

# **COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO**

## **PROJETO DE LEI Nº 1.364, DE 2007**

Altera Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, estabelece isenção do imposto de renda sobre ganhos de capital nos casos que especifica, e dá outras providências.

**Autor:** Deputado LELO COIMBRA

**Relator:** Deputado JOSÉ GUIMARÃES

### **I - RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 1.364, de 2007, acrescenta parágrafo ao art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de dezembro de 2005, para isentar do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que, no prazo de 360 dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na construção de imóveis residenciais no País, considerando-se como data de aquisição a da solicitação das certidões do “Habite-se”.

Segundo o autor da proposição, o prazo legal de 180 dias para aplicação do produto da venda de imóveis residenciais na aquisição de imóveis da mesma natureza, para fins de isenção do imposto de renda sobre ganho de capital, “praticamente obriga o contribuinte a adquirir imóveis já construídos, pois é muito difícil iniciar e terminar a construção de uma nova residência nesse exíguo prazo”. Assim, propõe-se alteração no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, para o prazo ser contado em dobro no caso de o produto da venda ser utilizado na construção de imóveis residenciais.

O Projeto de Lei vem a esta Comissão de Finanças e Tributação – CFT para análise do mérito e da compatibilidade e da adequação orçamentária e financeira, sem terem sido apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Nos termos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados e da Norma Interna da CFT, cabe a esta Comissão, além do exame do mérito, apreciar inicialmente a compatibilidade e a adequação orçamentária e financeira das proposições em epígrafe.

Para efeito da Norma Interna da CFT, é compatível a proposição que não conflite com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias – LDO, da lei orçamentária anual – LOA e demais proposições legais em vigor, especialmente a Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF; e adequada a proposição que se adapte, que se ajuste ou que esteja abrangida pelo plano plurianual, pela LDO e pela LOA.

A LDO para o ano de 2011 – Lei nº 12.309/2010, no art. 91, determina que projeto de lei que importe diminuição de receita da União no exercício de 2011 apresente “estimativas desses efeitos, para cada um dos exercícios compreendidos no período de 2011 a 2013, detalhando a memória de cálculo respectiva e correspondente compensação, nos termos das disposições constitucionais e legais que regem a matéria”. Ainda em seu art. 91, § 4º, a LDO destaca que “a remissão à futura legislação, o parcelamento ou a postergação para exercícios financeiros futuros do impacto orçamentário-financeiro não elidem a necessária estimativa e correspondente compensação previstas no *caput* deste artigo”.

O art. 92 da LDO reforça que somente será aprovado projeto de lei que altere tributo, quando acompanhado da correspondente demonstração da estimativa do impacto na arrecadação, devidamente justificada, devendo viger por, no máximo 5 anos, se houver renúncia de receitas da União. O § 2º desse artigo define como “incentivos ou benefícios de

natureza tributária, para os fins desta Lei, os gastos governamentais indiretos decorrentes do sistema tributário vigente que visem atender objetivos econômicos e sociais, explicitados na norma que desonera o tributo, constituindo-se exceção ao sistema tributário de referência e que alcancem, exclusivamente, determinado grupo de contribuintes, produzindo a redução da arrecadação potencial e, consequentemente, aumentando a disponibilidade econômica do contribuinte”.

Por sua vez, de acordo com a LRF, art. 14, projeto de lei que acarrete renúncia de receita deve estar acompanhado de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na LDO e a pelo menos uma de duas condições estabelecidas.

Uma dessas condições 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 LDO. A outra condição, alternativa, é que a proposição esteja acompanhada de medidas de compensação, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação de base de cálculo, majoração ou criação de tributo. Nesse caso, o benefício só pode entrar em vigor quando implementadas as medidas compensatórias.

O 1º do referido artigo da LRF estabelece que “a renúncia de receita compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado”.

Dado que o Projeto de Lei nº 1.364, de 2007, não concede ou amplia incentivo ou benefício fiscal, nem diminui alíquota ou altera base de cálculo de imposto, apenas aumenta prazo para gozo de benefício já vigente, de maneira indiscriminada, votamos pela sua compatibilidade e adequação orçamentária e financeira.

Quanto ao mérito da matéria, concordamos com o autor da proposição que a iniciativa proporciona “incremento ainda maior na construção civil e diminuição do déficit habitacional brasileiro”, em perfeita consonância com aquilo que se pretende no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005.

A isenção do imposto de renda sobre ganho de capital na hipótese de aplicação do produto da venda de imóveis residenciais na aquisição de imóveis da mesma natureza foi prevista inicialmente pela Medida Provisória nº 252, de 2005, com “o objetivo de reduzir os custos tributários, de modo a dinamizar o mercado imobiliário, e estimular o financiamento de imóveis e a construção de novas unidades”.

Nos últimos anos, o aumento do crédito, o crescimento da renda familiar e as desonerações tributárias contribuíram para a expansão da atividade de construção civil. Aumentaram o valor e o número de unidades habitacionais financiadas. Após vinte anos de estagnação, a indústria de materiais para construção cresceu aproximadamente 10% ao ano, entre 2005 e 2009, de acordo com “Estudo Setorial da Construção 2011”, elaborado pelo Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos – DIEESE. As desonerações concedidas no âmbito do imposto de renda e do imposto sobre produtos industrializados, sem dúvida, impulsionaram esse setor.

O bom desempenho do setor de construção civil propicia a capacitação tecnológica e o desenvolvimento do setor produtivo nacional. Trata-se de setor que apresenta fortes encadeamentos para trás e para frente com outros setores de atividade econômica. Daí decorre o seu peso na geração de emprego e renda, e, portanto, na economia nacional.

Além disso, segundo projeção da Fundação Getúlio Vargas – FGV, apresentada na “ConstruBusiness 2010” da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo – FIESP, de 2009 a 2022, o crescimento anual do Produto Interno Bruto – PIB brasileiro deve ser de 5%, comparativamente a um crescimento anual do PIB mundial de 2,1%. O crescimento econômico estimado para o Brasil nos próximos anos implica ganhos salariais para a população, com reflexos na expansão do consumo e da poupança das famílias. Delineado tal panorama, que potencializa o processo de ascensão social por que vem passando diversos extratos populacionais, tende a crescer a demanda por imóveis, inclusive de maior valor.

Somos, então, favoráveis a estender, de 180 dias para 360, o prazo para gozo da isenção do imposto de renda sobre ganho de capital àqueles que decidirem aplicar o produto da venda de imóveis residenciais na construção de imóveis da mesma natureza, posto que o início e o término de

uma obra costuma levar mais tempo, por todas as etapas que obrigatoriamente precisam ser cumpridas.

Pelas razões expostas, o voto é pela adequação orçamentária e financeira do Projeto de Lei nº 1.364, de 2007, e, no mérito, pela sua aprovação.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputado JOSÉ GUIMARÃES  
Relator