

PROJETO DE LEI Nº , de 2026

(Do Sr. DANIEL ALMEIDA)

Altera a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que institui o Programa Minha Casa, Minha Vida, para estabelecer como requisito de participação dos entes federativos a concessão prévia de isenção de foro e laudêmio incidentes sobre os imóveis vinculados a operações financiadas com recursos de fundos federais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 6º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 6º.....

.....

§ 11 A lei do ente federativo, que deverá produzir efeitos previamente à contratação dos investimentos, deverá estabelecer isenções dos seguintes tributos e receitas patrimoniais, nas operações que decorram da aplicação dos recursos provenientes das fontes de recursos a que se referem os incisos I a IV do *caput*:

.....

IV – laudêmio devido ao ente público cedente, quando da formalização dos contratos de construção e da transferência dos imóveis aos beneficiários;

V – foro devido ao ente público titular do domínio direto, durante a fase de implantação do empreendimento e pelo período de 60 (sessenta) meses contados da celebração do contrato com o beneficiário.

§ 11-A. As isenções previstas nos incisos IV e V do § 11 deste artigo aplicam-se exclusivamente às receitas patrimoniais devidas aos entes federativos participantes da operação, não alcançando créditos de natureza privada ou pertencentes a terceiros.



....." (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Nosso Projeto de Lei tem como foco aprimorar a eficiência alocativa dos recursos orçamentários destinados ao *Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)*, com incidência imediata naqueles oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)<sup>1</sup> e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)<sup>2</sup>, fundos responsáveis, em grande medida, pelo financiamento dos imóveis adquiridos pelas famílias enquadradas nas 3 faixas de renda bruta urbanas e nas 3 faixas de renda bruta rurais, nos termos do art. 5º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que instituiu o novo PMCMV.

Na prática operacional cotidiana de contratação de empreendimentos habitacionais de interesse social, observa-se que os Municípios, o DF e os Estados, ao doarem ou cederem terrenos de sua propriedade submetidos a regimes de enfiteuse pública para a estruturação dos conjuntos habitacionais, mantêm de forma reiterada a exigibilidade da cobrança de receitas patrimoniais (o foro e o laudêmio) sobre tais imóveis.

Tal prática, embora encontre amparo na lei civil, cria uma contradição administrativa e orçamentária: o FAR, instrumento integralmente constituído por dotações orçamentárias federais e poupança popular, vê-se obrigado a despendar recursos que seriam direcionados à construção de novas moradias para realizar o pagamento de receitas patrimoniais em favor dos próprios entes que cederam o terreno visando atrair o programa.

Este fenômeno consubstancia o que a ciência econômica denomina classicamente de *deadweight loss* (peso-morto). Trata-se de uma transferência circular, ociosa e burocrática de verbas públicas que encarece a produção da habitação social, consumindo rubricas orçamentárias, sem gerar

<sup>1</sup> Fundo previsto na Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

<sup>2</sup> Fundo de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993.



nenhum incremento correspondente em oferta de unidades habitacionais ou na qualidade da obra. Estima-se tecnicamente que a eliminação tempestiva desse ônus patrimonial inócuo aumentará consideravelmente a quantidade de unidades habitacionais entregues por lote de investimento do fundo federal, materializando “na ponta” os princípios constitucionais da eficiência e da economicidade, insculpidos nos arts. 37 e 70 da Carta Magna.

Importa sublinhar que a isenção de pagamento das receitas patrimoniais (foro e laudêmio) sugerida pelo nosso Projeto de Lei não caracteriza intervenção indevida na autonomia federativa (art. 18, CF/88), nem implica isenção tributária heterônoma<sup>3</sup>, vedada pelo art. 151, III, da Carta, pois a adesão ao PMCMV e o consequente recebimento dos aportes federais para a construção das habitações constituem atos estritamente discricionários e voluntários dos entes subnacionais.

Ao optarem livremente por aderir ao Programa, aceitando suas diretrizes em troca de auferir os retornos sociais, urbanísticos e econômicos dele advindos, Estados, DF e Municípios concordarão contratualmente, por meio de lei local autorizativa, com a contrapartida razoável de abrir mão de receitas patrimoniais residuais, estabelecendo-se uma verdadeira relação solidária balizada no moderno paradigma do federalismo de cooperação. A validade deste modelo de condicionamento em repasses voluntários já é pacificada pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, notadamente nos precedentes formados quando da exigência de garantias semelhantes na realização de grandes obras de infraestrutura e eventos de porte internacional.

No aspecto do planejamento fiscal, ressalta-se que o presente projeto de lei não institui renúncia de receita pela União. O atendimento aos pressupostos inafastáveis do art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), bem como do artigo 113 do ADCT, será observado pela chefia do Poder Executivo de cada ente subnacional interessado no momento exato da edição e do envio das leis locais que concretizarão e darão eficácia às isenções em seus respectivos territórios.

<sup>3</sup> Mesmo porque o foro e o laudêmio **não são tributos**. O STJ e o STF consolidaram o entendimento de que laudêmio e foro não são tributos, mas receitas patrimoniais (direito obrigacional) decorrentes da propriedade da União. O STJ (REsp 1.951.346) define o laudêmio como obrigação do alienante sobre a transferência onerosa do domínio útil, enquanto o STF (Tema 676) valida a cobrança dessas receitas sobre os terrenos de marinha.



Adicionalmente, pontua-se o natural efeito econômico compensatório e virtuoso gerado pelo ciclo da construção: dado que a entrada do investimento imobiliário do Governo Federal promove um incremento estrutural e transversal em bases tributárias essenciais locais, com destaque para o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) sobre as obras, a isenção de foro e laudêmio é compensada pelo fomento direto à economia da cidade receptora.

O PMCMV é uma proteção concedida pelo Estado a famílias em situação de acentuada vulnerabilidade habitacional. Essa proteção deve ocorrer como verdadeira política pública permanente, que não fique ao talante do governo em exercício, mas que se perpetue tanto quanto possível, enquanto persistirem seus fundamentos e sua necessidade.

Por não ostentar impacto orçamentário relevante e por maximizar o retorno social das verbas públicas direcionadas ao combate sistêmico do *déficit* habitacional brasileiro, roga-se o apoio imprescindível dos eminentes Pares desta Casa Legislativa, para a célere aprovação deste importante projeto de lei.

Sala das Sessões, em 26 de Março de 2026.

Deputado DANIEL ALMEIDA

