

## LEI Nº 4.864, DE 29 DE NOVEMBRO DE 1965.

### Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Sem prejuízo das disposições da [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#) os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo poderão prever a correção monetária da dívida, com o conseqüente reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, observadas as seguintes normas:

I - Sòmente poderão ser corrigidos os contratos de venda, promessa de venda, cessão e promessa de cessão, ou de construção, que tenham por objeto imóveis construídos ou terrenos cuja construção esteja contratada, inclusive unidades autônomas e respectivas quotas ideais de terreno em edificação ou conjunto de edificações incorporadas em condomínio.

II - A parte financiada, sujeita à correção monetária, deverá ser paga em prestações mensais de igual valor, incluindo amortização e juros convencionados à taxa máxima fixada pelo Conselho Monetário Nacional, admitida a fixação em contrato das prestações posteriores à entrega da unidade autônoma em valor diverso do das anteriores à entrega, sendo vedada a correção do valor de prestações intermediárias, se houver, e do saldo devedor a elas correspondente, exceção feita à prestação vinculada à entrega das chaves, desde que não seja superior, inicialmente, a 10% (dez por cento) do valor original da parte financiada.

III - O saldo devedor e as prestações serão corrigidos em períodos não inferiores a 6 (seis) meses com base em índices de preços apurados pelo Conselho Nacional de Economia, ou pela Fundação Getúlio Vargas, e o contrato deverá indicar em detalhe as condições do reajustamento e o índice convencionado.

IV - O reajustamento das prestações não poderá entrar em vigor antes de decorridos 60 (sessenta) dias do término do mês da correção.

V - Nas condições previstas no contrato, o adquirente poderá liquidar antecipadamente a dívida ou parte da mesma.

VI - A rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente sòmente poderá ocorrer após o atraso de, no mínimo, 3 (três) meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de 3 (três) prestações mensais, assegurado ao devedor o direito de purgar a mora dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida ou da primeira prestação não paga.

VII - Nos casos de rescisão a que se refere o item anterior, o alienante poderá promover a transferência para terceiro dos direitos decorrentes do contrato, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos §§ 1º a 8º do art. 63 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ficando o alienante, para tal fim, investido dos poderes naqueles dispositivos conferidos à Comissão de Representantes.

VIII - VETADO...

IX - VETADO...

§ 1º Os contratos de aquisição de imóveis a que se refere o [art. 63 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965](#), poderão prever a correção monetária nos termos do item III dêste artigo.

§ 2º As diferenças nominais no principal dos contratos referidos neste artigo e seus parágrafos, resultantes da correção monetária, não constituirão rendimento tributável para efeitos do imposto de renda.

§ 3º Nos casos e nas condições aprovadas pelo Conselho Monetário Nacional, as entidades integrantes do sistema financeiro de habitação poderão operar com as cláusulas de correção previstas neste artigo, quer nas obrigações ativas, quer nas passivas.

Art. 2º Quando o valor do imóvel, nos contratos a que se refere o artigo anterior, não exceder a 300 (trezentas) vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País, será obrigatória a contratação, nos moldes preconizados pelo Banco Nacional de Habitação, como parte integrante dos contratos e durante sua vigência, do seguro de vida de renda temporária em nome e benefício do adquirente.

Parágrafo único. Nos contratos com valor superior a 200 (duzentas) e até 300 (trezentas) vezes o maior salário-mínimo vigente no País, será facultativo, a critério do adquirente, o cumprimento do disposto neste artigo, quando do contrato constar o compromisso expresso do alienante em oferecer ao espólio do adquirente a opção, por 90 (noventa) dias, entre continuar com a unidade nas condições do contrato ou receber, em prazo igual ao de sua vigência, a devolução de todas as prestações pagas, com a respectiva correção monetária e juros à taxa que fôr convencionada.

Art. 3º Nos casos de rescisão, por culpa do alienante, dos contratos a que se refere o art. 1º, a indenização a que o adquirente tiver direito será corrigida monetariamente até o seu efetivo pagamento segundo os mesmos índices de correção fixados no contrato rescindido.

Art. 4º Os itens I, II e III do art. 12 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a ter a seguinte redação:

I - no mínimo 60% (sessenta por cento) dos recursos deverão estar aplicados em habitações de valor unitário inferior a 300 (trezentas) vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País;

II - no máximo 20% (vinte por cento) dos recursos poderão estar aplicados em habitações de valor unitário superior a 400 (quatrocentas) vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País;

III - serão vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 500 (quinhentas) vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País."

Art. 5º O [art. 2º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), fica acrescido dos seguintes parágrafos:

"§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas".

Art. 6º No caso de um conjunto de edificações a que se refere o [artigo 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), poder-se-á estipular o desdobramento da incorporação em várias incorporações, fixando a convenção de condomínio ou contrato prévio, quando a incorporação

ainda estiver subordinada a períodos de carência, os direitos e as relações de propriedade entre condôminos de várias edificações.

Art. 7º O [art. 9º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), fica acrescido do seguinte parágrafo:

"§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas".

Art. 8º O [art. 18 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 18. A desapropriação de edificações ou conjuntos de edificações abrangerá sempre a sua totalidade, com todas as suas dependências, indenizando-se os proprietários das unidades expropriadas".

Art. 9º As disposições dos arts. 28 e seguintes, da [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), não se aplicam às incorporações iniciadas antes de 10 de março de 1965.

§ 1º Caracteriza o início da incorporação, para o efeito deste artigo, a venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de quota ideal de terreno vinculada a projeto de construção, ou o contrato de construção assinado pelo incorporador, ou por adquirente.

§ 2º Os instrumentos de contrato referidos no parágrafo anterior somente farão prova de início da execução da incorporação, quando o respectivo imposto do selo tiver sido pago antes da data desta Lei.

Art. 10. o art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

**§ 8º** O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

§ 9º Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

§ 10 As plantas do projeto aprovado (alínea d deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção.

§ 11 Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias de entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

§ 12 O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como, de completar o registro definitivo".

Parágrafo único. As alíneas do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescida a seguinte:

"p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos".

Art. 11. O art. 65 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte parágrafo:

"§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º.

Art. 12. Fica elevado para 180 (cento e oitenta) dias o prazo de validade de registro da incorporação a que se refere o [art. 33 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#).

Art. 13. É de 60 (sessenta) dias o prazo máximo concedido ao incorporador, no [art. 35 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#).

Art. 14. Até 31 de dezembro de 1966, os sindicatos da indústria da construção civil, nas suas respectivas bases territoriais, atenderão ao disposto no [art. 54 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), com base em critérios, normas e tipos de prédios padronizados que adotarem, mediante estudos próprios ou contratados.

Parágrafo único. O incorporador, ao elaborar a avaliação do custo global da obra para atendimento do disposto na [alínea h do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), utilizará o custo unitário, divulgado pelo sindicato na forma deste artigo, referente ao tipo de prédio padronizado que mais se aproxime do prédio objeto da incorporação.

Art. 15. O Banco Central manterá um fundo de compensação de variações cambiais e monetárias relativas a empréstimos externos para financiamento de projetos ou planos de construção e venda de habitações no País. [\(Revogado pelo Decreto-Lei nº 283, de 1967\)](#)

§ 1º Compete ao Banco Central a prévia aprovação dos contratos de empréstimos externos para as finalidades previstas neste artigo. [\(Revogado pelo Decreto-Lei nº 283, de 1967\)](#)

§ 2º O Banco Central poderá assegurar aos mutuários dos empréstimos externos aprovados nos termos do parágrafo anterior a aquisição de câmbio para liquidação dos encargos de amortização e juros a taxas contratadas, atualizadas monetariamente segundo os mesmos índices e condições de correção previstos na [Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964](#), e nesta Lei. [\(Revogado pelo Decreto-Lei nº 283, de 1967\)](#)

§ 3º As eventuais diferenças entre as taxas de câmbio resultantes da atualização referida no parágrafo anterior e as taxas efetivamente pagas para liquidação das obrigações externas serão compensadas no fundo previsto neste artigo, e o saldo final existente pertencerá ao Tesouro Nacional, ou será de responsabilidade deste. [\(Revogado pelo Decreto-Lei nº 283, de 1967\)](#)

§ 4º Os empréstimos, objeto deste artigo, que se destinarem às entidades integrantes do sistema financeiro de habitação, serão submetidos ao Banco Nacional de Habitação e, somente após o pronunciamento deste, apresentados ao Banco Central para os fins do § 1º. [\(Revogado pelo Decreto-Lei nº 283, de 1967\)](#)

§ 5º Os bancos de investimento a que se refere o [art. 29 da Lei número 4.728, de 14 de julho de 1965](#), poderão repassar, na moeda de origem ou mediante cláusula de paridade cambial, os empréstimos que contratarem no exterior registrados no Banco Central. [\(Revogado pelo Decreto-Lei nº 283, de 1967\)](#)

§ 6º Todas as transferências financeiras resultantes do disposto neste artigo não estão sujeitas a quaisquer encargos financeiros ou empréstimos compulsórios. [\(Revogado pelo Decreto-Lei nº 283, de 1967\)](#)

Art. 16. O [art. 13 e seus parágrafos, da Lei nº 4.506, de 30 de novembro de 1964](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 13. Estão sujeitas ao desconto do imposto de renda na fonte, a razão de 10% (dez por cento), as importâncias pagas ou creditadas pelas pessoas jurídicas a pessoas físicas, a título de juros, cujo montante exceda, em cada semestre, a Cr\$15.000 (quinze mil cruzeiros).

Parágrafo único. As importâncias retidas nos termos deste artigo serão abatidas do imposto apurado na declaração anual da pessoa física".

~~Art. 17. Não se aplica a Lei nº 4.494, de 25 de novembro de 1964, as locações dos imóveis cujo "habite-se" venha a ser concedido após a publicação desta Lei, sendo livre a convenção entre as partes e admitida a correção monetária dos aluguéis, na forma e pelos índices que o contrato determinar. [\(Vide Medida Provisória nº 2.156-5, de 24.8.2001\)](#) [\(Revogado pela Lei nº 6.649, de 1979\)](#)~~

Parágrafo único. Findo o prazo de locação do imóvel a que se refere este artigo, ou em caso de sua locação por tempo indeterminado, o locatário notificado para sua entrega, por não convir ao locador continuar a locação, terá o prazo de 3 (três) meses para o desocupar, se for urbano.

Art. 18. Na construção de imóveis, o imposto do selo será recolhido no mês subsequente ao término de cada semestre civil, calculado sobre o montante recebido pelo construtor durante o semestre civil encerrado, a título de pagamento do preço da obra ou de remuneração pelos serviços ajustados. [\(Vide Medida Provisória nº 2.156-5, de 24.8.2001\)](#)

§ 1º Os contratos de construção por administração, para os efeitos do imposto do selo, são equiparados aos de empreitada de mão-de-obra.

§ 2º O disposto na letra K da nota 7ª da alínea I do Anexo I da Lei nº 4.505, de 30 de novembro de 1964, aplica-se ao financiamento da venda de bens móveis destinados à construção de imóveis em que o adquirente for o condomínio a que se refere o inciso I do art. 58 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 3º Não incidirá o imposto do selo sobre as obrigações a que se refere o inciso II do art. 58 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inclusive sobre o pagamento das penalidades aplicadas na forma do disposto nos §§ 8º e 9º do art. 63 da mesma Lei, bem como sobre a utilização desses recursos em pagamento dos débitos de responsabilidade do condomínio, quer feito diretamente pela Comissão de Representantes, quer não.

§ 4º As sub-rogações, cessões ou transferências de contratos de construção serão tributadas sobre o montante recebido pelo construtor desde o término do semestre civil anterior até a data da sub-rogação, cessão ou transferência.

Art. 19. Nos contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de imóveis para pagamento em prazo superior a dois anos será responsável pelo pagamento do imposto do selo o vendedor, cliente, promitente vendedor ou cedente, sempre que for pessoa jurídica. [\(Vide Medida Provisória nº 2.156-5, de 24.8.2001\)](#)

§ 1º Nos contratos imobiliários a que se refere o art. 63 da Lei número 4.728, de 14 de julho de 1965, será responsável pelo pagamento do imposto a sociedade imobiliária adquirente.

§ 2º Nos contratos referidos neste artigo e seu § 1º, o imposto de selo será recolhido no mês seguinte ao término de cada semestre civil, calculado à taxa de 1% (um por cento) sobre o montante total das prestações efetivamente liquidadas no semestre vencido.

Art. 20 O Banco Central poderá autorizar as sociedades de crédito e financiamento a se transformarem em sociedades de crédito imobiliário, com as características que lhes atribui a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, ou a manterem carteira especializada nas operações próprias das sociedades de crédito imobiliário. [\(Vide Medida Provisória nº 2.156-5, de 24.8.2001\)](#)

§ 1º Compete ao Conselho Monetário Nacional disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado de capitais ou financeiro e fixar as condições que deverão observar nas suas operações ativas e passivas.

§ 2º Compete ao Banco Central o registro, a autorização para funcionamento, a fiscalização e tôdas as demais medidas previstas na Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, para o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário.

§ 3º Quando o Conselho Monetário Nacional se reunir para as finalidades a que se refere o § 1º, participará da reunião, com direito a voto, o Presidente do B.N.H.

§ 4º Nas condições fixadas pelo Conselho Monetário Nacional, as entidades financeiras de que trata este artigo poderão operar em um sistema integrado de acumulação de poupanças e empréstimos, aplicando-se o disposto no [§ 1º do art. 7º da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.](#)

Art. 21. Nas suas operações de crédito imobiliário, as Caixas Econômicas, ouvido o Conselho Superior das Caixas Econômicas Federais, darão preferência ao financiamento de projetos da iniciativa privada para a construção e venda a prazo, em edificações, ou conjunto de edificações, de unidades habitacionais de interesse social, ou destinadas às classes de nível médio de renda. [\(Vide Medida Provisória nº 2.156-5, de 24.8.2001\)](#)

§ 1º Nas operações previstas neste artigo, as Caixas Econômicas poderão financiar, mediante abertura de crédito a ser utilizado pelo empresário, à medida da entrega das unidades habitacionais, admitido o contrato prévio de promessa de financiamento.

§ 2º Nas condições que o Conselho Superior das Caixas Econômicas Federais fixar, poderá ser permitida a utilização, antes da entrega das unidades e em função da execução da obra, de até 60% (sessenta por cento) do financiamento contratado.

§ 3º Nas operações a que se referem os §§ 1º e 2º deste artigo, poderá ser previsto que o valor nominal dos desembolsos ajustados seja atualizado monetariamente à data de sua efetiva entrega ao financiado.

§ 4º Nas operações previstas nos §§ 1º e 2º deste artigo, a correção monetária do débito e os juros cobrados incidirão apenas sobre o saldo devedor da parcela do financiamento que tenha sido efetivamente realizada.

§ 5º O disposto neste artigo e seus parágrafos poderá ser aplicado nas operações contratadas diretamente com pessoas físicas.

Art. 22. Os créditos abertos nos termos do artigo anterior pelas Caixas Econômicas, bem como pelas sociedades de crédito imobiliário, poderão ser garantidos pela caução, a cessão parcial ou a cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado. [\(Vide Medida Provisória nº 2.156-5, de 24.8.2001\)](#)

§ 1º Nas aberturas de crédito garantidas pela caução referida neste artigo, vencido o contrato por inadimplemento da empresa financiada, o credor terá o direito de, independentemente de qualquer procedimento judicial e com preferência sobre todos os demais credores da empresa financiada, haver os créditos caucionados diretamente dos adquirentes das unidades habitacionais, até a final liquidação do crédito garantido.

§ 2º Na cessão parcial referida neste artigo, o credor é titular dos direitos cedidos na percentagem prevista no contrato, podendo, mediante comunicações ao adquirente da unidade habitacional, exigir, diretamente, o pagamento em cada prestação da sua percentagem nos direitos cedidos.

Art. 23. Na cessão fiduciária em garantia referida no art. 22, o credor é titular fiduciário dos direitos cedidos até a liquidação da dívida garantida, continuando o devedor a exercer os direitos em nome do credor, segundo as condições do contrato e com as responsabilidades de depositário. [\(Vide Medida Provisória nº 2.156-5, de 24.8.2001\)](#)

§ 1º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o credor fiduciário poderá, mediante comunicação aos adquirentes das unidades habitacionais, passar a exercer diretamente todos os direitos decorrentes dos créditos cedidos, aplicando as importâncias recebidas no pagamento do seu crédito e nas despesas decorrentes da cobrança, e entregando ao devedor o saldo porventura apurado.

§ 2º Se a importância recebida na realização dos direitos cedidos não bastar para pagar o crédito do credor fiduciário, bem como as despesas referidas no parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo remanescente.

§ 3º É nula a cláusula que autoriza o cessionário fiduciário a ficar com os direitos cedidos em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 4º A cessão fiduciária em garantia somente valerá contra terceiros depois que o seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, for arquivado por cópia no Registro de Títulos e Documentos.

Art. 24. Nas condições fixadas pelo Conselho Monetário Nacional, as sociedades de crédito imobiliário poderão operar nas modalidades de financiamento referidas nos arts. 21 e 22, mediante aceite de letras de câmbio reajustáveis sacadas pela empresa financiada, cujos valores e vencimentos, correspondentes aos direitos caucionados, tenham sido cedidos parcialmente, ou cedidos fiduciariamente em garantia. [\(Vide Medida Provisória nº 2.156-5, de 24.8.2001\)](#)

Art. 25. O art. 11 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 11. Os recursos destinados ao setor habitacional pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista de que o Poder Público seja majoritário, distribuir-se-ão, permanentemente, da seguinte forma:

I - em habitações de valor unitário inferior a 100 (cem) vezes o maior salário-mínimo mensal, vigente no País, uma percentagem mínima dos recursos a ser fixada, bianualmente, pelo Banco Nacional de Habitação, em função das condições do mercado e das regiões, e por instituição ou tipo de instituição.

II - em habitações de valor unitário compreendido entre 300 (trezentas) e 400 (quatrocentas) vezes o maior salário-mínimo, vigente no País, no máximo, 20% (vinte por cento) dos recursos, vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 400 (quatrocentas) vezes o maior salário-mínimo citado.

§ 1º Dentro do limite de recursos obrigatoriamente aplicados em habitações de valor unitário inferior a 100 (cem) vezes o maior salário-mínimo do País, o Banco Nacional de Habitação fixará, para cada região ou localidade, a percentagem mínima de recursos que devem ser aplicados no financiamento de projetos destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitação.

§ 2º Nas aplicações a que se refere o inciso II, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar 80% (oitenta por cento) do mesmo.

§ 3º Os recursos aplicados ou com aplicação contratada, no setor habitacional, na data da publicação desta Lei, pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista, não serão computadas nas percentagens de aplicação a que se refere este artigo.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos processos das Caixas Econômicas Federais, Caixas Militares e IPASE, já deferidos pelos órgãos e autoridades competentes, na data da publicação desta Lei.

§ 5º Em função das condições de mercado e das regiões, o Banco Nacional de Habitação poderá alterar os critérios de distribuição das aplicações previstas no inciso II deste artigo".

Art. 26. O art. 23 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 23. A construção de prédios residenciais, cujo custo seja superior a 850 vezes o maior salário-mínimo vigente no País, considerado esse custo para cada unidade residencial, seja em prédio individual, seja em edifícios de apartamentos ou vilas, fica sujeita ao pagamento de uma subscrição pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário do respectivo terreno, de letras imobiliárias emitidas pelo Banco Nacional de Habitação, com as características do art. 45 desta Lei.

§ 1º O montante dessa subscrição será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da construção, quando esta estiver entre os limites de 850 e 1.150 vezes o maior salário-mínimo vigente no País à época da concessão do respectivo "habite-se" e de 10% (dez por cento) sobre a que exceder de tal limite.

§ 2º As autoridades municipais, antes de concederem o "habite-se" para os prédios residenciais, exigirão do construtor uma declaração do seu custo efetivo e, quando for o caso, do proprietário comprovação de cumprimento do disposto no presente artigo.

§ 3º Só poderão gozar dos benefícios e vantagens previstos na presente Lei os municípios que obedecerem ao disposto neste artigo".

Art. 27. Os §§ 2º e 3º do art. 52 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a ter a seguinte redação:

"§ 2º O valor em cruzeiros correntes da Unidade-Padrão do capital será reajustado semestralmente, com base nos índices do Conselho Nacional de Economia, referidos no art. 5º, § 1º, desta Lei.

§ 3º Os reajustamentos entrarão em vigor 60 (sessenta) dias após a publicação dos índices referidos no parágrafo anterior".

Art. 28. O § 2º do art. 1º da Lei nº 4.494, de 25 de novembro de 1964, passa a vigorar desdobrado em §§ 2º e 3º e com a seguinte redação:

"§ 2º Esta Lei não se aplica às locações para fins não residenciais as quais se regerão pelo Código Civil ou pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, conforme o caso, admitida a correção monetária dos aluguéis na forma e pelos índices que o contrato fixar, ou na falta de estipulação, por arbitramento judicial, de dois em dois anos.

§ 3º Na hipótese de não ser proposta ação renovatória de locações regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, no prazo legal, as condições da renovação, bem como a fixação e a revisão de aluguel se subordinarão ao Código Civil, caso o locador não pretenda a retomada do imóvel". (Revogado pela Lei nº 6.649, de 1979)

Art. 29. As modificações, os acréscimos e os melhoramentos de edifício em construção, bem como os acabamentos especiais e partes complementares das respectivas unidades autônomas, inclusive decoração permanente, serão consideradas partes integrantes da obra, para efeito de tributação, quando executados, em cada unidade, antes da respectiva entrega.



~~Art. 30. Tôdas as aplicações do sistema financeiro de habitação, inclusive entidades estatais, paraestatais e sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do Poder Público, em financiamento de construção ou de aquisição de unidades habitacionais, serão obrigatoriamente feitas com estipulação da correção monetária, de acôrdo com os arts. 5º e 6º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e § 3º do art. 1º desta Lei.~~

~~Parágrafo único. Incide nas penalidades aplicáveis à ação ou omissão praticada no exercício de cargos ou funções públicas, capituláveis entre as responsabilidades administrativas, conforme estipula o Estatuto dos Funcionários Públicos, o funcionário ou autoridade que descumprir o disposto neste artigo.~~

Art. 30. Tôdas as operações do Sistema Financeiro da Habitação, a serem realizadas por entidades estatais, paraestatais e sociedades de economia mista, em que haja participação majoritária do Poder Público, mesmo quando não integrante do Sistema Financeiro da Habitação em financiamento de construção ou de aquisição de unidades habitacionais, serão obrigatoriamente corrigidas de acôrdo com os índices e normas fixados na conformidade desta Lei, revogadas as alíneas *a* e *b* do art. 6º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. (Redação dada pela Lei nº 5.049, de 1966)

§ 1º Incorrerá nas penalidades previstas no Estatuto dos Funcionários Públicos Civis da União e funcionário ou autoridade que, por ação ou omissão, no exercício das funções de seu cargo não cumprir o disposto neste artigo. (Incluído pela Lei nº 5.049, de 1966)

§ 2º Os índices e critérios de correção monetária mencionados neste artigo e fixados pelo Conselho Nacional de Economia, segundo normas estabelecidas pelo Banco Nacional de Habitação, aplicam-se aos §§ 2º e 3º do art. 52 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. (Redação dada pela Lei nº 5.049, de 1966)

§ 3º ... VETADO ... (Incluído pela Lei nº 5.049, de 1966, e vetado)

~~Art. 31. Ficam isentas do impôsto de consumo as casas e edificações pré-fabricadas, inclusive os respectivos componentes quando destinados a montagem, constituídos por painéis de parede, de piso e cobertura, estacas, baldrames, pilares e vigas, desde que façam parte integrante de unidade fornecida diretamente pela indústria de pré-fabricação e desde que os materiais empregados na produção dêsses componentes, quando sujeitos ao tributo, tenham sido regularmente tributados.~~

~~Art. 31. Ficam isentos do impôsto sôbre produtos industrializados as casas e edificações pré-fabricadas e seus componentes, quando se destinem a montagem, sejam constituídos de painéis de parede, de piso e cobertura, estacas, baldrames, pilares e vigas, e façam parte integrante da unidade fornecida diretamente pela indústria de pré-fabricação, bem como as preparações e os blocos de concreto destinados à aplicação em obras hidráulicas ou de construção civil, desde que os materiais empregados na industrialização desses componentes, tenham sido regularmente tributados, quando fôr o caso. (Redação dada pelo Decreto-Lei nº 400, de 1968)~~

Art. 31 - Ficam isentos do imposto sobre Produtos Industrializados: (Redação dada pelo Decreto-Lei nº 1.593, de 1977)

I - as edificações (casas, hangares, torres e pontes) pré-fabricadas; (Incluído pelo Decreto-Lei nº 1.593, de 1977)

II - os componentes, relacionados pelo Ministro da Fazenda, dos produtos referidos no inciso anterior, desde que se destinem à montagem desses produtos e sejam fornecidos diretamente pela indústria de edificações pré-fabricadas; (Incluído pelo Decreto-Lei nº 1.593, de 1977)

III - as preparações e os blocos de concreto, bem como as estruturas metálicas, relacionados ou definidos pelo Ministro da Fazenda, destinados à aplicação em obras hidráulicas ou de construção civil. (Incluído pelo Decreto-Lei nº 1.593, de 1977)

§ 1º - A isenção dos produtos referidos neste artigo não exclui a tributação das matérias-primas, produtos intermediários e material de embalagem empregados na sua industrialização. [\(Incluído pelo Decreto-Lei nº 1.593, de 1977\)](#)

§ 2º - As estruturas metálicas, bem como os componentes dos produtos referidos no inciso I, quando derivados de aço, ficam excluídos do disposto neste artigo se fornecidos diretamente pelos estabelecimentos siderúrgicos de que trata o Decreto-lei nº 1.547, de 18 de abril de 1977. [\(Incluído pelo Decreto-Lei nº 1.593, de 1977\)](#)

[Art. 32. VETADO ...](#)

[Parágrafo único. VETADO ...](#)

[Art. 33. VETADO ...](#)

Art. 34. Não incidirá o imposto do selo sobre as seguintes obrigações relativas a transações imobiliárias:

- a) contratos de promessa de financiamento em que uma das partes seja instituição financeira;
- b) cartas de intenção de financiamento em que uma das partes seja instituição financeira;
- c) cessão de direitos que constitua cumprimento de promessa de cessão de direitos já tributada;
- d) opção de compra ou venda de bens imóveis;
- e) os adiantamentos ou reembolsos efetuados pelo proprietário ao construtor para pagamento de débitos de sua responsabilidade.

Art. 35. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 36. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 29 de novembro de 1965; 144º da Independência e 77º da República.

H. CASTELLO BRANCO

*Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 30.12.1965*