

**AVULSO NÃO PUBLICADO.  
PARECER NA CFT PELA  
INCOMPATIBILIDADE.**



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 4.391-A, DE 2012** **(Do Sr. Giovanni Cherini)**

Regula o ganho de capital auferido na venda de imóvel rural, e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Finanças e Tributação, pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária (relator: DEP. HILDO ROCHA).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### **SUMÁRIO**

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Finanças e Tributação:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Esta lei tem a finalidade de alterar dispositivos da Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, no sentido de estender a isenção do Imposto de Renda da Pessoa Física ao ganho auferido na venda de imóvel rural.

Art. 2º - O §3º e o caput do art. 39 da Lei 11.196, de 21 de novembro de 2005, passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 39 Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais ou de imóveis rurais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda de imóveis residenciais na aquisição de imóveis residenciais, ou o da venda de imóveis rurais na aquisição de imóveis rurais, sendo os imóveis, em ambos os casos, localizados no País.”*

.....

*“§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis de mesma natureza do imóvel alienado.”*

.....

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

Singela revela-se a justificativa da proposição em tela. Busca estender aos alienantes de imóveis rurais, não residenciais, benefício fiscal já concedido aos alienantes de imóveis residenciais, quando da aplicação do produto da venda dos bens na compra de outros imóveis de mesma natureza, dentro do prazo de 180 dias.

Cumprе lembrar que referido benefício foi engendrado no bojo da legislação<sup>1</sup> que, em 2005, modificou o regime então vigente para, em conjunto de medidas, estabelecer um regime especial de tributação em vários setores com motivação expressamente extrafiscal<sup>2</sup>. Com efeito, entre elas estava o fomento à aquisição de novos imóveis, por parte daqueles que vendiam imóvel residencial para adquirir outro imóvel também residencial.

---

<sup>1</sup> CARRAZZA, Roque Antônio. Curso de Direito Constitucional Tributário. 22ª ed., Malheiros: São Paulo, 2006: Há sempre a extrafiscalidade quando o legislador aumentar ou diminuir as alíquotas e/ou as bases de cálculo dos tributos, com o objetivo principal de induzir os contribuintes a fazer ou a deixar de fazer alguma coisa.

<sup>2</sup> Conversão de MP 255/2005.

Ao conceder isenção de Imposto de Renda para quem adquire outro imóvel com o produto da venda do anterior, proporcionou-se um fomento à construção de novos imóveis, na direção da política pública adotada pelos governos que vêm se sucedendo no País, gerando emprego e renda, além de permitir a melhora das condições de vida da sociedade em geral.

Se em matéria de hermenêutica jurídica se afirma que onde existe a mesma razão deve existir a mesma norma, idêntico raciocínio cabe no caso ora objeto da proposição. Explica-se: em sendo o imóvel rural – seu proprietário residente no país, e em caso de estrangeiro naturalmente autorizado a adquirir imóvel nos termos do que estipula a Constituição da República em seu art. 190<sup>3</sup> – revela-se preferível que invista em outro imóvel, com o que se estará fomentando a valorização da propriedade rural.

Assim é que, na forma do presente projeto , também ficará isento do Imposto de Renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis rurais, nas mesmas condições em que está o ganho auferido na venda de imóveis residenciais.

Vale ressaltar que a renúncia de receita decorrente da isenção proposta pelo presente projeto de lei deverá ser compensada com a dotação da Unidade Orçamentária 90000 – “*Reserva de Contingência, Funcional 99.999.0999.0E72.0001, Reserva para Compensação de Projetos de Lei e de Renúncia de Receitas sujeitos à Deliberação de Órgão Colegiado Permanente do Poder Legislativo, Durante o Exame de Compatibilidade Orçamentário-Financeira*” – Nacional, GND 9, modalidade de aplicação 90, no valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), constante da Lei Orçamentária nº 12.595, de 19 de janeiro de 2012.

Essas são as razões que justificam o Projeto de Lei em apreço e que se espera encontrem eco de beneplácito dos ilustres parlamentares.

Sala das Sessões, em 4 de setembro de 2012.

Deputado **GIOVANI CHERINI**

**PDT/RS**

---

<sup>3</sup> A Lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**LEI Nº 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005**

Institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação - REPES, o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras - RECAP e o Programa de Inclusão Digital; dispõe sobre incentivos fiscais para a inovação tecnológica; altera o Decreto-Lei nº 288, de 28 de fevereiro de 1967, o Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, o Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, as Leis nºs 4.502, de 30 de novembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, 8.245, de 18 de outubro de 1991, 8.387, de 30 de dezembro de 1991, 8.666, de 21 de junho de 1993, 8.981, de 20 de janeiro de 1995, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 8.989, de 24 de fevereiro de 1995, 9.249, de 26 de dezembro de 1995, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.311, de 24 de outubro de 1996, 9.317, de 5 de dezembro de 1996, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 9.718, de 27 de novembro de 1998, 10.336, de 19 de dezembro de 2001, 10.438, de 26 de abril de 2002, 10.485, de 3 de julho de 2002, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.755, de 3 de novembro de 2003, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 10.925, de 23 de julho de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.053, de 29 de dezembro de 2004, 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, 11.128, de 28 de junho de 2005, e a Medida Provisória nº 2.199-14, de 24 de agosto de 2001; revoga a Lei nº 8.661, de 2 de junho de 1993, e dispositivos das Leis nºs 8.668, de 25 de junho de 1993, 8.981, de 20 de janeiro de 1995, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.755, de 3 de novembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, e da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

**CAPÍTULO VIII**  
**DO IMPOSTO DE RENDA DA PESSOA FÍSICA - IRPF**

.....

Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1º No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1ª (primeira) operação.

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4º A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

I - juros de mora, calculados a partir do 2º (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II - multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 2º (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o *caput* deste artigo.

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.

Art. 40. Para a apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis realizada por pessoa física residente no País, serão aplicados fatores de redução (FR1 e FR2) do ganho de capital apurado.

§ 1º A base de cálculo do imposto corresponderá à multiplicação do ganho de capital pelos fatores de redução, que serão determinados pelas seguintes fórmulas:

I -  $FR1 = 1/1,0060m1$ , onde "m1" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre a data de aquisição do imóvel e o mês da publicação desta Lei, inclusive na hipótese de a alienação ocorrer no referido mês;

II -  $FR2 = 1/1,0035m2$ , onde "m2" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre o mês seguinte ao da publicação desta Lei ou o mês da aquisição do imóvel, se posterior, e o de sua alienação.

§ 2º Na hipótese de imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1995, o fator de redução de que trata o inciso I do § 1º deste artigo será aplicado a partir de 1º de janeiro de 1996, sem prejuízo do disposto no art. 18 da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988.

.....

.....

**LEI Nº 12.595, DE 19 DE JANEIRO DE 2012**

Estima a receita e fixa a despesa da União para o exercício financeiro de 2012.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei estima a receita da União para o exercício financeiro de 2012 no montante de R\$ 2.257.289.322.537,00 (dois trilhões, duzentos e cinquenta e sete bilhões, duzentos e oitenta e nove milhões, trezentos e vinte e dois mil quinhentos e trinta e sete reais) e fixa a despesa em igual valor, compreendendo, nos termos do art. 165, § 5º, da Constituição, e dos arts. 6º, 7º e 51 da Lei nº 12.465, de 12 de agosto de 2011, Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2012 - LDO-2012:

I - o Orçamento Fiscal referente aos Poderes da União, seus fundos, órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta e indireta, inclusive fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público;

II - o Orçamento da Seguridade Social, abrangendo todas as entidades e órgãos a ela vinculados, da Administração Pública Federal direta e indireta, bem como os fundos e fundações, instituídos e mantidos pelo Poder Público; e

III - o Orçamento de Investimento das empresas em que a União, direta ou indiretamente, detém a maioria do capital social com direito a voto.

**CAPÍTULO II**  
**DOS ORÇAMENTOS FISCAL E DA SEGURIDADE SOCIAL**

**Seção I**  
**Da Estimativa da Receita**

Art. 2º A receita total estimada nos Orçamentos Fiscal e da Seguridade Social é de R\$ 2.150.458.867.507,00 (dois trilhões, cento e cinquenta bilhões, quatrocentos e cinquenta e oito milhões, oitocentos e sessenta e sete mil e quinhentos e sete reais), incluindo a proveniente da emissão de títulos destinada ao refinanciamento da dívida pública federal, interna e externa, em observância ao disposto no art. 5º, § 2º, da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF, na forma detalhada nos Anexos a que se referem os incisos I e VIII do art. 10 desta Lei e assim distribuída:

I - Orçamento Fiscal: R\$ 959.179.909.733,00 (novecentos e cinquenta e nove bilhões, cento e setenta e nove milhões, novecentos e nove mil e setecentos e trinta e três reais), excluída a receita de que trata o inciso III deste artigo;

II - Orçamento da Seguridade Social: R\$ 535.793.002.103,00 (quinhentos e trinta e cinco bilhões, setecentos e noventa e três milhões, dois mil e cento e três reais); e

III - Refinanciamento da dívida pública federal: R\$ 655.485.955.671,00 (seiscentos e cinquenta e cinco bilhões, quatrocentos e oitenta e cinco milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos e setenta e um reais), constantes do Orçamento Fiscal.

**COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO**

**I - RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 4.391, de 2012, altera o § 3º e o caput do artigo 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, com o objetivo de estender ao ganho de capital auferido na venda de imóvel rural o mesmo tratamento tributário aplicado à venda de imóveis residenciais.

Dessa forma, o ganho auferido por pessoa física residente no país na venda de imóvel rural passaria a estar isento do imposto de renda, desde que o produto da venda seja destinado à aquisição de outro imóvel rural localizado no País, no prazo de até cento e oitenta dias contados da celebração do contrato.

A matéria foi distribuída para apreciação conclusiva desta Comissão de Finanças e Tributação, a quem caberá pronunciar-se quanto ao mérito e quanto à adequação orçamentária e financeira, constando não terem sido apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

## II - VOTO

Cabe a esta Comissão, além do exame de mérito, inicialmente apreciar a proposição quanto à sua compatibilidade ou adequação com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, nos termos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, X, “h” e 53, II) e de Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação, que “estabelece procedimentos para o exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira”, aprovada pela CFT em 29 de maio de 1996.

A Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2016 (Lei nº 13.242, de 30 de dezembro de 2015), em seu art. 114, estabelece que somente será aprovado o projeto de lei ou editada a medida provisória que institua ou altere receita pública quando acompanhado da correspondente demonstração da estimativa do impacto na arrecadação, devidamente justificada, e que as proposições que tratem de renúncia de receita, ainda que sujeitas a limites globais, devem ser acompanhadas de estimativa do impacto orçamentário-financeiro e correspondente compensação, consignar objetivo, bem como atender às condições do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal. Dispõe ainda que os projetos de lei aprovados ou medidas provisórias que resultem em renúncia de receita em razão de concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária, financeira, creditícia ou patrimonial, ou que vinculem receitas a despesas, órgãos ou fundos, deverão conter cláusula de vigência de, no máximo, cinco anos.

Por sua vez, o art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF exige estar a proposição acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, bem como atender o disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma de duas condições alternativas.

Uma condição é que o proponente demonstre que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias. Outra condição, alternativa, é que a proposição esteja acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, da ampliação de base de cálculo ou da majoração ou criação de tributo ou contribuição, podendo o benefício entrar em vigor apenas quando implantadas tais medidas.

Inegavelmente, ao isentar do Imposto de Renda da Pessoa Física o ganho de capital auferido na venda de imóvel rural e estender para este tipo de operação os mesmos benefícios atualmente aplicados ao ganho auferido na venda de imóvel urbano, a proposição gera renúncia de receita tributária, sem que tenham sido atendidas as condições estabelecidas no art. 14 da LRF e no art. 114 da LDO 2016 acima citados.

Nesses termos, é forçoso reconhecer que o projeto apresenta-se incompatível sob a ótica orçamentária e financeira, o que torna prejudicado seu exame quanto ao mérito na Comissão de Finanças e Tributação, em acordo com o disposto no art. 10 da Norma Interna – CFT:

*“Art. 10. Nos casos em que couber também à Comissão o exame do mérito da proposição, e for constatada a sua incompatibilidade ou inadequação, o mérito não será examinado pelo Relator, que registrará o fato em seu voto.”*

Feitas essas considerações, **somos pela incompatibilidade e pela inadequação orçamentária e financeira do Projeto de Lei nº 4.391, de 2012, dispensada a análise de mérito**, nos termos do art. 10 da Norma Interna desta Comissão.

Sala da Comissão, em 30 de agosto de 2016.

**DEPUTADO HILDO ROCHA**  
**Relator**

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião extraordinária realizada hoje, concluiu unanimemente pela incompatibilidade e inadequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei nº 4.391/2012, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Hildo Rocha.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Simone Morgado - Presidente, Hildo Rocha e João Gualberto - Vice-Presidentes, Alfredo Kaefer, Andres Sanchez, Carlos Melles, Edmar Arruda, Enio Verri, Fernando Monteiro, José Guimarães, Júlio Cesar, Lelo Coimbra, Leonardo Quintão, Luiz Carlos Haully, Newton Cardoso Jr, Paulo Azi, Rodrigo Martins, Ronaldo Benedet, Silvio Torres, Vicente Candido, Bebeto, Carlos Andrade, Christiane de Souza Yared, Domingos Neto, Eduardo Cury, Esperidião Amin, Félix Mendonça Júnior, Gonzaga Patriota, Helder Salomão, Izalci, Julio Lopes, Lucas Vergilio, Luis Carlos Heinze, Marcelo Álvaro Antônio, Mauro Pereira, Paulo Teixeira, Pedro Uczai, Soraya Santos, Valtenir Pereira e Vinicius Carvalho.

Sala da Comissão, em 19 de outubro de 2016.

Deputado JOÃO GUALBERTO

No exercício da Presidência

**FIM DO DOCUMENTO**