

São Paulo – SP, 14 de agosto de 2024.

Ao  
Exmo. Sr.  
Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro  
Sr. **Carlo Caiado**

**Ref: Isenção – ITBI – Porto Maravilha**

Prezados Srs.,

**Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias - ABRAINC**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.098.682/0002-63, com sede à Rua Iguatemi, n.º 448, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP: 01.451-010 (“ABRAINC”), vem muito respeitosamente perante V.Exa. para informar e requerer que:

1. A ABRAINC é uma associação civil que reúne as maiores incorporadoras do Brasil e busca fomentar a oferta de melhores produtos ao público, elaborar mais opções de financiamento aos compradores de imóveis, reduzir burocracias, estimular o aperfeiçoamento e a simplificação da legislação, e ser um elo de equilíbrio nas relações com os governos, empresários e consumidores.
2. A entidade tem em seu quadro de associadas, incorporadoras com atuação em todo o território nacional, com grande relevância na economia do Brasil e participação ativa na condução da associação. São empresas que transcendem o ato de construir e acreditam que a inovação, a utilização consciente dos recursos e a oferta de moradia de qualidade para as pessoas modificam a cidade, a sociedade, o país inteiro.
3. A ABRAINC produz e divulga, em parceria com renomados parceiros, como FIPE, FGV, Deloitte, Brain Inteligência Estratégica, indicadores, pesquisas, guias e estudos com dados de mercado, que tem a finalidade de embasar a argumentação e o diálogo com todo o ecossistema da incorporação e autoridades.
4. As associadas da ABRAINC têm atuação relevante no mercado imobiliário do **município do Rio de Janeiro** e têm realizado investimentos relevantes na região do **Porto Maravilha**, para apoiar este importante projeto de requalificação urbanística e econômica<sup>1 2</sup>.
5. Em 5 de dezembro de 2023 foi promulgada a Lei Complementar nº 267, que alterou a Lei nº 5.780, de 22 de julho de 2014, que *“Dispõe Sobre a Instituição Incentivos e Benefícios Fiscais para Incremento da Produção Habitacional na Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU do Porto do Rio de Janeiro”*, aprovada por esta Colenda Casa através do Projeto de Lei Complementar n.º 129-A/2023 de autoria do Poder Executivo.

---

<sup>1</sup> <https://portocarioca.com.br/>

<sup>2</sup> <https://cury.net/imovel/RJ/zona-portuaria/residencial-porto-maravilha>



6. Segundo noticiado pela administração pública às associadas da ABRAIN e à própria imprensa, a lei teria como objetivo **isentar** a incidência de **ITBI** sobre a venda de **apartamentos** e unidades autônomas comercializadas na região, nos mesmos moldes da Lei nº 6.999, de 14 de julho de 2021, que concedeu isenção ou suspensão de ITBI para obras e edificações enquadradas no Programa Reviver Centro de requalificação da região central da Cidade.
7. Contudo, compreendemos que a redação final da norma não atingiu o propósito a que se destinava, se limitando, em nosso entendimento, a isentar a incidência do **ITBI** sobre a venda dos **terrenos** a serem destinados a futuros empreendimentos imobiliários:

Art. 4º Ficam isentas do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso - ITBI as aquisições de imóveis, edificados ou não, para fins de construção de novas unidades residenciais ou de transformação de uso para unidades residenciais.

8. No melhor interesse de suas associadas, entendemos que a isenção de **ITBI** sobre a venda de **apartamentos** e unidades autônomas comercializadas na região do **Porto Maravilha** é medida de interesse público, já manifestada pela administração municipal, sendo um importante incentivo fiscal para induzir a ocupação urbana planejada e o desenvolvimento econômico da região.
9. Sendo assim, solicitamos o apoio de V.Exa. no encaminhamento de Projeto de Lei que possa consumir os objetivos estratégicos declarados pela administração municipal quando da promulgação da Lei Municipal n.º 5780 de 22 de julho de 2014, sendo esclarecida a isenção pretendida.
10. Entendemos que a medida irá fomentar tanto o desenvolvimento da região do Porto Maravilha, quanto a segurança jurídica dos adquirentes de imóveis residenciais na região que, em alguns casos, realizaram as aquisições entendendo que estariam isentos de ITBI, com base nas notícias mencionadas acima.
11. Nos sentimos à vontade para, com transparência e boa-fé, sugerir o texto para o projeto de lei. Assim, nos colocamos à disposição de V.Exa. para o que se fizer necessário para este propósito e para constante desenvolvimento do mercado imobiliário do município do Rio de Janeiro.

Cordialmente,

**Luiz Antônio Nogueira de França**

Presidente



## MINUTA DE PROJETO DE LEI

Tipo de Matéria: PROJETO DE LEI Nº (...)

MENSAGEM Nº (...)

EMENTA DO PROJETO:

Altera a Lei n.º 5.780 de 22 de julho de 2014, para isentar da incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso – ITBI, a venda das unidades residenciais construídas ou transformadas na Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU do Porto do Rio de Janeiro

Autor(es): (...)

Acrescente-se o seguinte artigo à art. 5º do Lei nº 5.780 de 22 de julho de 2014, após o art. 4º:

“Art. 4-A Ficam isentas do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso - ITBI a alienação de unidades residenciais construídas ou transformadas na Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU do Porto do Rio de Janeiro.”

Altere-se o art. 5º do Lei nº 5780 de 22 de julho de 2014 para que passe a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º Os incentivos fiscais de que tratam os arts. 2º, 3º e 4º e 4-A, somente se aplicarão se:

I - o conjunto das novas unidades residenciais construídas ou transformadas representar, conforme licença de obras expedida pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU, no mínimo:

a) setenta por cento da área total edificada, nos setores sujeitos à utilização dos Certificados de Potencial de Adicional de Construção - CEPACs; ou

b) cinquenta por cento da área total edificada, na área da Área de Proteção do Ambiente Cultural dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo - APAC SAGAS; e

II - houver a expedição do habite-se ou a aceitação das obras, conforme o caso, no prazo máximo de:



a) cinco anos a contar da data de expedição da primeira licença de obras, nos setores sujeitos à utilização dos CEPACs; ou

b) vinte e quatro meses a contar da data de expedição da primeira licença de obras, na área da APAC SAGAS.

III - São consideradas novas unidades residenciais aquelas com licença de construção vigente ou emitida a partir da data desta lei.

§ 1º Os incentivos fiscais serão reconhecidos pelo órgão municipal competente, na forma do Regulamento, sob condição de posterior comprovação das condições estabelecidas neste artigo.

§ 2º Verificando-se o não atendimento das condições estabelecidas neste artigo, os tributos deverão ser recolhidos com os devidos acréscimos legais.”

Plenário Teotônio Vilela, (...) de (...) de 2024.

(...)

