



CONGRESSO NACIONAL

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

MPV 759

00050

ETIQUETA

1.

2. data 27.01.2017	3. proposição MEDIDA PROVISÓRIA nº 759, de 2016			
4. autor DEPUTADO HUGO LEAL	5. n.º do prontuário 306			
1. <input type="checkbox"/> Supressiva 2. <input type="checkbox"/> substitutiva 3. <input checked="" type="checkbox"/> modificativa 4. <input type="checkbox"/> aditiva 5. <input type="checkbox"/> Substitutivo global				
7. página	8. artigo	Parágrafo	Inciso	alínea

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

Altere-se os arts. 68 e 71 da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, modificando-se a redação do § 5º e inserindo-se os §§ 6º e 7º ao art. 3º e o § 4º ao art. 3º-A do Decreto-Lei nº 2, de 21 de dezembro de 1987, e modificando-se a redação do § 2º do art. 116 do Decreto Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Art. 68.

“Art. 3º

§ 5º A não observância do prazo estipulado no § 4º sujeitará o adquirente à multa de 0,05% (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno, excluídas as benfeitorias, sem prejuízo do disposto no § 6º.

§ 6º Sem prejuízo do disposto no art.3º-A, o Cartório onde for lavrada a escritura de transmissão de que trata o § 4º tem a responsabilidade de orientar o adquirente no cumprimento do disposto no § 5º, fazendo constar da escritura celebrada a obrigação prevista em lei, sob pena de tornar-se responsável pelo pagamento da multa cobrada.

§ 7º Quando tratar-se de operação imobiliária que envolva alienação fiduciária:

I – será considerado adquirente o devedor ou fiduciário e o requerimento de que trata o §4º só será exigido do adquirente quando este tiver quitado o financiamento;

CD17098.54091-09

II – no caso da consolidação do domínio útil em nome do credor ou fiduciário, não será exigido o pagamento de novo laudêmio, desde que este já tenha sido pago para fins da emissão pela Secretaria do Patrimônio da União da Certidão de Autorização de Transferência - CAT necessária à transmissão de que trata o §4º;

III – a Secretaria do Patrimônio da União estabelecerá em regulamento as providências que deverão ser tomadas no que diz respeito à identificação do responsável no campo de informações cadastrais do imóvel da União envolvido na alienação fiduciária.” (NR)

Art. 3º - A

§ 4º A falta de regulamentação pela Secretaria de Patrimônio da União da aplicação do disposto neste artigo, no prazo de 12 (doze) meses, ensejará a suspensão a contagem do prazo estabelecido no §4º do art.3º para fins da incidência da multa a que se refere o §5º do art.3º e o §2º do art.116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/1946.” (NR)

..... (NR)

Art. 71.

“Art. 116.

.....
§ 2º O adquirente estará sujeito à multa de 0,05% (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno caso não requeira a transferência no prazo estabelecido no caput, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.” (NR)

JUSTIFICAÇÃO

Segundo o disposto no art. 3º e art. 3º - A do Decreto Lei nº 2.398, de 21/12/1987, ainda sem a modificação inserida pela MP nº 759/2016:

“Art. 3º A transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil e da inscrição de ocupação de terreno da União ou cessão de direito a eles relativos dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias. [...]”

§ 4º Concluída a transmissão, o adquirente deverá requerer ao órgão local da SPU, no prazo máximo de sessenta dias, que providencie a transferência dos registros cadastrais para o seu nome, observando-se, no caso de imóvel aforado, o disposto no art. 116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.



CD17098 54091-09

§ 5º A não-observância do prazo estipulado no § 4º sujeitará o adquirente à multa de 0,05% (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno, excluídas as benfeitorias.

Art. 3º-A Os cartórios deverão informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Notas ou de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos que envolvam terrenos da União sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União - DOITU em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria do Patrimônio da União.

§ 1º A cada operação imobiliária corresponderá uma DOITU, que deverá ser apresentada até o último dia útil do mês subsequente ao da anotação, averbação, lavratura, matrícula ou registro da respectiva operação, sujeitando-se o responsável, no caso de falta de apresentação ou apresentação da declaração após o prazo fixado, à multa de 0,1% (zero vírgula um por cento) ao mês-calendário ou fração, sobre o valor da operação, limitada a 1% (um por cento), observado o disposto no inciso III do § 2º deste artigo.

§ 2º A multa de que trata o § 1º deste artigo:

I - terá como termo inicial o dia seguinte ao término do prazo originalmente fixado para a entrega da declaração e como termo final a data da efetiva entrega ou, no caso de não-apresentação, da lavratura do auto de infração;
II - será reduzida:

- a) à metade, caso a declaração seja apresentada antes de qualquer procedimento de ofício;
 - b) a 75% (setenta e cinco por cento), caso a declaração seja apresentada no prazo fixado em intimação;
- III - será de, no mínimo, R\$ 20,00 (vinte reais).

§ 3º O responsável que apresentar DOITU com incorreções ou omissões será intimado a apresentar declaração retificadora, no prazo estabelecido pela Secretaria do Patrimônio da União, e sujeitar-se-á à multa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por informação inexata, incompleta ou omitida, que será reduzida em 50% (cinquenta por cento) caso a retificadora seja apresentada no prazo fixado.”

O §2º do art.116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/1946 já previa a multa do §5º do art. 3º do Decreto Lei nº 2.398, de 21/12/1987:

“Art. 116. Efetuada a transação e transscrito o título no Registro de Imóveis, o adquirente, exibindo os documentos comprobatórios, deverá requerer, no prazo de 60 (sessenta) dias, que para o seu nome se transfiram as obrigações enfitéuticas.

§ 1º A transferência das obrigações será feita mediante averbação, no órgão local do S.P.U., do título de aquisição devidamente transscrito no Registro de Imóveis, ou, em caso de transmissão parcial do terreno, mediante termo.

§ 2º O adquirente ficará sujeito à multa 0,05% (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno, se não requerer a transferência dentro do prazo estipulado no caput.”

A multa prevista no disposto no §5º do art. 3º do Decreto Lei nº 2.398/1987 ou no §2º do art.116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/1946 , calculada sobre o valor do terreno, já pode alcançar valores significativos, não havendo razão para aumentá-la em dez vezes, sob pena de não atender aos critérios de proporcionalidade e razoabilidade que devem nortear, não apenas os procedimentos disciplinares no âmbito da Administração Pública, mas também o exercício do poder de polícia, a edição e aplicação de normas tributárias e de direito penal.

Sob qualquer ângulo que as normas sejam vistas, estas, sobretudo quando a União ou terceiro não têm qualquer prejuízo em razão da falta de comunicação, podem carregar em si uma forte dose de injustiça e desconformidade com diversos princípios constitucionais e infraconstitucionais que devem nortear a conduta da Administração Pública e o trabalho de elaboração legislativa.

Este fato pode ser agravado mais ainda se forem cobradas, ao mesmo tempo, as multas do § 5º do art. 3º, dirigida aos adquirentes, e do art. 3º A, dirigida aos Cartórios.

Ainda há outras situações que poderiam ser consideradas. Se a União tiver recebido a informação sobre a transmissão prestada pelo Cartório, pode continuar exigindo do adquirente o cumprimento do disposto no § 5º do art. 3º do Decreto Lei nº 2.398/1987? E se receber a informação do Adquirente, pode continuar a exigir o cumprimento da obrigação estabelecida para o Cartório no art. 3º - A também do Decreto Lei nº 2.398/1987, no que diz respeito à comunicação da transmissão? Mas para que seja alcançado o que entendemos ser o principal objetivo estabelecido pela obrigação principal, que é a atualização do cadastro da SPU, não estamos propondo modificações nesta parte.

Não obstante, até o presente momento o disposto no art. 3 A não foi regulamentado pela Secretaria do Patrimônio da União e, consequentemente, não tem sido aplicado, provavelmente devido à sua abrangência com a utilização da expressão “operações imobiliárias”. Deve a Secretaria do Patrimônio da União providenciar a regulamentação do citado artigo sob pena de ser responsabilizada de eventuais prejuízos pela falta do controle que pretendeu instituir com a sua aprovação.

Em acréscimo, a forma que propomos para deixar desde já os cartórios atentos em relação ao cumprimento da norma é atribuir aos mesmos a responsabilidade de orientarem o adquirente no cumprimento do disposto no § 5º do art. 3º do Decreto Lei nº 2.398/1987 e comprovarem que prestaram tal orientação (o que pode ser facilmente feito na medida em que conste tal obrigação da Escritura Pública celebrada) sob pena de tornarem-se responsáveis pelo pagamento da multa.

Outra questão que ainda não foi regulamentada pela Secretaria do Patrimônio da União é a aplicação do disposto nos §§4º e 5º do art. 3º do Decreto Lei nº 2398/1987 e §2º do art.116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/1946 na

CD17098.54091-09

hipótese de alienação fiduciária, conforme previsto nos arts.22, 23, 25 e 26 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, abaixo transcritos:

“Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

I - bens enfitéuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

[...]

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

[...]

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

[...]

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

[...]"(grifamos)

Esta hipótese tem gerado dúvidas quanto ao real adquirente para fins da aplicação da penalidade e até mesmo, por mais absurdo que pareça, sobre a incidência ou não de novo laudêmio após a quitação do preço pelo devedor ou fiduciante, ou se este não pagar o financiamento, após a consolidação do domínio útil ou direitos e ocupação em nome do credor ou fiduciário. É preciso que fiquem claras as diferentes situações, sobretudo para não haver injustiças.

Por estas razões, fica justificada a presente proposição.

PARLAMENTAR

Deputado Federal HUGO LEAL
PSB/RJ

CD17098.54091-09