

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 2011

Institui mecanismo tributário através do Imposto de Renda Pessoa Física, para fins de estímulo à aquisição de casa própria por contribuinte, desde que, exclusivamente destinada para sua moradia.

Autor: Deputado **Otávio Leite**
Relator: Deputado **Roberto Britto**

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em foco trata da implantação de mecanismo tributário para estimular o setor da construção civil e facilitar a aquisição de casa própria em atendimento ao princípio do art. 6º, *caput*, da Constituição Federal, que coloca a moradia entre os direitos sociais.

Nos termos da proposta, o contribuinte, pessoa física, poderá deduzir da base de cálculo do seu imposto de renda, na declaração anual de ajuste, os pagamentos efetuados durante o ano-base por compra de imóvel destinado exclusivamente à moradia própria, desde que venha a ser este o seu único imóvel. Os pagamentos correspondentes à dedução devem estar corretamente informados na declaração de ajuste, para validade do incentivo. O texto prevê que a dedução poderá ser utilizada na aquisição de imóvel em construção ou de imóvel novo financiado, desde que, entre outras condições, o imóvel seja usado para residência do contribuinte. O incentivo pretendido beneficiará, também, a aquisição de imóvel por intermédio do Programa Minha Casa, Minha Vida. A dedução ficará limitada ao valor da base de cálculo do imposto, apurada na declaração de ajuste do exercício correspondente.

Fica estabelecido que, se o contribuinte deixar de utilizar o imóvel como sua residência ou de seus dependentes, dentro do prazo de cinco anos a partir da aquisição, ou alienar o imóvel no mesmo prazo, cessará o direito à dedução. Além disso, incidirá multa de 30% e demais encargos legais sobre os valores que tiverem sido deduzidos. A única possibilidade de transferência admitida é a transmissão *causa mortis* aos sucessores legais.

A proposição remete ao Poder Executivo a tarefa de estimar o montante da renúncia fiscal decorrente do incentivo pretendido, em atendimento ao disposto no inciso II do art. 5º e no art. 17 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000. Além disso, determina que o Poder Executivo deverá incluir esse montante no demonstrativo a que se refere o § 6º do art. 165 da Constituição Federal, que acompanhará o projeto de lei orçamentária cuja apresentação se der após decorridos sessenta dias da publicação da lei que vier a originar-se desta proposta.

O texto prevê que o prazo de vigência da nova lei será o de sua publicação, porém a norma somente produzirá efeitos a partir do primeiro dia do exercício subsequente àquele em que for implementado o disposto no seu art. 6º (*sic*). Como a proposta só possui cinco artigos, pressupõe-se que a produção de efeitos dar-se-á após a estimativa de renúncia fiscal e inclusão do respectivo montante no projeto de lei orçamentária.

O ilustre autor justifica sua proposta com base na existência de um enorme contingente de famílias que não possuem onde morar ou que moram em situação precária, o que justificaria o incentivo. No seu entender, o aquecimento do setor da construção civil, que seria provocado pela adoção da medida proposta, compensaria, pelo acréscimo na arrecadação de outros tributos, a perda de receita provocada pelo incentivo pretendido.

Após o exame por esta Comissão de Desenvolvimento Urbano, a matéria deverá seguir, em regime de apreciação conclusiva, para as Comissões de Finanças e Tributação (mérito e adequação financeira e orçamentária) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa).

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A questão do déficit habitacional tem preocupado o Poder Público e a sociedade no Brasil desde a década de 1960. Ao longo desses anos, inúmeras ações e programas foram implementados, cada qual buscando fazer frente ao problema. Não há como negar que os esforços têm produzido resultados, pois houve um arrefecimento da taxa de crescimento do déficit, embora a solução para o problema habitacional brasileiro ainda esteja aquém do que seria desejável.

A dificuldade em combater o déficit tem muitas causas e uma consequência prática: cotidianamente, nos deparamos com cenários deprimentes nos grandes centros urbanos, que nos mostram assentamentos sem condições de habitabilidade, pessoas vivendo nas ruas, em cortiços ou em outros imóveis improvisados. Certamente esse cenário influiu decisivamente para que o autor da proposta em foco decidisse pela sua apresentação.

Há razões para crer, entretanto, que a fórmula proposta traz inúmeras deficiências que desaconselham sua aprovação. De plano, é importante analisar o perfil do déficit habitacional brasileiro. A estimativa oficial mais recente do Ministério das Cidades, divulgada no final de 2010, com base em dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD) 2008, aponta uma carência de cerca de 5,6 milhões de novas moradias. Desse montante, 89,6% referem-se a famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos.

O grande problema para o atendimento das famílias nessa faixa de renda é que elas não conseguem arcar com os custos financeiros de um financiamento tradicional. Note-se que estamos falando de renda familiar, ou seja, aquela obtida a partir da composição dos rendimentos de todos os membros do grupo familiar. Para alcançar esse segmento e, assim, diminuir efetivamente o déficit habitacional é necessário contar com alguma forma de subsídio, seja sobre o valor do imóvel ou sobre a prestação mensal.

Tal medida já vem sendo implementada desde 2005, com a aprovação da Lei nº 11.124, de 16 de junho, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), com o objetivo específico de prover recursos não onerosos para fins de subsídio habitacional. O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), criado pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009,

também inclui subvenção econômica a ser concedida no ato da contratação do financiamento habitacional.

A previsão de abatimento dos valores pagos a título de prestação mensal da base de cálculo do imposto de renda pessoa física, como quer a proposição em foco, não trará benefícios significativos para as famílias nesse patamar de renda. Aprovando-se a proposta, estariamos oferecendo um subsídio, concretizado na renúncia de receita fiscal, que seria direcionado para classes de renda mais alta, nas quais o déficit habitacional não se apresenta tão marcante.

Além desse problema de mérito, a proposição em foco traz um dispositivo bastante questionável, que é o comando para que o Poder Executivo calcule o montante da renúncia fiscal decorrente da implementação da medida e o inclua no demonstrativo anexo à lei orçamentária anual (art. 165, § 6º, da Constituição Federal). Tudo indica que esse dispositivo tem problemas quanto à constitucionalidade, o que será devidamente examinado quando da apreciação pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Diante do exposto, portanto, considerando aquilo que compete a esta Comissão analisar, somos pela **rejeição**, quanto ao mérito, do Projeto de Lei nº 61, de 2011.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2011.

Deputado **ROBERTO BRITTO**
Relator