o financiamento imobiliário, têm condições de arcar com as parcelas. Essa medida fomentaria o mercado imobiliário.



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: Em 2016, a matéria foi aprovada na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). Atualmente, aguarda designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) para análise conclusiva do projeto antes de ser encaminhado para apreciação do Senado Federal.

Posicionamento: 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.

PL 415/2015 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Atrasos na entrega de imóveis

Dispõe 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: Em 2017, foi aprovado na Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), o substitutivo proposto pelo deputado Alex Manente (Cidadania/SP). Atualmente, a matéria aguarda parecer do relator, deputado Márcio Marinho (Republicanos//BA). Posteriormente, seguirá para apreciação da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Posicionamento: 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.

PL 5663/2016 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Locação de imóveis do programa Minha Casa, Minha Vida

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

Autor: Deputado Carlos Zarattini (PT/SP)

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

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

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

Tramitação: O projeto foi despachado para as comissões de Desenvolvimento Urbano (CDU), de Finanças e Tributação (CFT) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), em tramitação conclusiva. A matéria aguarda nova designação de relator na CDU.

Posicionamento: O presente projeto de lei tem grande relevância social, embora, aparentemente, tenha pouca interação com o mercado imobiliário. Merece ser aperfeiçoado, e apoiado.

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 aguarda designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) para sua apreciação conclusiva.

Posicionamento: 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.

PL 5092/2013 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Obrigatoriedade do Patrimônio de Afetação para Novos Empreendimentos Imobiliários

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

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

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

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

Tramitação: O projeto já foi aprovado nas comissões de Desenvolvimento Econômico (CDE) e de Defesa do Consumidor (CDC). Atualmente, aguarda designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), que analisará de forma conclusiva o projeto.

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

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

Tramitação: A matéria recebeu parecer pela rejeição na Comissão de Indústria, Comércio e Serviços (CICS). O relator da Comissão de Defesa do Consumidor (CDC), deputado Márcio Marinho (REPUBLIC/BA), proferiu parecer pela aprovação do projeto, que aguarda apreciação pelo colegiado.

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

PL 1229/2022 - CÂMARA DOS DEPUTADOS

Altera regra de pagamento de indenização em imóveis desapropriados

Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 e a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, para assegurar a justa e prévia indenização nos procedimentos de desapropriação por interesse social ou utilidade pública.

Autor: Deputado José Medeiros (PL/MT)

A proposta altera a forma de pagamento da diferença devida pelo poder público em processos de desapropriação de imóvel por utilidade pública ou para fins de reforma agrária. Na redação o autor prevê que essa diferença devida seja paga por meio de depósito complementar, em dinheiro, ou em títulos da dívida agrária (nos casos em que a desapropriação incidir sobre terra nua para fins de reforma agrária).

Tramitação: A matéria aguarda designação de relator na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC).

Posicionamento: O projeto é relevante e merece ser apoiado, pois prevê que os donos de imóveis recebam o valor do precatório e não fiquem no prejuízo.

PL 564/2025- CÂMARA DOS DEPUTADOS

Incentivo ao ingresso no mercado de trabalho por beneficiários do Programa Bolsa Família

Estabelece nova regra de proteção no Programa Bolsa Família em caso de obtenção de emprego formal por beneficiário.

Autor: Deputado Pauderney Avelino (UNIÃO/AM)

A matéria propõe um ajuste na “regra de proteção” do Bolsa Família, que determina que, em função da obtenção de emprego formal por membro da família, os beneficiários podem continuar recebendo o auxílio por apenas mais 24 meses, no valor de 50% do valor recebido inicialmente.

Nesse sentido, o projeto de lei busca oferecer um suporte prolongado aos beneficiários, ao estender o período de transição de 24 meses para 60 meses, além de implementar uma redução escalonada e progressiva no valor do benefício durante esse período. Essa abordagem visa evitar um corte abrupto do benefício, possibilitando que o beneficiário se desligue do programa de forma gradual e planejada, sem comprometer sua percepção de segurança financeira. A ideia é criar um sistema de transição mais ameno, que permita aos beneficiários do Bolsa Família se prepararem para a independência financeira de forma gradual e segura.

Tramitação: O projeto foi apresentado em fevereiro de 2025 pelo autor, deputado Pauderney Avelino (UNIÃO/AM). A matéria ainda aguarda despacho pela presidência da Câmara dos Deputados.

Posicionamento: O projeto de lei tem grande relevância social e deve ser apoiado. Embora aparentemente tenha pouca interação com o mercado imobiliário, a matéria a longo prazo tem o potencial aumentar a mão de obra disponível no país e estimular o crescimento econômico.



Legislação

LEI Nº 6.530 DE 12 DE MAIO DE 1978

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

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

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

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

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

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art 15. A extinção ou perda de mandato de membro do Conselho Federal e dos Conselhos Regionais ocorrerá:

I - por renúncia;

II - por superveniência de causa de que resulte o cancelamento da inscrição;

III - por condenação a pena superior a dois anos, em virtude de sentença transitada em julgado;

IV - por destituição de cargo, função ou emprego, mencionada à prática de ato de improbidade na administração pública ou privada, em virtude de sentença transitada em julgado;

V - por ausência, sem motivo justificado, a três sessões consecutivas ou seis intercaladas em cada ano.

Art 16. Compete ao Conselho Federal:

I - eleger sua diretoria;

II - elaborar e alterar seu regimento;

III - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua diretoria, bem como a previsão orçamentária para o exercício seguinte;

IV - criar e extinguir Conselhos Regionais e Sub-regiões, fixando-lhes a sede e jurisdição;

V - baixar normas de ética profissional;

VI - elaborar contrato padrão para os serviços de corretagem de imóveis, de observância obrigatória pelos inscritos;

VII - fixar as multas, anuidades e emolumentos devidos aos Conselhos Regionais;

VIII - decidir as dúvidas suscitadas pelos Conselhos Regionais;

IX - julgar os recursos das decisões dos Conselhos Regionais;

X - elaborar o regimento padrão dos Conselhos Regionais;

XI - homologar o regimento dos Conselhos Regionais;

XII - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas dos Conselhos Regionais;

XIII - credenciar representante junto aos Conselhos Regionais, para verificação de irregularidades e pendências acaso existentes;

XIV - intervir temporariamente nos Conselhos Regionais, nomeando diretoria provisória, até que seja regularizada a situação ou, se isso não ocorrer, até o término do mandato:

a) se comprovada irregularidade na administração;

b) se tiver havido atraso injustificado no recolhimento da contribuição;

XV - destituir diretor de Conselho Regional, por ato de improbidade no exercício de suas funções;

XVI - promover diligências, inquéritos ou verificações sobre o funcionamento dos Conselhos Regionais e adotar medidas para sua eficiência e regularidade;

XVII - baixar resoluções e deliberar sobre os casos omissos.

§ 1º Na fixação do valor das anuidades referidas no inciso VII deste artigo, serão observados os seguintes limites máximos:

I – pessoa física ou firma individual: R\$ 285,00 (duzentos e oitenta e cinco reais);

II – pessoa jurídica, segundo o capital social:

a) até R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais): R\$ 570,00 (quinhentos e setenta reais);

b) de R\$ 25.001,00 (vinte e cinco mil e um reais) até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais): R\$ 712,50 (setecentos e doze reais e cinquenta centavos);

c) de R\$ 50.001,00 (cinquenta mil e um reais) até R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais): R\$ 855,00 (oitocentos e cinquenta 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 cinquenta centavos);

e) acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais): R\$ 1.140,00 (mil, cento e quarenta reais).

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

Art 17. Compete aos Conselhos Regionais:

I - eleger sua diretoria;

II - aprovar o relatório anual, o balanço e as contas de sua diretoria, bem como a previsão

orçamentária para o exercício seguinte, submetendo essa matéria à consideração do Conselho Federal;

III - propor a criação de sub-regiões, em divisões territoriais que tenham um número mínimo de Corretores de Imóveis inscritos, fixado pelo Conselho Federal;

IV - homologar, obedecidas às peculiaridades locais, tabelas de preços de serviços de corretagem para uso dos inscritos, elaboradas e aprovadas pelos sindicatos respectivos;

V - decidir sobre os pedidos de inscrição de Corretor de Imóveis e de pessoas jurídicas;

VI - organizar e manter o registro profissional das pessoas físicas e jurídicas inscritas;

VII - expedir carteiras profissionais e certificados de inscrição;

VIII - impor as sanções previstas nesta lei;

IX - baixar resoluções, no âmbito de sua competência.

Art 18. Constituem receitas do Conselho Federal:

I - a percentagem de vinte por cento sobre as anuidades e emolumentos arrecadados pelos Conselhos Regionais;

II - a renda patrimonial;

III - as contribuições voluntárias;

IV - as subvenções e dotações orçamentárias.

Art 19. Constituem receitas de cada Conselho Regional:

I - as anuidades, emolumentos e multas;

II - a renda patrimonial;

III - as contribuições voluntárias;

IV - as subvenções e dotações orçamentárias.

Art 20. Ao Corretor de Imóveis e à pessoa jurídica inscritos nos órgãos de que trata a presente lei é vedado:

I - prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados;

II - auxiliar, ou por qualquer meio facilitar, o exercício da profissão aos não inscritos;

III - anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;

IV - fazer anúncio ou impresso relativo à atividade de profissional sem mencionar o número de inscritos;

V - anunciar imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis;

VI - violar o sigilo profissional;

VII - negar aos interessados prestação de contas ou recibo de quantias ou documentos que lhe tenham sido entregues a qualquer título;

VIII - violar obrigação legal concernente ao exercício da profissão;

IX - praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção;

X - deixar de pagar contribuição ao Conselho Regional.

Art 21. Compete ao Conselho Regional aplicar aos Corretores de Imóveis e pessoas jurídicas as seguintes sanções disciplinares:

I - advertência verbal;

II - censura;

III - multa;

IV - suspensão da inscrição, até noventa dias;

V - cancelamento da inscrição, com apreensão da carteira profissional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERNESTO GEISEL
Arnaldo Prieto



Fique sempre atualizado sobre as principais iniciativas e tendências do mercado imobiliário acompanhando nossa agenda.




SISTEMA
COFECI-CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS