



PROJETO DE LEI Nº DE 2021.
(Do Sr. Marcelo Ramos)

Dá nova redação ao art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O *caput* do art. 2º-A da [Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009](#), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º-A. A partir de 1º de janeiro de 2022, a empresa construtora que tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 153.180,59 (cento e cinquenta e três mil, cento e oitenta reais e cinquenta e nove centavos) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, ou no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, de que trata a Lei de Conversão da Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto de 2020, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção.”

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2019 instituiu, em seu art. 2º, regime especial de tributação para estimular empresas construtoras que realizassem obras no âmbito do então Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, através da publicação da Lei nº 12.024, que trouxe em seu art. 2º o benefício.





De acordo com a redação originária do benefício, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor comercial de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, de que trata a [Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009](#), ficava autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção.

Desde então, a redação originária do art. 2º da Lei nº 12.024/2009 vem sofrendo alterações para atualizar o valor teto dos imóveis beneficiados aos padrões de mercado, especialmente em razão da pressão inflacionária frequente sobre os custos da construção civil.

Ao longo dos anos, o valor máximo das unidades habitacionais aptas a participar do antigo Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e do atual Programa Casa Verde e Amarela, instituído pela Lei nº 14.118/2021, passou de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) para R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais). Isso porque, se mantido o valor originário das unidades habitacionais, na prática, os programas habitacionais se tornariam inviáveis em decorrência do aumento dos preços materiais, serviços e mão-de-obra utilizados na construção civil.

Ocorre que, a última alteração dos valores das unidades habitacionais aptas a participarem do Programa Casa Verde e Amarela, foi realizada em 26 de dezembro de 2019, com a publicação da Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019, ainda à época da vigência do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Naquela oportunidade, o art. 4º da Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019, alterou a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que passou a vigorar acrescida do seguinte art. 2º-A:

“Art. 2º-A. A partir de 1º de janeiro de 2020, a empresa construtora que tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas para construir unidades habitacionais de **valor de até R\$ 124.000,00** (cento e vinte e quatro mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 4%





(quatro por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção.” (Grifou-se)

O art. 2º-A da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, com a nova redação, prorrogou o regime especial tributário para as empresas construtoras que realizavam obras no PMCMV e atualizou o valor das unidades habitacionais aptas a participarem do programa para o valor atualmente vigente de até R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais). Todavia, desde então, não houve atualizações monetárias nos valores das unidades habitacionais.

No entanto, imprescindível lembrar que nos anos de 2020 e de 2021, a inflação saiu do centro da meta do Banco Central do Brasil, por razões estruturais do nosso País, bem como pelos impactos da COVID na nossa economia. Neste ano de 2021, como há anos não se via, a inflação, infelizmente, está em patamares elevados. Inclusive, um dos grupos de mercadoria mais impactado pela pressão inflacionária é o da construção civil, impacto pois por aço, cimento e outros produtos.

Portanto, faz-se necessária a atualização dos valores das unidades habitacionais aptas a participarem do Programa Casa Verde e Amarela, sob pena de uma redução significativa na qualidade das unidades e de até mesmo de uma inviabilização no programa.

Tomando-se por base o dia da publicação da Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019, ou seja, 27 de dezembro de 2019 – quando houve a última atualização dos valores das unidades habitacionais do Programa Casa Verde e Amarela – e o Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) da FGV IBRE divulgado até meados de dezembro de 2021, tem-se que o valor atualizado monetariamente das unidades habitacionais do programa deve ser reajustado para R\$ 153.180,59, conforme memória de cálculo adiante (que representa uma variação de 23%)¹.

O INCC foi o índice eleito para realizar a atualização dos valores, uma vez que é o mais adequado à correção dos valores das unidades habitacionais, pois

¹ Atualização monetária realizada no site: <<https://extra-ibre.fgv.br/IBRE/sitefgvdados/default.aspx>> Acessado em 16/12/2021.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete Deputado MARCELO RAMOS

acompanha a evolução dos preços de materiais, serviços e mão-de-obra mais relevantes para a construção civil.

São objetivos do Programa Casa Verde e Amarela não só ampliar o estoque de moradias para atender às necessidades habitacionais, como também promover a melhoria do estoque existente de moradias para reparar as inadequações habitacionais, conforme fixado no art. 3º, incisos I e II, da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021.

Diante do exposto, faz-se necessário alterar o art. 2-A da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, para a redação disposta neste projeto, a fim de que o valor das unidades habitacionais do Programa Casa Verde e Amarela acompanhe o reajuste de preços sofrido no mercado da construção civil nos últimos anos, mantendo-se a viabilidade do programa e a assegurando-se a qualidade das unidades habitacionais em questão.

Sala de Sessões, em de de

Deputado Marcelo Ramos

PL-AM

