

Legislativo Federal

Secovi-SP debate reforma tributária no Senado



Portugal, Wertheim, Lucas, Correia e Guedes, durante a audiência pública na CAE - 27/8/2024

O **Secovi-SP**, representado pelo presidente executivo **Ely Wertheim**, participou de [audiência pública](#) na terça-feira, 27/8, na **Comissão de Assuntos Econômicos (CAE)** do Senado Federal, para debater o [Projeto de Lei Complementar \(PLP\) 68/2024](#), que trata da regulamentação da parte principal da reforma tributária, com foco no impacto sobre a cadeia produtiva da construção civil, e as consequências sobre o déficit habitacional no Brasil.

Na primeira formação da mesa, além de Ely Wertheim, participaram **Caio Portugal**, da Associação das Empresas de Loteamento Urbano (Aelo); **Luiz França**, da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) - virtual; **Renato Correia**, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e o **Fernando Guedes**, vice-presidente Jurídico, também da CBIC. Na segunda formação, participaram Fernanda Foizer Silva, embaixadora das Mulheres no Tributário, sócia do Wilfrido Advogados e mestranda em Direito Tributário pelo IBDT; Gilberto Alvarenga, consultor tributário pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC); e Melina Rocha, consultora internacional de IVA.

Os trabalhos foram conduzidos pelo senador **Izalci Lucas (PFL/DF)**, coordenador do grupo de trabalho (GT) da CAE. O parlamentar ressaltou que a construção civil foi um dos setores mais prejudicados pelo texto aprovado na Câmara dos Deputados e que, se for colocada em prática essa regulamentação, haverá aumento no preço dos imóveis e o consumidor final pagará a conta.

“Duas coisas que foram vendidas: simplificação e neutralidade. Nos próximos dez anos, não há simplificação. Muito pelo contrário. Tudo o que acontece hoje, que já é uma loucura, com mais tudo que foi introduzido de novidade, não permite simplificação. E não há neutralidade. Haverá, sim, um aumento”, afirmou Izalci.

No Senado, até o fechamento desta edição, a matéria havia recebido 1.127 propostas de emendas.

SUMÁRIO

Secovi-SP debate reforma tributária no Senado p. 1

Câmara aprova garantias para o crédito imobiliário p. 3



Lucas, coordenador do GT da reforma tributária na CAE

Posicionamento do Secovi-SP

Durante a audiência pública, **Ely Wertheim** afirmou que o setor de construção civil sofrerá um impacto negativo caso regulamentação da reforma tributária seja aprovada na forma do texto atual. Segundo ele, as mudanças provocadas pela reforma aumentarão o custo habitacional, prejudicando a conquista da casa própria, principalmente pela população de baixa renda.

O presidente executivo do **Secovi-SP** pontuou também:

- a excelente relação do setor imobiliário com o governo federal, em especial com o secretário extraordinário da reforma tributária, Bernard Appy;
- a necessidade de aprovação desta reforma com seus devidos ajustes;
- o trabalho do setor com as consultorias Derraik e Tendências, que demonstraram aumento da carga tributária para a cadeia produtiva, incluindo compra e venda, administração, intermediação e locação, seja de imóveis urbanos ou loteamentos;
- que o setor não influencia no cálculo da alíquota modal base;
- que é falácia a afirmação de que o setor imobiliário paga pouco imposto, esclarecendo que os 4% sobre a receita bruta, independentemente de ter lucro ou prejuízo no empreendimento, na verdade correspondem de 35% a 40% sobre a margem do negócio;
- que devido à complexidade do setor, não seria possível a aplicação do Imposto sobre Valor Agregado (IVA). Ele esclareceu que, em todos os países do mundo que adotaram o IVA, o mercado imobiliário é colocado em um regime específico de tributação, não privilegiado;
- que o texto atual da reforma faz com que a pessoas físicas que recebem rendimentos oriundos de locação sejam enquadradas no IVA, o que não existe em nenhum lugar do mundo;
- sobre o regime de transição, o setor será tributado com alíquotas crescentes durante todo o período, desde a aquisição do terreno, construção até a entrega do imóvel, sendo, no final, tributado com a alíquota maior;
- que no regime de caixa, o locador será obrigado a recolher o imposto devido, mesmo que o inquilino não tenha cumprido com seu pagamento;
- que não haverá neutralidade tributária, pois o próprio governo admite que os preços dos imóveis subirão cerca de 3% a 4%;
- a equipe econômica do governo considera dados que não são do mercado imobiliário, a exemplo do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), programa governamental de produção de unidades habitacionais para atendimento a famílias com renda familiar mensal de até R\$1,6 mil.



Ely Wertheim, presidente executivo do Secovi-SP

Posicionamento dos parlamentares

A senadora Margareth Buzetti (PSD/MT) disse que a reforma não simplificou nada, e sim, tumultuou.

A senadora Tereza Cristina (PP/MS) reforçou que os aumentos previstos podem gerar um efeito negativo em toda a cadeia produtiva, dificultando o acesso à habitação em um país onde o déficit habitacional chega a 6,5 milhões de moradias, em todas as faixas de renda. “O setor quer previsibilidade e não aumento da carga tributária”, disse.

A senadora Damaris Alves (Republicanos/DF) colocou sua preocupação sobre o impacto negativo do aumento da carga tributária sobre os imóveis destinados à baixa renda e na geração de emprego. Ela lembrou ainda que o construtor que produz imóvel para a alta renda também constrói para a baixa renda, e gera empregos. “Estamos preocupados com o segmento que mais gera emprego”, afirmou.

O senador Esperidião Amin (PP/SC) julga importante as discussões, ressaltando que os objetivos da reforma são simplificação e neutralidade. O parlamentar reforçou ainda que, com base nas advertências do setor, é preciso ter muita cautela na aprovação. “No caso da construção civil, essas advertências que nós ouvimos hoje são suficientes para dizer o seguinte: nós temos que ter muita cautela”, disse.

O deputado federal Vitor Lippi (PSDB/SP) reconhece a evolução das discussões sobre a reforma tributária, porém, acredita que ainda é possível melhorar. O parlamentar acha justo o pleito da construção civil, um setor estratégico para a economia e que merece essa discussão e os ajustes necessários.

Câmara aprova garantias para o crédito imobiliário



Guimarães, autor da matéria, durante a sessão plenária - 28/8/2024

O **plenário** da Câmara dos Deputados aprovou na quarta-feira, 28/8, o [PL 1725/2024](#), de autoria do deputado José Guimarães (PT/CE) e outros, que **prevê a formação inicial de um mercado secundário de títulos imobiliários, por meio de atuação da Empresa Gestora de Ativos (Emgea)**, estatal criada em 2001 para absorver créditos imobiliários de alto risco da carteira da Caixa Econômica Federal.

O projeto de lei também cria programas de crédito e de renegociação para micro e pequenas empresas, permite o uso de recursos do fundo do clima para investimento em projetos de desenvolvimento sustentável com proteção cambial, além de reabrir o prazo para quitação ou parcelamento de vários tipos de dívida rural.

A matéria, que possui o conteúdo da [Medida Provisória 1213/2024](#) e teve sua vigência encerrada em 20/8/2024, foi relatada pelo deputado **Doutor Luizinho (PP/RJ)**, e permite à Emgea entrar no mercado secundário de crédito imobiliário por meio da compra de créditos a receber de bancos, públicos ou privados, que concedem financiamento para a classe média.

Com essa permissão para a compra desses créditos do setor privado, os bancos terão espaço em seus limites de concessão de empréstimo para realizar novas operações de crédito imobiliário com taxas acessíveis para a classe média, suprimindo a queda da captação da poupança. Essa espécie de securitização permitirá à Emgea expandir um mercado para crédito imobiliário.



Luizinho, relator da matéria

O texto prevê ainda a possibilidade de a Emgea oferecer instrumentos financeiros de proteção desses bancos contra exposições de remuneração e prazos oriundos do crédito imobiliário, inclusive com prazos e remunerações diferentes dos créditos imobiliários originais. Essa norma contradiz a [Lei nº 14.430/2022](#), chamada de lei da securitização, que vincula o pagamento dos títulos securitizados ao recebimento dos créditos originais.

Adicionalmente, a Emgea poderá criar ou participar de estruturas organizacionais, na forma de fundos de investimentos, de sociedades de propósitos específicos (SPE) ou de parcerias público-privadas (PPP), desde que elas tenham por finalidade o desenvolvimento social de interesse público.

Nesse sentido, o relator incluiu dispositivos para garantir que a Emgea siga as melhores práticas de mercado, como:

- criação de comitê de auditoria;
- criação de comitê de risco;
- publicação de relatórios de atividades anuais; e
- adoção de uma política de transparência, com divulgação regular de informações relevantes.

A matéria segue para análise do Senado Federal.

Sobre a Emgea



A **Empresa Gestora de Ativos S.A. (Emgea)**, criada em 2001, é uma empresa pública federal, não financeira, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, vinculada ao Ministério da Fazenda, com capital social totalmente integralizado pela União. Tem como atividade a gestão de ativos provenientes da União e de entidades integrantes da administração pública federal.

Na cadeia produtiva da Emgea, as carteiras de operações crédito imobiliário (carteiras de risco da Caixa Econômica Federal), crédito comercial e crédito perante o setor público compõem os próprios ativos.

Por ser uma empresa pública do governo federal, o ministro da Fazenda, Fernando Haddad, garantiu que não injetará novos recursos, além dos R\$ 10 bilhões que ela já possui. Para analistas, esse valor não fará diferença no mercado imobiliário, que tem, segundo o Banco Central, um estoque de R\$ 1 trilhão de crédito a receber.

Com base na matéria aprovada pela Câmara, um primeiro problema para esse mercado deslanchar é que a maioria dos contratos imobiliários é corrigida tendo como base a Taxa Referencial (TR), que está próxima de zero. Com a venda da carteira no mercado secundário, os contratos passarão a ser corrigidos principalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), que estava em 3,93% em 12 meses até março. Essa diferença seria assumida pela Emgea.

Outro problema seria a falta de travas no texto para restringir a alavancagem do mecanismo, que ocorreria se a empresa comprasse uma primeira leva de créditos para lastrear títulos que colocaria à venda no mercado secundário, usando os recursos para nova rodada de compra de carteiras imobiliárias.

A falta de regulação para esse procedimento poderia levar a uma crise nesse mercado secundário, caso o volume atingido fosse suficiente para ser abalado pela falta de pagamento dos títulos iniciais por parte dos devedores do financiamento imobiliário.