

**COMISSÃO ESPECIAL DESTINADA A APRECIAR E PROFERIR PARECER À PROPOSTA DE EMENDA À CONSTITUIÇÃO Nº 45, DE 2019, DO SR. BALEIA ROSSI, QUE "ALTERA O SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**

**PROPOSTA DE EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 45, DE 2019**

*Substitui os incisos VIII e IX o art. 152-A, conforme art. 1º da PEC 45/2019.*

**EMENDA SUBSTITUTIVA Nº , DE 2019**

Dê-se à Proposta de Emenda à Constituição nº 45, de 2019, a seguinte redação:

*“Art. 152-A. Lei complementar instituirá imposto sobre bens e serviços, que será uniforme em todo o território nacional, cabendo à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios exercer sua competência exclusivamente por meio da alteração de suas alíquotas.*

*§1º. O imposto sobre bens e serviços:*

*I – incidirá também sobre:*

*a) os intangíveis;*

*b) a cessão e o licenciamento de direitos;*

*c) a locação de bens;*

*d) as importações de bens, tangíveis e intangíveis, serviços e direitos;*

*II – será regulado exclusivamente pela lei complementar referida no caput deste artigo;*

*III – será não-cumulativo, compensando-se o imposto devido em cada operação com aquele incidente nas etapas anteriores;*

*IV – não será objeto de concessão de isenções, incentivos ou benefícios tributários ou financeiros, inclusive de*

*redução de base de cálculo ou de crédito presumido ou outorgado, ou sob qualquer outra forma que resulte, direta ou indiretamente, em carga tributária menor que a decorrente da aplicação das alíquotas nominais;*

*V – não incidirá sobre as exportações;*

*VII – terá alíquota uniforme para todos os bens, tangíveis e intangíveis, serviços e direitos, podendo variar entre Estados, Distrito Federal e Municípios.*

***VIII – não incidirá sobre intermediação imobiliária relativa à venda de imóveis residenciais.***

***IX – não incidirá sobre a gestão e administração da propriedade imobiliária.”***

### **JUSTIFICAÇÃO**

A moradia assume status legais de direito social a partir de 2010, com o advento da Emenda Constitucional nº 64. No entanto, assegurar o direito a moradia ainda é uma lacuna para o Poder Público que carece de públicas eficientes e desampara o setor de comércio de bens e serviços imobiliários.

O objetivo desta Emenda é garantir que a Reforma Tributária não gere impactos negativos ao direito social à moradia previsto na Constituição Federal, assegurando adequado tratamento tributário ao setor que representa efetivamente a habitação, auxiliando na redução déficit habitacional.

O reflexo da falta de incentivos e políticas públicas direcionadas reflete diretamente nas moradias, conforme aponta levantamento feito pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), publicado em 07/01/2019 pelo Estadão. Segundo o estudo, “o déficit de moradias cresceu 7% em apenas dez anos, de 2007 a 2017, tendo atingido 7,78 milhões de unidades habitacionais em 2017”, resultado da “redução do crédito para financiamento de imóveis, o desemprego em alta a partir dos anos de crise e a queda na renda das famílias tornaram o sonho da casa própria ainda mais distante para milhares de brasileiros”.

A corretagem imobiliária é serviço essencial na viabilização da aquisição do imóvel residencial, aproximando e auxiliando o adquirente na consecução do “sonho da casa própria”. A corretagem, portanto, é um valor que integra o preço total do imóvel. O eventual aumento dos tributos sobre a corretagem imobiliária, que geraria um aumento de carga tributária de até 450%, seria invariavelmente repasso ao consumidor final, acrescendo o valor da transação e, em alguns casos, até inviabilizando a compra imobiliária.

É neste mesmo contexto que o Governo Federal desenvolve programas como o Aluguel Social que constrói empreendimentos imobiliários para serem disponibilizados para locação. A administração dos parques residenciais fica a cargo da iniciativa privada garantindo o cumprimento da extensa legislação obrigacional e de convivência. Assim, as empresas de

administração imobiliária de locação e de condomínios suportam as iniciativas públicas em prol da garantia de moradias dignas e redução do déficit habitacional.

Nesse sentido, a proposta de exclusão das corretagens imobiliárias de imóveis residenciais e da gestão e administração da propriedade imobiliária do IBS, visa manter os atuais preços praticados no mercado, sem acrescentar o custo da casa própria, bem como apoiar iniciativas que permitam a implantação e consolidação de empreendimentos viabilizando a administração e gestão da propriedade imobiliária, perseguindo-se assim o direito constitucionalmente assegurado à moradia.

Diante do exposto, solicito o apoio de meus nobres pares nesta Casa e do nobre Relator para a aprovação desta Emenda cujo teor é fundamental para garantir a preservação do desenvolvimento econômico, a geração de emprego e a redução do déficit habitacional que assola nosso País.

Sala das Comissões, em 3 de setembro de 2019.

**LAÉRCIO OLIVEIRA**  
Deputado Federal – PP/SE