



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

ATA DA 41ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, DA 2ª SESSÃO LEGISLATIVA ORDINÁRIA DA 57ª LEGISLATURA, REALIZADA EM 18 DE NOVEMBRO DE 2024, SEGUNDA-FEIRA, NO SENADO FEDERAL, ANEXO II, ALA SENADOR ALEXANDRE COSTA, PLENÁRIO Nº 3.

Às quatorze horas e trinta e sete minutos do dia dezoito de novembro de dois mil e vinte e quatro, no Anexo II, Ala Senador Alexandre Costa, Plenário nº 3, sob a Presidência do Senador Eduardo Braga, reúne-se a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania com a presença dos Senadores Marcos do Val, Confúcio Moura, Professora Dorinha Seabra, Alan Rick, Giordano, Efraim Filho, Angelo Coronel, Jorge Kajuru, Mara Gabrilli, Flávio Bolsonaro, Eduardo Gomes, Ciro Nogueira, Esperidião Amin, Dr. Hiran e Hamilton Mourão, e ainda dos Senadores Flávio Arns, Paulo Paim, Sérgio Petecão e Carlos Portinho, não-membros da comissão. Deixam de comparecer os Senadores Davi Alcolumbre, Sergio Moro, Marcio Bittar, Renan Calheiros, Jader Barbalho, Oriovisto Guimarães, Weverton, Plínio Valério, Alessandro Vieira, Omar Aziz, Otto Alencar, Eliziane Gama, Lucas Barreto, Fabiano Contarato, Rogério Carvalho, Augusta Brito, Beto Martins, Magno Malta, Marcos Rogério e Mecias de Jesus. Havendo número regimental, a reunião é aberta. Passa-se à apreciação da pauta: **Audiência Pública Interativa - Setor Imobiliário**, atendendo ao requerimento PLP 68/2024, de autoria Câmara dos Deputados. **Finalidade:** Destinada a instruir o Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, que "Institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); e dá outras providências". Do Plano de Trabalho: "Essa audiência pública tratará do impacto do IBS e da CBS sobre segmentos relacionados ao setor imobiliário". **Participantes:** Sr. Renato de Sousa Correia, Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC); Sr. Luiz França, Presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAINCO); Sr. Caio Carmona Cesar Portugal, Presidente da Associação das Empresas de Loteamento Urbano (AELO); Sr. Ely Wertheim, Presidente do Sindicato das Empresas de compra, venda, locação ou administração de imóveis residenciais ou comerciais (SECOVI/SP); Sr. Pedro Fernandes, Ex-Presidente da Associação Brasileira do Mercado Imobiliário (ABMI) (representante de: Alfredo Freitas, Presidente da ABMI); Sra. Fernanda Foizer, Advogada e Sócia da Wilfrido Marques Advogados e Embaixadora da "Mulheres no Tributário" em Brasília; Sr. Fabiano Camargo, Presidente do Conselho da Associação das Operadoras de Turismo (BRAZTOA); e Sr. Carlos Carvalho Duarte Neto, Gerente Nacional de Tributos da Caixa Econômica Federal (CEF). **Resultado:** Audiência Pública realizada. Nada mais havendo a tratar, encerra-se a reunião às dezesseis horas e dezesseis minutos. Após aprovação, a presente Ata será



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

assinada pelo Senhor Presidente e publicada no Diário do Senado Federal, juntamente com a íntegra das notas taquigráficas.

Senador Eduardo Braga

Presidente Eventual da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania

Esta reunião está disponível em áudio e vídeo no link abaixo:

<http://www12.senado.leg.br/multimedia/eventos/2024/11/18>

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM. Fala da Presidência.) – Boa tarde a todos.

Havendo número regimental, declaro aberta a 41ª Reunião, Extraordinária, da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania da 2ª Sessão Legislativa Ordinária da 57ª Legislatura.

A presente reunião destina-se a realizar a 7ª audiência pública para instruir o projeto que regulamenta a reforma tributária, Projeto de Lei nº 68, de 2024, que institui o IBS, a CBS, o Imposto Seletivo e dá outras providências. Conforme o plano de trabalho oferecido e aprovado na CCJ, esta audiência pública tratará do impacto do IBS e da CBS sobre segmentos relacionados – perdão – ao setor imobiliário.

A presente reunião será semipresencial, sendo permitida a participação remota das Sras. e dos Srs. Senadores e dos convidados, por sistema de videoconferência, para exposição e debate. Será realizada em caráter interativo, ou seja, com a possibilidade de ter a participação popular. Dessa forma, os cidadãos que queiram encaminhar comentários ou perguntas podem fazê-lo por



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

meio do Portal e-Cidadania, pelo endereço www.senado.leg.br/ecidadania ou pelo telefone da Ouvidoria 0800 0612211.

Eu vou pedir permissão aos convidados para fazermos dois blocos de quatro para que as pessoas possam falar aqui da mesa; nós só temos quatro lugares aqui com microfone.

Então, eu vou começar com o Sr. Renato de Sousa Correia, Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic). Seja muito bem-vindo. *(Palmas.) (Pausa.)*

Renato, colocaram a sua placa aqui.

O Sr. Luiz França, Presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras (Abrainc).

O Sr. Caio Carmona Cesar Portugal, Presidente da Associação das Empresas de Loteamento Urbano (Aelo). *(Pausa.)*

E o Sr. Ely Wertheim. É assim?

(Intervenção fora do microfone.)

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Isso. Da Secovi-SP.

Então, nós vamos compor inicialmente a mesa com esses quatro convidados e, quando encerrarmos a participação dos quatro iniciais, nós chamaremos logo a seguir os outros quatro que estão aqui presencialmente – parece-me que um vai participar de forma remota.

De acordo com o art. 94, §§2º e 3º do Regimento Interno, a Presidência adotará as seguintes normas: os convidados farão suas exposições e, em seguida, abriremos a fase de interpelação pelas Sras. Senadoras e Srs. Senadores inscritos. A palavra às Senadoras e aos Senadores será concedida na ordem de inscrição. Os Senadores interpelantes dispõem de três minutos, assegurado igual prazo para a resposta do interpelado, sendo-lhe vedado interpelar membro da Comissão.

Concedo a palavra ao Sr. Renato de Sousa Correia, Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic), para sua exposição por dez minutos, com tolerância de mais cinco minutos.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Com a palavra o Sr. Renato.

O SR. RENATO DE SOUSA CORREIA (Para expor.) – Boa tarde a todos. Boa tarde, Senador Eduardo Braga. Quero agradecer aqui pelo convite e cumprimentar meus colegas de mesa aqui, Luiz França, Ely Wertheim e Caio Portugal. É um prazer e uma honra poder participar desse momento histórico relativo à reforma tributária no Brasil.

Quero fazer a minha fala dizendo que o setor da indústria da construção não quer benesses ou privilégios. O que nós queremos é manter a neutralidade tributária do setor, o que significa pagar a mesma quantidade de impostos antes e depois da reforma. Para isso, fizemos estudos aprofundados – os colegas aqui terão oportunidade de se aprofundarem nos detalhes – que apontam que o desconto da alíquota modal para atender a essa neutralidade tributária é de 60% na incorporação e construção e de 80% na locação.

Nós temos que encarar esse problema como um problema muito importante, para que não haja interrupção do combate ao déficit habitacional no país, para que essa reforma tributária não impute ônus que possa levar a aumento de preços e também para manter a competitividade dos investimentos em infraestrutura. Nosso país tem um déficit habitacional de 6,5 milhões a 7 milhões de moradias, em que pese ter um dos maiores programas habitacionais do mundo, com o Minha Casa, Minha Vida, que comprovadamente entrega residências de qualidade à população brasileira.

No que tange à infraestrutura, o Brasil hoje investe na casa de R\$200 bilhões/ano e deveria estar investindo R\$400 bilhões. Então, toda a infraestrutura impacta diretamente na competitividade da indústria e de toda a economia brasileira. É importantíssimo que a gente tenha isso em mente quando fizermos a avaliação da carga tributária incidente nesse setor.

O setor da indústria da construção, nos últimos quatro anos, repetidamente, criou mais de 200 mil empregos anualmente. É uma indústria potencialmente muito forte na geração de emprego. Estamos hoje com quase 3 milhões de empregados com carteira assinada e retornamos, ao longo de toda a cadeia, 60 centavos de impostos para cada real investido. Então, é importante colocar tudo isso em conta, por ser um setor totalmente transversal e que impacta a vida de milhares de pessoas.

Indo diretamente – e quero colocar aqui à disposição dos colegas aqui o excedente de tempo; imagino que não vou gastar os 10 minutos –, porque eu acho importante o detalhamento, mas o que nós queremos, além dessa questão de neutralidade tributária com base no redutor de



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

alíquota, é um regime de transição que permita aos empreendimentos iniciados antes da reforma e até posteriormente à reforma manter o regime tributário atual, ou seja, manter equivalência ao PIS e Cofins e não ter a utilização de crédito, se mantido o critério de cobrança sobre a receita.

Nós precisamos ainda buscar a simplificação tributária, porque, no caso da incorporação, do loteamento, do setor da indústria imobiliária, comparando-se o que ocorre hoje, quando pagamos o tributo conforme a receita do empreendimento, em PIS e Cofins – por exemplo, pagamos 2,08 para cada 2,08%, ou seja, para cada real que entra na conta –, passaremos a ter que calcular o imposto unidade imobiliária por unidade imobiliária, levando-se em conta o fator de redutor social e o fator de redutor de ajuste, com índices de correção diferenciados para cada um desses itens e para cada parcela paga todos os meses. Certamente, essa metodologia torna bem mais complexo e oneroso para o setor da indústria imobiliária o recolhimento de impostos.

Pedimos, então, a avaliação de uma metodologia que, mesmo que cumulativa, traga simplicidade à operação desse processo, mesmo que por um tempo maior do que o previsto nessa legislação.

Por fim, estamos pedindo isonomia à construção civil, que tem no regramento do PL 68 o abatimento da base de cálculo de todos os materiais constantes de um contrato de empreitada e também a não utilização do crédito equivalente a esses materiais. Não há por que, na nossa visão, uma construção em regime de empreitada global ser tratada diferentemente de todos os outros elos da cadeia. Portanto, fica aqui o pleito para que a gente possa tratar a construção por empreitada de forma isonômica aos demais elos da cadeia.

Aqui, já partindo para a conclusão, nós entendemos a reforma como uma reforma muito positiva para o país, em que a não cumulatividade é necessária, pois aumenta a competitividade da economia como um todo. Estamos dispostos a enfrentar algum sacrifício no nosso setor para que o país aumente a sua competitividade.

No longo prazo, temos certeza de que o aumento da industrialização do setor, a responsabilidade social aliada ao direito constitucional da habitação e também às questões de sustentabilidade serão um ganho adicional a este momento de adaptação que teremos que viver em nosso setor.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

No mais, agradeço a oportunidade e fico à disposição, lembrando que a Câmara Brasileira da Indústria da Construção representa 96 sindicatos e associações do setor da indústria da construção em todo o Brasil, com representação em todos os estados e no Distrito Federal.

Muito obrigado pela oportunidade, Senador. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Agradeço ao Renato de Sousa Correia e passo a palavra ao Sr. Luiz França, Presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), pelo tempo de dez minutos, com tolerância de mais cinco.

O SR. LUIZ FRANÇA (Para expor.) – Muito obrigado.

Primeiramente, eu gostaria realmente de agradecer ao Senador Eduardo Braga, que fez o convite para que nós participássemos da audiência pública, bem como a receptividade que a gente sempre tem com os Senadores e Senadoras, quando nós vamos dialogar com vocês.

Nós tivemos uma experiência de diálogo muito importante alguns anos atrás, Senador, quando nós tivemos a Lei do Distrato. Foram diálogos intensos, e a Casa – o Senado –, com muita técnica, discutiu aquele assunto com a gente, e temos certeza de que, neste assunto também, nós teremos a mesma técnica dos Srs. Senadores e Senadoras.

O Senador Eduardo Braga, eu não preciso dizer que a gente tem visto o quanto ele tem se dedicado profundamente para entender tecnicamente e para poder tomar uma decisão correta para o Brasil.

Também gostaria de ressaltar que, nas diversas interlocuções que nós tivemos com o Executivo, a Sert e o Bernard Appy têm trabalhado em conjunto para entender tudo aquilo que a gente tem levado, para que a gente possa discutir esse assunto da reforma tributária.

É importante...

Tudo bem? (*Pausa.*)

O senhor chegou na hora certa, porque eu vou dizer aqui uma coisa importante. É importante dizer que o nosso propósito é manter a mesma carga tributária. Nós não temos intenção nenhuma de ter uma diferença de carga tributária. O setor só quer manter a carga tributária; esse é o nosso objetivo.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, isso é importante... Vou pedir para passar um pouco a transparência aqui, porque eu esqueci que estava com as transparências.

Pode passar uma? *(Pausa.)*

Acho que não conseguem? Então, eu vou falando. Quando conseguir, a gente... *(Pausa.)*

Conseguiu.

Então, o que eu estava comentando aqui e que a transparência mostra é que só queremos manter a carga tributária. Esse é o princípio básico de tudo aquilo que a gente vem discutindo já há anos, desde que se iniciou a discussão da reforma tributária.

Próxima, por favor.

Eu queria aqui também dizer que o Ministério da Fazenda elaborou estudos para a pauta da reforma tributária, o que é importante – eu já fiz esse comentário.

Mais uma.

Isso é fundamental, porque mostra o que a gente está mostrando aqui. Nós fizemos um trabalho muito profundo, que se iniciou há cinco anos. Contratamos o escritório Derraik & Menezes. O escritório pegou 15 empresas, pegou nota fiscal por nota fiscal para determinar qual seria o IVA equivalente ao que a gente paga de imposto hoje. Então, foi um trabalho muito bem-feito.

Como esse trabalho iniciou-se há cinco anos, agora nós o refizemos e tivemos aí também o mesmo número, muito próximo ao do primeiro trabalho. Não contentes com isso, nós fomos buscar uma outra metodologia. Quando eu falo "nós", são as entidades que estão aqui à mesa. Nós fomos buscar uma outra empresa, que foi a Tendências, que usou outra metodologia e, através de uma outra metodologia, chegamos à mesma carga tributária equivalente. Então, isso aqui é o que nos dá o conforto de sermos até um pouco assertivos com relação ao desconto da alíquota modal.

Próxima, por favor.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

E o desconto da alíquota modal, como já foi dito aqui, é... Chegamos a um número em que se tem que ter um redutor, na alíquota modal, de 60%. Já tem hoje, segundo o PL nº 68/2024, 40%. Então, isso é o que nós estamos discutindo.

O importante...

Deixa ainda um pouquinho na outra, lá, faz favor.

O importante é que tudo isso foi levado à Sert e com muito detalhe. Nós disponibilizamos os técnicos de ambas empresas, e a gente tem...

Vou pular duas para frente só para casar com o meu discurso.

E a gente chegou a uma conclusão sobre por que o nosso número não bate. Quando nós usamos a metodologia do Derraik & Menezes, nós precisamos ter um valor médio de imóvel. Nós contratamos uma empresa, que é a Brain Inteligência Estratégica, que trabalha realmente em cerca de 300 cidades, nas cidades mais importantes do Brasil, onde vive 50% da população brasileira. Então, nós chegamos a um determinado número com a Brain.

Eu respeito muito que o Governo não tenha aceito os dados dessa empresa, mas a Sert pegou a Dimob. Eu não tive acesso à Dimob, mas poucas... Nas conversas que nós tivemos, a Dimob demonstrou ser uma base de dados que, talvez, para esse propósito, não seja a melhor. Por quê? Porque lá tem imóveis do FAR, por exemplo, que, na verdade, são construídos e comprados pelo Governo. Lá, se um casal compra um imóvel com três garagens, naquela base aparecem dois imóveis; o casal comprando, como se cada um estivesse comprando um imóvel, e cada garagem como se fosse um imóvel. Com isso, está muito claro para nós que não é a melhor base de dados para esse estudo. Eu não estou desmerecendo, Senador, a base de dados Dimob, de jeito nenhum, mas acho que, para esse estudo, a base de dados traz uma imperfeição nos cálculos, o que é uma coisa que deixa a gente muito preocupado.

Agora, se puder voltar para trás...

Aqui, eu não tenho a pretensão, na verdade, de explicar essa tabela para os senhores agora, mas, se qualquer um dos senhores tiver dúvida, a gente explica. Essa tabela mostra que a gente chegou a um redutor de 60% e mostra uma coisa que a gente aceitou, mas que me incomoda um pouquinho: é a progressividade do imposto. Por quê? Da maneira pela qual será calculado o novo IVA, o imposto é progressivo, ele vai aumentando. E por que me incomoda? Porque eu vejo as



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

escolas, por exemplo. Você tem escola lá que tem um determinado valor, você tem escola que até fala um valor em dólar – não é, Senador? São escolas na cidade de São Paulo –, e todo mundo está na mesma alíquota. O nosso setor é o único que está com isso, então é mais um desafio. Em termos de desafio, é mais um desafio para que a gente possa entender e chegar a essa carga tributária que nós conversamos.

Vamos mais um, faça o favor.

Bom, aqui eu já comentei esse assunto, que é o da divergência técnica. Quero deixar muito claro: a divergência é técnica, do redutor. São dois redutores: é o redutor dos bens imóveis e o redutor da locação também. Depois o Ely Wertheim vai falar com mais propriedade sobre esse assunto.

Mais um.

Senhores, acho que esse era o recado que a gente queria dar, que é importante. O Brasil tem um déficit habitacional – eu vou ressaltar de novo – de 7,8 milhões de moradias. Nos próximos dez anos será necessário, neste país, construir mais 11,5 milhões de moradias.

Muita gente... Às vezes eu escuto alguns setores, e respeito: "Nós vamos fechar uma fábrica". Outro dia eu liguei para um empresário que fez esse comentário e eu falei: "A sua fábrica [eu não falei na imprensa] tem menos funcionários do que eu tenho em vários canteiros de obra". Ou seja, a gente emprega uma população...

(Soa a campainha.)

O SR. LUIZ FRANÇA – ... que é muito importante para o Brasil, uma população de entrada no mercado de trabalho. E além disso, mexemos com 97 subsetores da economia.

Outra coisa que eu sempre gosto de ressaltar: o PIB da construção puxa o PIB do Brasil. Sempre que você tem o PIB do Brasil subindo, você pode ver no gráfico que o PIB da construção está acima. Então, a construção é importante para o Brasil; mas não só para o Brasil, a construção é importante para qualquer país. Não é à toa que os bancos centrais de todos os países olham os índices da construção para poderem fazer os seus cálculos e as suas projeções com relação ao mercado.

Então, esse é o meu recado curto, em dez minutos. E tenho certeza de que teremos nesta Casa um ambiente de conversa muito bom.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

E eu falo em todos os lugares a que eu vou: os nossos números estão aí. Se alguém achar alguma premissa errada, algo errado, nós não nos furtaremos a aceitar aquilo que se acha, porque a nossa conversa é técnica. Portanto, nos disponibilizamos – nós, nossos técnicos – para ter uma discussão técnica. E fica esse desafio: se tiver qualquer premissa, qualquer número que não esteja correto, os modelos serão rodados novamente para que a gente tenha o valor real do tributo equivalente ao que nós temos hoje.

Muito obrigado a todos e, mais uma vez, muito obrigado, Senador Eduardo Braga. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Eu agradeço ao Luiz França pela sua participação.

Convido agora o Sr. Caio Carmona Cesar Portugal, Presidente da Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano (Aelo), para sua participação, também por dez minutos, com tolerância de mais cinco.

Com a palavra o Sr. Caio.

O SR. CAIO CARMONA CESAR PORTUGAL (Para expor.) – Antes de mais nada, boa tarde a todos.

Gostaria de agradecer ao Senador Eduardo Braga, não só por esta oportunidade, Senador, mas por toda a sua relação com o país, em todos os projetos que o senhor participou – a gente tem a certeza de que sempre vai ter, primeiro, um olho na evolução de que o país precisa, um olho na realidade que o país detém e, principalmente, no diálogo democrático com a sociedade.

Acho que uma reforma dessa monta, uma reforma tributária dessa ordem, que é desejada há tanto tempo, só será construída se ela construir um vetor que venha da sociedade organizada, do nosso Parlamento, do Governo instituído, mas principalmente em favor da própria sociedade.

Acho que esse diálogo é o que vai fazer com que a gente construa a melhor reforma possível. E essa melhor reforma possível passa por essa oportunidade dentro do Senado, especialmente aqui na Comissão de Constituição e Justiça. E a gente espera que ela leve essa discussão de uma forma muito mais intensa e menos açodada, do que infelizmente aconteceu na Câmara dos Deputados.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O Brasil precisa, o Brasil necessita e o Brasil deve fazer uma discussão aberta, transparente e no seu prazo necessário.

Então, esse é um apelo que a gente faz e agradece a oportunidade para estar falando aqui.

O setor que eu represento é o setor dos loteamentos urbanos formais. Esse setor é um setor que produz a terra urbanizada, ou seja, o local onde a cidade se encontra, onde a cidade existe, onde a gente tem um CEP, onde a gente tem a cidadania, antes de tudo, foi um loteamento. Antes de tudo, ela deixou de ser uma produção agrícola que fosse, um vazão urbano que fosse, e ali foi instituído um novo bairro.

Para que isso viesse a ser instituído, o nosso legislador, lá em 1979, fez uma reforma muito grande, a chamada Lei 6.766, sobre todas as obrigações e compromissos necessários que um empreendedor, público ou privado, deve perseguir para produzir um lote urbanizado.

Pesquisa recente que o setor fez com as 1,2 mil empresas associadas... A Aelo é a entidade mais longeva do setor de loteamentos, uma entidade em nível nacional que representa 1,2 mil empresas em 21 estados da União, exclusivamente loteadores.

Então, com 67 respondentes dessa pesquisa, a gente chegou a alguns números bastante interessantes. O setor produz e leva a mercado cerca de 120 mil unidades/ano, mormente 70% dessas unidades são loteamentos chamados loteamentos de acesso, loteamentos econômicos, ou seja, onde vão ser erigidas talvez as casas do Minha Casa, Minha Vida, pela Cbic, pela Abrainc, pelo Secovi, mas também é o primeiro acesso à moradia.

E qual que é a contrapartida que esse setor dá à sociedade? Ele produz, investe e doa saneamento básico, eletrificação, distribuição de energia, obras de drenagem, recuperação e preservação ambiental.

Tudo isso é feito pelo setor privado, e, diga-se, é o único setor que não tem acesso aos recursos públicos direcionados do crédito imobiliário pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, por proibição legal, e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, também por proibição legal; ou seja, o loteador, quando acessa o crédito imobiliário, não o loteador, mas o adquirente do lote, somente no SBPE, na chamada faixa livre, o lote já tem que estar pronto.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, perceba que a importância desse setor é porque, sem ele, o nível de informalidade e de ocupações e favelas que a gente deteria no país seria muito maior, e já é grande o suficiente para a gente ter isso como um alerta.

E por que eu faço essa avaliação? Porque, na hora em que a gente trouxe isso para o campo da reforma tributária, especialmente nas duas leis regulamentadoras, houve a necessidade de ter um tratamento específico para o setor imobiliário e também para o setor de loteamentos, porque isso não é nenhum tipo de inovação.

Está aqui o Deputado Haully, a quem a gente agradece a presença, que foi um dos mentores da PEC 110, e ele sabe muito bem: quando se estuda o direito comparado tributário de outras nações, como elas trataram o imposto sobre valor agregado para o mercado imobiliário, para a construção civil e, especialmente, para o setor do desenvolvimento de loteamentos? Ou ele tem uma opcionalidade, ou seja, ele é não contribuinte, ou, sendo contribuinte, ele tem um tratamento específico.

E por que assim o é? Porque a cidade é dinâmica, a terra urbanizada é a mesma. A gente passa na cidade e vê um prédio. Outrora, aquele prédio foi um conjunto de casas. Outrora, aquelas casas são demolidas e constrói-se um prédio. Aquela prédio é demolido e é construído um hotel. O hotel é demolido e é construído um *shopping*. Hoje, em São Paulo, o processo de demolição de prédios antigos e ocupação de novos prédios – e não só em São Paulo, mas em outras cidades – é bastante frequente. Mas a terra urbanizada é a mesma. A terra que foi ali instituída permanece a mesma. Ou seja, ela não tem depreciação e ela não é consumida. Por isso que a legislação de outros países e por isso que a legislação nossa deve ter um tratamento diferenciado sobre a atividade imobiliária e da construção, mas especialmente sobre o setor de loteamentos.

Se você puder passar, por favor.

Aqui – eu vou passar mais rapidamente – está como o setor se organiza do ponto de vista de operação. Então, normalmente, é uma associação de uma empresa empreendedora com um terrenista. Daí que o próprio PLP 68, ainda na égide da Câmara, trouxe uma diferenciação entre se esse empreendimento é realizado sobre um formato de parceria ou não, porque a tributação já no Imposto de Renda faz esse tratamento diferenciado entre aquele que é terrenista e aquele que é desenvolvedor imobiliário, ainda que a própria Lei 6.766 tenha feito a equiparação dos dois.

Se você puder ir para a frente.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

E, nessa situação, é importante entender os impactos que um eventual aumento da carga tributária possa ter sobre esse setor.

Pode avançar um pouco, por favor?

Hoje, esse setor praticamente – pode avançar mais uma – recolhe, do ponto de vista do que a gente chama do que virá a ser o imposto sobre consumo, só o que está sob a égide da CBS, que hoje é a antiga PIS e a Cofins. Os impostos, hoje, que vão ser reunidos no IBS, que é o ICMS e o ISS, incidem sobre a nossa cadeia de produção. Ou seja, eles incidem sobre as mercadorias e os serviços que a gente adquire. No novo formato, o IBS vai incidir também sobre a nossa receita de venda. Então, o adquirente de lote, na hora em que fizer o seu pagamento da parcela, como foi bem dito aqui tanto pelo França quanto pelo Renato, vai ter uma incidência sobre a tributação de cada uma das parcelas, onde vai ter que ser adotado o redutor social, o redutor de ajuste e todos aqueles elementos. E por que estamos dizendo isso? Porque isso está trazendo complexidade para o nosso setor. E daí vem um dos pleitos que todos os setores operantes no mercado imobiliário e na construção civil fazem, que é a questão da transição.

Vamos lembrar: na Câmara dos Deputados, infelizmente, no PLP 68, por conta da forma como foi conduzido e da forma de ter sido aprovado, não houve a oportunidade, seja pelo Governo que estava construindo o projeto, seja pelo próprio Congresso, de ter um capítulo de transição. E, no caso do mercado imobiliário, isso é deveras obrigatório. Por quê? Porque eu vou estar produzindo um loteamento, uma construção, uma incorporação imobiliária e uma operação de obra pública ou mesmo até uma locação sob uma égide de tributação e eu vou estar recebendo as receitas, seja da locação, seja da venda, da alienação desses lotes, sobre um outro sistema de tributação. Se não existir uma transição que garanta a manutenção da previsibilidade daquilo que foi produzido sobre um sistema para ser arrecadado sobre outro sistema, você vai levar, primeiro, uma decisão para o agente econômico de não investir mais nesse setor. E não investir mais no setor, seja de loteamento, seja da construção civil, seja da incorporação imobiliária, seja da locação, é perda de oferta de imóveis.

Perda de oferta de imóveis vai significar aumento dos preços desses imóveis ou daquilo que está relacionado a esses imóveis. E vai ser um aumento inflacionário em decorrência de um sistema tributário que não fez a adequação necessária de um sistema de transição.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, esse é um dos pleitos que a gente detém aqui. E a gente leva isso ao Senado e a gente tem certeza de que tanto o Senador Eduardo Braga, como a Comissão de Constituição e Justiça, o Plenário do Senado e, mais ainda, a Câmara dos Deputados vão recepcionar a necessidade dessa transição, que é tão importante para a garantia da correta aplicação desse novo sistema tributário.

Se você puder avançar, por gentileza.

Pode avançar um pouco mais.

Aqui, é uma ordem de grandeza. O setor sai de uma carga auferida.

Assim como foi dito pelo Luiz França, nós igualmente, pela Aelo, contratamos também a Derraik e a Consultoria Tendências, para identificar, seja na contabilidade das empresas, seja nos dados divulgados pelo IBGE, qual é a carga tributária, porque a própria reforma e a própria regulamentação da reforma disseram claramente: o setor da construção civil e o setor imobiliário vão ter um tratamento específico.

(Soa a campanha.)

O SR. CAIO CARMONA CESAR PORTUGAL – Não é um tratamento com vantagens, não é um tratamento diferenciado; é um tratamento específico, porque assim ele tem que ser, porque assim é no mundo inteiro e porque assim é um setor que não conversa com o mesmo formato do IVA.

O IVA é pensado por uma prestação de serviço, por uma compra e venda da indústria, algo de prazo curto, não como é o ciclo longo da indústria imobiliária ou das obras públicas ou mesmo do loteamento.

Passando, para a gente já ir finalizando.

Em última instância – se você puder já ir para a última lâmina –, o que nós estamos pedindo aqui? Primeiro, um ajuste no redutor de alíquota, conforme demonstrado em todos esses estudos, para que a gente tenha a neutralidade de carga.

O que é a neutralidade de carga? Esse setor arrecada x bilhões de reais. No novo sistema tributário, ele tem que continuar arrecadando x bilhões de reais, nada mais, nada menos. É disso que se trata a questão da neutralidade.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

A própria nota do Ministério da Fazenda disse claramente que a questão da neutralidade não envolvia os regimes específicos de tributação em que se incluem o setor imobiliário, o setor de loteamentos e o setor da construção civil.

O segundo ponto é a questão do regime de transição para a manutenção da segurança jurídica.

Vamos lembrar: a gente vai ter uma nova autoridade arrecadadora, uma nova autoridade que vai fazer escrutínio sobre os valores e a forma de arrecadar. Se não existir transição segura, isso vai culminar onde? No próprio Judiciário. Ora, se a gente está fazendo uma reforma tributária para evitar a litigiosidade, então é disso que nós temos que cuidar para que isso não ocorra.

Por último, é um assunto também que a gente entende necessário: um regime especial de tributação para loteamento. Isso também não significa diminuir a carga.

Assim como, no setor de incorporação imobiliária, existe o patrimônio de afetação, foi criado também para o setor de loteamento o patrimônio de afetação, só que não existe o regime especial de tributação.

Então, são esses os pleitos, em última instância, Senador Eduardo Braga, que o setor está trazendo aqui.

(Soa a campainha.)

O SR. CAIO CARMONA CESAR PORTUGAL – E a gente entende e está aberto ao diálogo.

Agradeço, primeiro, a oportunidade que o senhor nos dá.

Segundo, enalteço a Secretaria especial da Reforma Tributária, que tem feito enorme esforço no sentido de buscar convergência com os setores.

Em última instância, quero dizer que, nessa reforma tributária, a gente tem que olhar a floresta. A floresta significa que a economia brasileira e a sociedade brasileira vão sair de um setor de conflito tributário para um setor de harmonia tributária em que haja transparência, em que a gente identifique claramente a carga tributária de cada produto que a gente adquira, mas, especialmente, em que a gente tenha segurança jurídica para continuar empreendendo, gerando oportunidades e, principalmente, inclusão social.

Obrigado. *(Palmas.)*



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Agradeço ao Caio Portugal.

Antes de passar a palavra ao próximo participante, está pedindo pela ordem o Senador Esperidião Amin, que participa da nossa audiência pública de forma remota.

Portanto, eu passo a palavra, pela ordem, ao Senador Esperidião Amin.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. Pela ordem. *Por videoconferência.*) – Boa tarde, Presidente.

Estou sendo ouvido?

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Está sendo ouvido. Ainda não está sendo visto, mas ouvido está.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Mas eu estou vendo todos e estou me vendo aqui na câmera.

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – É que está tendo um pequeno probleminha aqui, Esperidião. Vamos já resolver. Só um segundinho que vamos já resolver para colocar você aqui ao vivo e em cores.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Presidente, se permite, eu já vou...

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Pronto, agora já estamos com áudio e vídeo.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Só quero lhe dizer o seguinte: em primeiro lugar, os meus cumprimentos. O senhor está cumprindo um roteiro, conforme programado e necessário para este espaço de tempo em que nós temos que produzir uma convicção. Então, em primeiro lugar, são os cumprimentos pela escolha dos debatedores, assim como se espera para amanhã, e por ter atendido as solicitações emergenciais que nós normalmente lhe trouxemos e poderemos trazer daqui a pouco.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu só queria acrescentar às duas excelentes exposições que a opção prática não foi mencionada, Sr. Portugal. A opção prática a um excessivo, digamos, encarecimento de loteamentos legais que a história mostra no Brasil é a profusão dos ilegais. Estou sendo claro?

(Intervenções fora do microfone.)

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC) – Ou seja, quanto mais ônus houver para fazer as coisas legalmente em matéria de expansão urbana, a história recente do Brasil mostra que o resultado prático, primeiro e mais relevante é o loteamento, vamos chamar assim, a ocupação do solo ilegal em áreas mais perigosas, do ponto de vista ambiental, mais sujeitas a riscos e, portanto, mais onerosas, social e economicamente, para os municípios brasileiros.

Basta lembrar, e assim eu concluo, que hoje é muito difícil encontrar uma cidade brasileira com menos de 50% de ocupação ilegal do seu espaço urbano – muito difícil –, ou seja, a média é de 50% para cima. Só para concluir, em 1940, o Brasil tinha 12 milhões de habitantes urbanos, tinha 12 milhões de moradores de cidades, dentre os 36 milhões, 40 milhões de habitantes que tinha. Hoje, nós temos mais de 200 milhões, mais de 185 milhões de moradores de cidades, e é evidente que essa expansão ocorreu de todas as maneiras – até legais, até legalmente houve expansão –, mas, quanto mais ônus nós tivermos, mais dificuldades teremos do ponto de vista de consequências sociais, humanas, de perdas de vidas, por acidentes, tempestades, deslizamento de terras, ou seja, sob todos os aspectos – econômicos, financeiros, sociais e de vida –, os bens mais preciosos, e a ocupação urbana desordenada tem ensejado...

Dessa forma, é muito oportuno este debate e o alerta que, de um modo geral, nós estaremos ouvindo – espero que com proveito –, em matéria de conduta e de decisão quanto ao projeto de lei complementar.

Muito obrigado, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Bem, eu que agradeço ao Senador Esperidião Amin.

E apenas para manifestar minha concordância com o que disse o Senador Esperidião Amin, eu tenho aqui alguns dados, publicados pelo IBGE recentemente, Deputado Haully, com relação à questão do setor imobiliário. E algumas características... Porque também tem acontecido, nessas



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

ocupações irregulares, nos centros urbanos, que o crime organizado também está presente financiando essa atividade irregular, ou seja, há também um movimento até de lavagem de dinheiro de facções, de criminosos, etc., nesta irregularidade.

Além disso, há um movimento social importante. De 2016 para 2022 – apenas para que a gente possa colocar estes números na discussão –, os imóveis locados cresceram de 18,5% do total dos imóveis brasileiros para 21,1%; os imóveis próprios decresceram de 66,7% para 63,8%. Agora, o que é mais interessante é que a faixa de locação, de aluguel, cresceu entre os jovens, e muitos deles estão optando pela locação porque perderam o interesse em comprar um imóvel como ativo ou como patrimônio, preferem ter os seus recursos para investir de outra forma. Portanto, há uma mudança sociológica que está acontecendo. Os proprietários de imóveis estão sendo cada vez mais aqueles que estão próximos à faixa dos 60 anos de idade, enquanto os jovens, principalmente ao entrarem no mercado de trabalho, ao entrarem, portanto, naquilo que os economistas gostam de chamar de PEA (população economicamente ativa), entram locando imóveis.

E muitas das incorporações mais recentes, nos últimos dois ou três anos, estão demonstrando isso, porque até então, até três anos atrás, você ver um lançamento de prédios em bairros nobres com 27m² por unidade ou 40m² por unidade era impensável. Imaginava-se que esse tamanho de imóvel era apenas para as classes D e E, e não para as classes A, B e C. Hoje o que nós estamos vendo é que o jovem das classes A, B e C prefere ter um imóvel alugado, em que ele tenha mobilidade social, mobilidade urbana, etc., de acordo com o seu interesse econômico: ele quer morar próximo ao trabalho, quer morar próximo de onde ele estuda; via de regra, também não quer mais ter um carro próprio, quer usar algum meio de transporte, ou público ou individual, mas não imobilizando tanto recurso em carros próprios. Antigamente, por exemplo, na minha época de juventude, era – vamos dizer – "*status*" o jovem aparecer com um carro próprio. Hoje, não mais. Hoje, esse jovem não se interessa por ter um carro próprio, ele se interessa em utilizar os serviços por qualquer dos aplicativos ou até mesmo em ter uma bicicleta, ou uma bicicleta elétrica, com a qual ele se locomove sem sofrer com o engarrafamento e com o trânsito.

Ora, as cidades não se prepararam para esse movimento sociológico. O mercado, obviamente, está vendo e está mudando o seu comportamento, e é preciso que os legisladores e os Executivos, tanto municipais quanto estaduais e da União, percebam essa mudança sociológica.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

É fato que nós temos muitas ocupações, e a maioria delas, lamentavelmente, nos centros urbanos brasileiros, é feita de forma irregular; algumas não apenas de forma irregular, mas também de forma criminosa, com recurso, inclusive, oriundo do crime. E há uma mudança do comportamento sociológico, principalmente na faixa de 15 a 29 anos.

Portanto, essa lógica tem que estar presente no Congresso Nacional, na hora de discutir essa política, e tem que estar presente, também, no Ministério da Fazenda, no Governo Federal, a lógica de que nós estamos tendo uma mudança de comportamento sociológico importante.

Eu digo isso apenas para concordar e complementar a sempre brilhante participação do nosso competente Senador Esperidião Amin.

Eu passo a palavra ao próximo participante, o Sr. Ely Wértheim. É isso?

O SR. ELY WERTHEIM – É "werthêim".

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Wertheim.

O SR. ELY WERTHEIM (Para expor.) – Senador Eduardo Braga, muito obrigado pelo convite. Cumprimento o Deputado Haulý também, as Senadoras e os Senadores.

O senhor expressou, em três, quatro minutos, aquilo que o setor imobiliário mais sente. A gente nunca conseguiu expressar o que a gente pensa, o que a gente sente, e o senhor conseguiu dar sentimento a tudo aquilo que a gente pensa.

Eu vou ser bem objetivo.

Pode avançar, por gentileza?

Isto aqui os amigos já falaram, então muitas coisas eu vou complementar. Esses são os dois trabalhos que o setor imobiliário fez, com a Derraik e com a Tendências, em que a gente achou... A gente não; na verdade, esses estudos é que comprovaram que a carga tributária atual do setor imobiliário está aí na casa dos 8,11%.

Pode avançar, por gentileza.

Bom, com o redutor de 40%, que é o que está hoje, que veio da Câmara dos Deputados, nós vamos ter, nos vários preços de imóveis aqui à esquerda, o aumento da carga tributária – 15%



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

para R\$200 mil, e assim vai –: loteamento na ordem de 68%; administração, 58%; intermediação, 55%; e 136% na locação.

É importante falar o seguinte: nós temos dois estudos, além de outros, e até hoje a equipe econômica não apresentou para o setor – e acho que talvez nem para a sociedade – nenhum estudo que ou combata este ou divirja dele, ou apresente outro ponto de vista.

Pode avançar.

Aqui, com o redutor de 40%, lá na última linha – não vou entrar no detalhe da planilha –, a gente vai ter um impacto, na carga atual, para os imóveis do Minha Casa, Minha Vida, de 15% de aumento e, progressivamente, vamos ter um aumento de carga tributária nos vários tipos de imóveis. Não gosto muito de média, mas, na média, Senador, estamos falando em quase 40% de aumento na carga tributária, segundo os nossos estudos, com o redutor de 40%.

Pode avançar.

Com o redutor de 60% – e aí eu peço atenção aqui para a última linha –, nós vamos ter uma redução no apartamento do Minha Casa, Minha Vida e em apartamentos menores de 17% e 6%, para manter a média de 7,8%. E aqui entra uma progressividade.

Lembro que o Senador sempre manifestou essa preocupação de que os imóveis de valor um pouco menor tenham alguma redução da carga tributária e os imóveis de valor maior subsidiem de alguma forma isso. Eu lembro que em todos os estados, em todas as cidades, em especial em São Paulo, o apartamento mais caro subsidia o mais barato. Por exemplo, os empreendimentos de maior valor pagam a outorga onerosa para o direito de construir. E essa outorga onerosa, no caso de São Paulo, vai para o Fundurb, que é 100% aplicado em apartamentos de menor valor.

Então, a gente não pode esquecer que são as mesmas empresas, é o mesmo mercado e o trabalhador é o mesmo; quer dizer, um pedreiro não ganha mais por trabalhar no Minha Casa, Minha Vida ou porque trabalha num imóvel de alto padrão. Todo mundo ganha o mesmo salário.

Pode avançar.

Qual é o sistema que nós temos hoje?



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Hoje nós temos o RET. Nós vendemos um apartamento, digamos, por R\$500 mil. Nesses R\$500 mil estão embutidos todos os resíduos, está embutido tudo.

Eu sei que é ruim ou que é bom, não importa; a gente está acostumado desse jeito, é assim que funciona. E em cima disso a gente paga os 4%. O comprador declara, no CPF dele, que comprou da empresa X e pagou lá os x mil reais. A Receita Federal cruza com muita facilidade e, muito simplesmente, é pago. Muitos alegam: "Ah, mas 4% é pouco". É 4% sobre o faturamento bruto, independentemente do resultado. Com uma margem que varia entre 10% e 15%, estamos falando de entre 30% e 40% de imposto sobre a margem, que pode ser que nem aconteça.

Pode avançar.

Agora é como vai ficar. Então, só pelo desenho, graficamente a gente já percebe uma complexidade monumental do novo sistema para o mercado imobiliário.

Para os amigos terem uma ideia, vamos ter que pegar o preço e tirar todos os redutores, parcela por parcela, porque isso é pago a prazo. Então, de cada parcela, tem que tirar a fração do terreno, a fração do redutor social, verificar se teve crédito ou débito na etapa anterior, para depois pagar o determinado imposto. E com um detalhe: as correções desses redutores são pelo IPCA e as parcelas são corrigidas pelo INCC; então, ainda tem correções diferentes. E o comprador vai receber um boleto lá de R\$1 mil e mais tanto de imposto. E a cada mês um valor diferente, porque depende do crédito, depende do débito. Então a nossa vida, a vida do setor imobiliário, não será nada fácil no novo sistema.

Podemos ir, por favor?

Bom, com relação ao aluguel, ao que eu chamo de tradição do aluguel, os estudos indicam um aumento de 130%. Eu lembro que locação e imóvel são investimentos, não são consumos.

Pode ir.

Segundo o IBGE – e o senhor acabou de falar isto –, 21% dos mais de 74 milhões de domicílios são alugados. E três pessoas por domicílio... Nós estamos falando de 47 milhões de pessoas, se forem três – podem ser duas, podem ser três, podem ser quatro –, que estão, de alguma forma, tendo na locação a sua moradia.

Pode avançar.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Aqui há uma coisa muito importante em que eu queria me perder um pouco: há um desequilíbrio entre investir para locação e aplicar o dinheiro no banco. *(Pausa.)*

Aqui, há um claro desequilíbrio entre comprar um imóvel para locação e botar o dinheiro no banco.

Com a nova reforma tributária na locação, só um desavisado vai comprar um imóvel para botar para locação. Muito melhor vai ser ele botar numa CDB do banco e passear, ele vai ganhar muito mais dinheiro. Hoje ele paga quase 12%, com o regime tributário ele vai pagar 20% e com o redutor que o setor está pedindo vai para 15%, que é o mesmo do CDB. Mesmo com os 80%, nós vamos pular de 12% para 15%, então é claramente uma decisão de: não invistam em imóveis para locação, ponham o seu dinheiro no banco.

E aí, Senador, vão vir todas as consequências de que o senhor falou nas suas palavras: os jovens não vão ter onde morar; a pessoa mais simples que, através da locação, consegue morar, muitas vezes, na porção de um território de uma cidade com mais infraestrutura... Porque ela não consegue comprar, mas consegue alugar, e onde ela vai alugar? Mais em direção de onde ela pretende morar, onde a cidade funciona melhor. É muito justo isso. E aqui nós temos uma injustiça muito grande e perigosa.

Vamos lá?

Bom, haverá o aumento de inflação do aluguel, é óbvio: se as pessoas vão parar de investir em locação, vai faltar locação. Nós de cabelo branco já vimos este filme. Antes da Lei do Inquilinato, a gente sabia muito bem como isso funcionava. Vai se repetir.

Vai prejudicar a locação como forma de solução habitacional. Para se combater o déficit habitacional, não é só fazer o cidadão comprar o apartamento; a locação também funciona, e funciona em vários países do mundo, como solução habitacional. Por exemplo, uma pessoa de mais de 60 anos não tem crédito; não tem financiamento para uma pessoa de 60 anos – eu não tenho mais –, então, se a gente não tiver uma casa própria, nós temos que morar de aluguel.

Compromete a revitalização dos centros urbanos. Isto aqui os amigos já falaram: os regimes especiais não têm influência na alíquota modal e os regimes especiais, por determinação do Ministério da Fazenda, têm que ter o equilíbrio do imposto pago.

Pode avançar.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Aqui, Senador, há uma coisa muito importante. O França já falou sobre isso; eu vou tentar desenhar. Quando o Governo pega a Dimob para entender o preço médio do imóvel do Brasil, não por culpa da Dimob, mas por – culpa não é a palavra – equívoco de se utilizar uma ferramenta para aquilo que não serve – é como se a gente fosse à praia de terno, não vai servir, não vai funcionar –, o que acontece? A Dimob joga o preço médio do imóvel para baixo. Porque, no exemplo que o França deu, em um apartamento de R\$500 mil comprado por um casal, com duas vagas de garagem, o denominador desses R\$500 mil é quatro, então o Governo lê como R\$125 mil. E aí, como ele entende que o preço do imóvel foi lá para baixo...

(Soa a campainha.)

O SR. ELY WERTHEIM – ... ele entende que a reforma tributária não impacta tanto, mas, na verdade, não é isso; a realidade do mercado, por inteligência de mercado, é isto aqui à direita.

Pode avançar.

Aqui é a mesma coisa, quer dizer, é a mesma coisa que eu estou dizendo no anterior.

Pode ir.

E aqui também, como os amigos colocaram, algumas das nossas principais demandas, as emendas que estão ali trabalhando.

Importante também falar do trabalho da CAE, que propôs aí determinadas alterações para o mercado imobiliário e outros, é importante registrar.

Então, Senador, mais uma vez muito obrigado. É uma oportunidade rara e, mais uma vez, o senhor falou ao coração de muitos incorporadores, loteadores e pessoas do mercado imobiliário quando o senhor deu um quadro de como a gente vê, de como a gente enxerga a habitação no Brasil.

Muito obrigado. *(Palmas.)*

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Eu agradeço o Sr. Ely Wertheim pela sua participação.

Nós concluímos, portanto, a participação dos primeiros quatro membros que compuseram esta primeira mesa. Eu vou pedir aos companheiros que possam ocupar aqui os primeiros assentos da bancada e convido para – eu que agradeço, eu que agradeço, agradeço, Renato! –



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

compor a mesa o Sr. Pedro Fernandes, ex-Presidente da Associação Brasileira do Mercado Imobiliário, representante do Sr. Alfredo Freitas, Presidente da ABMI; a Sra. Fernanda Foizer, Advogada e sócia da Wilfrido Marques Advogados e embaixadora do Mulheres no Tributário em Brasília. Seja bem-vinda, Sra. Fernanda.

Tudo bem? Como vai? Por favor... Tudo bem? Como vai?

Participarão de forma remota o Sr. Fabiano Camargo, Presidente do Conselho da Associação das Operadoras de Turismo, e também o Sr. Carlos Carvalho Duarte Neto, Gerente Nacional de Tributos da Caixa Econômica Federal.

Creio que, com isso, completamos a lista dos senhores convidados. Então, passamos a palavra ao Sr. Pedro Fernandes para usar o seu tempo por dez minutos, com tolerância de mais cinco, em nome da ABMI.

O SR. PEDRO FERNANDES (Para expor.) – Boa tarde a todos. Boa tarde, Senador Eduardo Braga. Quero cumprimentar também aqui todos os presentes, os demais Parlamentares.

É uma satisfação participar deste momento, um momento tão relevante para a história do nosso país, uma reforma que já é discutida há tanto tempo e que tem uma importância muito relevante para o avanço do nosso Brasil.

Estou aqui representando a ABMI. Aproximadamente um ano atrás, a gente também esteve aqui em outra audiência pública, naquele momento discutindo a especificidade do setor. Então, acho que tivemos avanços do ano passado para cá, e a ABMI está, como demonstrado ali, espalhada por todo o Brasil – são mais de 250 cidades –, atuando em todo o setor imobiliário brasileiro, mas eu vou me ater hoje a falar bastante da locação.

Senador Eduardo Braga, é um orgulho para nós, brasileiros, ter um Senador tão preparado. O senhor deu uma aula aqui sobre o que está acontecendo no setor de locação no Brasil, reflexo do comportamento e da mudança da sociedade. Eu vou trazer alguns números para demonstrar como esse setor é relevante. O senhor trouxe alguns números, eu quero trazer uns números que complementam o que o senhor já disse aqui mais cedo.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Em 2016, a gente tinha 17% da população brasileira, aproximadamente 18%, que viviam de aluguel, e esse número vem aumentando. Quando a gente olha para países desenvolvidos, esse número chega a 30%, 40%, 50% em outros países. Isso demonstra como a locação é importante como o acesso à moradia. Agora o último número do IBGE, de 2022, já chega a mais de 20% da população, como o senhor disse mais cedo.

O que chama mais atenção é justamente que o jovem tem essa tendência de escolher a locação como primeira moradia, mas a locação também é muito relevante para a população mais pobre. Hoje, 18% da população mais pobre do Brasil vive de aluguel. Se esse é um setor tão relevante e com impactos tão importantes na moradia, a gente precisa realmente tomar muito cuidado com os impactos que a reforma tributária pode gerar nesse segmento.

Pode passar, por favor.

Eu queria justamente trazer, de todos os pontos, dois pontos que eu acho que são chaves, em que a gente já vem trabalhando, inclusive já tem emendas para o PL com relação à reforma na locação. É bom ressaltar, desses dois pontos, que o primeiro é com relação à aplicação do regime de caixa. É fundamental que a gente aplique o regime de caixa na locação para a continuidade da atividade. Não é possível exigir que o locador tenha que pagar o imposto sem receber o valor da locação. O investidor só paga o tributo no investimento bancário quando liquida o investimento.

Então, de novo, aqui, como os nossos colegas falaram mais cedo: o que a gente defende é a neutralidade. A gente não quer pagar menos imposto, a gente quer continuar pagando o que a gente paga hoje. Essa é uma grave distorção que precisa ser corrigida.

O segundo ponto que eu acho que é chave também é a questão da alíquota. Na locação, é necessário que seja uma alíquota de 80% para que a gente tenha essa neutralidade.

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM. *Fora do microfone.*) – É o redutor.

O SR. PEDRO FERNANDES – É o redutor, o redutor da alíquota. Perfeito!

Que o redutor da alíquota seja de 80%, para que a gente tenha essa atividade adequada e que a gente não tenha um efeito devastador. Então, esse redutor é fundamental.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

E aí, por último, quero falar também do movimento e dar um contexto do que aconteceu no setor da locação nos últimos anos com investidores produzindo mais unidades para a locação. A gente viu o crescimento do efeito dos *multifamilies*, que são muito conhecidos nos Estados Unidos, que são empreendimentos produzidos para a locação. A gente tem uma preocupação muito grande de que, se a gente não tiver esse redutor, a gente terá um impacto de desinvestimento e gerará uma distorção no mercado, podendo faltar até futuras moradias por locação.

Então, fica aqui, mais uma vez, o nosso pleito nesta audiência pública, o nosso agradecimento a esta Casa, principalmente ao Senador Eduardo Braga, por tamanha dedicação para que essa reforma aconteça da melhor forma.

Muito obrigado. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Eu que agradeço. Eu que agradeço ao Sr. Pedro Fernandes.

Acho que esse tema de regime de caixa é um tema que encontrou no Senado um apoio muito grande, é lógico. Imagine você assinar um contrato por cinco anos, você paga o imposto desse contrato antecipado e, daqui a seis meses, o locador simplesmente não paga o seu aluguel, você vai levar não sei quanto tempo para poder desalojá-lo, para despejá-lo, etc. E, enquanto isso, há uma penalização de quem investe, de quem gera emprego, de quem faz a economia rodar.

Então, eu acho que essa questão do regime de caixa tem sido bem recebida por quase todos os Senadores, acho que o próprio Governo também está enxergando isso, e eu acho que nós estamos encaminhando bem uma solução nessa direção.

Com relação ao fator de redução e à simplificação, ainda estamos trabalhando com os técnicos, trabalhando com o Governo e tentando buscar um consenso ainda entre os Senadores.

Eu passo a palavra à Sra. Fernanda Foizer, que é representante do movimento Mulheres no Tributário.

Por favor, com a palavra, Sra. Fernanda.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

A SRA. FERNANDA FOIZER (Para expor.) – Eu agradeço, Senador Eduardo Braga, pela oportunidade das Mulheres no Tributário. Vocês estão vendo, eu sou a única mulher participando da audiência pública. Estamos aqui não pelo gênero, mas para trazer realmente a voz feminina, trazer um pouco do nosso conhecimento tributário e poder mostrar que nós podemos estar aqui também.

Além disso, sou advogada tributarista já há quase cinco anos, sócia do Wilfrido, que também esteve no Conselho Administrativo de Recursos Fiscais por 35 anos. Então, a gente está podendo trazer um pouquinho aqui do dia a dia, do que é esse impacto da reforma tributária para o setor imobiliário.

Eu vou fazer uma apresentação, porque a minha parte é mais técnica. Eu estou vendo que todo mundo trouxe muitos dados e eu vou trazer um pouquinho do que a gente tem visto.

O art. 246 é claro sobre a tributação de IBS e CBS na alienação de bem imóvel, cessão, locação, cessão onerosa, arrendamento, serviços de administração, intermediação de bem imóvel, serviços de construção. É visível que essa incidência é ampla. E o que nos assusta é o por que que, no Brasil, o IVA está sendo tratado de uma forma tão ampla na venda e na locação de imóveis residenciais; sendo que, no IVA europeu – ele é tido como IVA ultrapassado – não tem o aluguel de imóveis residenciais; e, no IVA moderno, também não tem a locação de imóveis residenciais. E agora, neste momento, a gente está vendo essa tributação tão ampla, sendo que a todo momento é trazido: "Ah, o IVA moderno, o IVA europeu...", e não existe essa tributação de imóveis residenciais. Por que a nossa legislação não fala dessa distinção de imóveis residenciais e imóveis comerciais? Os imóveis residenciais pegariam boa parte da população, que até o Senador Eduardo Braga trouxe, que não está querendo mais investir em imóveis, e isso traz realmente um efeito para o nosso mercado imobiliário.

Satya Poddar, tributarista indiano, quando instituiu a reforma tributária inclusive nos Estados Unidos, falou que a gente tem que levar em consideração o potencial de arrecadação, a neutralidade, o impacto disruptivo e a simplicidade operacional. E é isso que a gente está tratando aqui, do princípio da neutralidade. Vocês acham que isso não vai dar uma distorção no nosso mercado imobiliário? É essa a pergunta que fica. Inclusive, no próximo eslaide eu trago, hoje está na Emenda Constitucional 132 a respeito do princípio da neutralidade. O que seria? Que a gente tenha um sistema tributário que não interfira na otimização da locação de meios de produção,



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

que não provoque distorções. Vocês acham que, com todos esses dados que são trazidos, o mercado imobiliário não vai ser afetado?

Então, o que a gente traz agora... eu vou trazer uma parte bem técnica que eu vou pegar... O Dr. Ely até trouxe o RET, que é o melhor dos mundos tributários para o sistema, mas eu vou trazer aqui, vou fazer um estudo comparado bem rápido só para vocês verem um pouquinho do efeito da tributação em cada um dos mercados.

No arrendamento, hoje a gente tem, antes da reforma, ITBI de 3%, não demanda nota fiscal, não paga ISS ou ICMS. Com a redução de 60% da alíquota, considerando 26,5%, a gente já vai para uma tributação de 10,6%, nota fiscal, ITBI de 3%, ou seja, ali embaixo eu trago de vermelho e azul a diferença de tributação do arrendamento no passado e depois da reforma tributária.

Então, o nosso pleito, na verdade o do mercado, é a redução de 80% – tem uma emenda já nesse sentido – e a locação também de pessoas jurídicas. Hoje a locação de pessoas jurídicas, considerando um regime sem ser um regime especial, paga IPTU, imposto de renda, considerando o lucro presumido, que nem sempre é lucro presumido, 10,88%, PIS-Cofins de 3,65%, não pagava ISS ou ICMS e não demandava nota fiscal. Hoje a gente está com uma redução de 60%, de 10,6%, vai ter que pagar, depois da reforma, IPTU, imposto de renda, IBS, CBS e ainda tem toda essa regulamentação. Por isso, o pleito também é para redução de 80% e já tem emendas nesse sentido. Olha a diferença. Está bem ilustrativa ali embaixo a diferença do que vai ser antes da reforma e depois da reforma para esse mercado. Será que estamos preservando, de fato, o princípio da neutralidade?

No próximo quadro, eu vou trazer um pouquinho aqui da construção das execuções das obras, o que, até no art. 262, me assustou quando eu verifiquei que vai ser vedada a apropriação e utilização de créditos de IBS e CBS pelo fornecedor de serviços de construção civil nas aquisições de material de construção aplicadas às obras contratadas, ou seja, não vai ter nenhum direito ao crédito, que tanto é relatado e a todo momento é trazido pelo Governo.

Antes da reforma, a gente tem o PIS-Cofins de 3,65% e o ISS-empreitada, que dá mais ou menos 6%. Com a redução de 40%, a gente vai para 15,9%, que dá praticamente três vezes o valor do que hoje é pago pelo mercado. A gente vai ter o IBS e a CBS de 15,9%, se a gente não tiver uma redução de 60%. Então, o que se pleiteia é que, de fato, seja considerada essa emenda. Nós



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

estamos com um setor que não vai ter direito à utilização de crédito de IBS e CBS pelo fornecedor de serviços. Isso é importante.

O próximo quadro, por favor.

A venda e entrega de imóveis à comercialização. Na tributação e alienação de imóveis de pessoas jurídicas – porque eu já falei, inclusive, de imóveis residenciais, que não se enquadram nessa situação –, hoje nós temos ITBI, que seria 3%, imposto de renda no ganho de capital, PIS-Cofins de 3,65%, não pagava ISS ou ICMS e não demandava nota fiscal. Agora, a gente vai ter uma redução de 40%, que vai para 15,9%, vamos ter o ITBI, o imposto de renda sobre ganhos de capital e mais 15,9%.

Agora, a gente vai ter uma redução de 40% – o ITBI, o imposto de renda sobre ganhos de capital, e mais 15,9%. A gente sai de uma alienação de pessoa jurídica que antes estaria enquadrada em 6%, mais ou menos, e a gente vai para quase 15,9%, ou seja, a redução para esse setor de 60% é imprescindível para que não tenhamos distorção, para que seja preservado o princípio da neutralidade. E muito se fala – que é o que eu vou trazer no próximo eslaide – a respeito dos redutores: o redutor de ajuste e o redutor social.

Pode passar para o próximo eslaide.

O redutor de ajuste leva em consideração a alienação de bem imóvel e leva todas estas referências. A gente está vendo que não vai ser fácil para fazer o cálculo, porque você vai ter que considerar índice, vai ter que ver qual é a alienação... Eu até fiz, no próximo eslaide, como ficaria um exemplo, que foi até, eu acho, citado pelo Governo: o valor da venda de um imóvel de R\$1,1 mil, o que não existe hoje – um imóvel de R\$1,1 mil. Da aquisição até 31/12/2026, ele pode ser considerado como de mil, ou seja, a base de cálculo vai ficar R\$100, e 15,9% daria a recolher R\$15,90 de IBS/CBS. O redutor social não entra nessa situação, ele é mais para redutor social, de fato: para um bem imóvel novo, você reduz R\$100 mil, apenas; quando é para lote residencial, R\$30 mil, apenas; e, para locação residencial, R\$400 – essa vai ser a base de cálculo.

Então, o que a gente traz aqui e que nos causa preocupação é: será que está sendo preservado, de fato, o princípio da neutralidade? Será que a gente não tem que avaliar essas emendas, essas alterações, a possibilidade de creditamento; avaliar se a gente não vai ter uma distorção de mercado, um aumento de déficit habitacional e um aumento da informalidade – o que foi até trazido também, um pouco, pelo Senador Esperidião Amin –?



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu agradeço.

Uma boa tarde a todos. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Eu agradeço à Dra. Fernanda pela sua contribuição.

Passo a palavra agora, de forma remota, ao Sr. Fabiano Camargo, que representa o Conselho da Associação Brasileira das Operadoras de Turismo.

O SR. FABIANO CAMARGO (Para expor. *Por videoconferência.*) – Boa tarde a todos.

Deixem-me só compartilhar a tela aqui.

Estão vendo aqui a apresentação?

Alô?

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Nós estamos vendo o seu discurso, a sua fala. Não estamos vendo a apresentação, não; eu estou vendo a sua fala.

O SR. FABIANO CAMARGO (*Por videoconferência.*) – Esperem aí, eu estou no errado aqui.

Eu estou com duas telas aqui; eu peço desculpas.

Agora, acredito que sim. (*Pausa.*)

Agora sim?

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – O.k., agora sim.

O SR. FABIANO CAMARGO (*Por videoconferência.*) – Está certo.

Bom, muito obrigado. Desculpem-me o erro técnico.

Eu gostaria de iniciar agradecendo, Senador Braga, a sensibilidade do senhor e de sua equipe de permitir a participação da Braztoa nesta audiência, porque, infelizmente, na audiência da semana passada, referente ao turismo, não possuía mais disponibilidade, e nos foi permitido



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

expor um pouco dos nossos pleitos na data de hoje. Então, gostaria de, mais uma vez, reiterar os agradecimentos.

Hoje, represento não apenas o meu setor, que seria dos operadores, os grandes intermediários de turismo, mas todo o segmento do turismo no Brasil.

Primeiramente, gostaríamos de, mais uma vez, agradecer pelo apoio à PEC que resultou nesse tratamento adequado de um regime específico para o turismo, que foi um acolhimento aqui do Senado.

Gostaria de ressaltar aqui que o agenciamento é o setor da intermediação, que une todos os elos do turismo. Nós operadores e agências de turismo não vendemos nada, nem passagens aéreas ou qualquer outro serviço. Somos meros intermediários.

Aliás, é importante ressaltar aqui, Senador, que alguns ajustes técnicos foram conversados com a equipe do Appy nesse sentido, mas infelizmente não foram contemplados na Câmara.

Eu gostaria de pedir que a sua equipe pudesse analisar essas pequenas demandas que já foram apresentadas, mas que vamos encaminhar novamente. Não são pedidos de ajustes nesse ponto de valores, de alíquotas; nenhum, são meras clarificações do texto, que vieram para se enquadrar um pouco ao nosso negócio.

Bom, quando falamos da importância socioeconômica do turismo, estamos falando em 8% do PIB nacional e num total de 3,4 milhões de empregos formais.

Neste primeiro gráfico, mostramos que houve um crescimento de 37,4% no número de empregos do turismo nos últimos dez anos. E no terceiro, cujo gráfico é parecido, mostramos que o crescimento da ocupação do turismo é ainda maior no Norte e Nordeste do Brasil, que são regiões que necessitam de muitos novos postos de trabalho.

Já nesse gráfico do meio, mostramos a presença nacional do turismo: ele, realmente, tem uma presença muito forte em todos os estados nacionais. Mas o vetor de que o turismo mais se orgulha é que somos muito inclusivos.

Nesse gráfico que trouxemos aqui, até com certa alegria, vemos que 20% dos empregados do turismo são jovens entre 14 e 24 anos, que estão iniciando a sua carreira. A média nacional é de 14,7.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Nós possuímos também 54% de mulheres em nossos quadros, ante apenas 43%, que é a média das demais atividades. Ou seja, estamos fazendo uma inclusão social grande.

Possuímos 57% de nossos empregados de cor preta ou parda; 3% acima da média nacional. E, mais uma vez, aqui, vemos que Norte e Nordeste são estados carentes de postos de trabalho e possuem percentuais muito acima das médias nacionais em todos esses quesitos, sendo que, no Norte, quase 80% da população – 70%, desculpa – dos nossos quadros de funcionários são de pretos ou pardos.

Agora, vamos ver os impactos diretos que esses incrementos trouxeram para o setor.

Segundo estudos da Tendências, que também foi contratada por nós, um aumento de 1% nos preços dos serviços de turismo resulta, em média, numa redução de 0,7% da demanda no setor.

Por outro lado, um aumento de 1% da demanda de turismo resulta, em média, em uma alta de 0,2% da ocupação, o que corresponde a 11,5 mil postos de trabalho.

Desta forma, faz-se necessária a implementação de uma alíquota que não vá encarecer o nosso serviço, permitindo o crescimento do setor.

O turismo, como a gente demonstrou aqui, possui uma importância socioeconômica muito importante, que é o desenvolvimento de regiões mais necessitadas do nosso país. Uma alíquota adequada favorecerá a geração de empregos e a redução de desigualdades nesses locais, favorecerá a implementação de políticas que permitam que a retenção de capital fique no país, que nós não tenhamos fugas de recursos, com passageiros buscando outros destinos para visitar. E será uma valorização do turismo nacional, contribuindo para o fortalecimento de uma atividade que movimenta uma cadeia produtiva ampla e diversificada, inclusive estando aqui nesta mesa, que contrata muita infraestrutura na sua rede hoteleira e tudo o mais, dos que aqui acabaram de falar.

Aí nós temos mais uma questão que é muito importante, que é a análise da tributação internacional. Uma vez que o turismo é uma atividade com competição global, nós competimos, entre outros países, pelos mesmos turistas. Inclusive, na Europa, como a gente pode ver aqui, existem diversos índices de IVA. Por quê? Porque eles estão nessa briga pelos turistas, inclusive pelo turista dentro da própria União Europeia.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Nesse quadro vemos que a média de tributação dos 37 membros da OCDE é de 11,7%. Ademais, na América do Sul, a Argentina tem isenção, assim como a Bolívia e a Colômbia. Então, vamos tomar o exemplo de Foz do Iguaçu, que é clássico e muito perto. Um hotel no Brasil, pagando a alíquota cheia, contra um hotel na Argentina, que está com zero, onde será que a gente teria uma convenção ou uma competitividade maior para atrair turistas? É algo que é muito delicado de nós conversarmos.

Os países que utilizam o IVA fazem essa redução para o turismo pois, como já foi dito, se nós aumentarmos 1% na carga tributária, reduziremos em 0,7% a demanda. Então, se nós trabalhássemos com alíquota cheia no turismo, o potencial seria o de reduzir a demanda em mais de 10%. Isso faria com que a exportação de serviços e viagens internacionais crescesse em detrimento do turismo nacional, porque hoje, no turismo doméstico, nós vemos que as pessoas querem viajar. Então, quanto mais atrativo nós deixarmos o turismo doméstico, mais nós vamos alcançar tanto turistas nacionais quanto internacionais.

Por fim, no agenciamento, que é o que eu represento, a competição internacional com empresas *online* sem sede no Brasil faz com que o ajuste tributário seja crítico. Porque se nós aumentarmos a nossa alíquota no agenciamento e competirmos, por exemplo, com um destino cuja alíquota seja de 5%, 6%, o passageiro vai poder comprar um hotel no Nordeste através de algum *site online*, com uma tributação menor e podendo trabalhar com um custo melhor, em vez de comprar aqui no Brasil. E todo o recurso, os impostos e a parte de valores e empregabilidade iria para o exterior.

Aqui nós queríamos deixar que o conceito da reforma tributária, muito bem implementada, inclusive na PEC, é eficiência e simplicidade tributária para promover a segurança jurídica. O PLP 6.824 determina a manutenção da carga tributária de hotéis, parques e agenciamentos de turismo, mas seu método torna muito complexo, é dependente de lei complementar e cria um risco de judicialização. Portanto, foi contratado o consultor Eduardo Fleury, que fez o estudo que estimou essa alíquota em aproximadamente 12,2% sobre os valores de venda.

Nessa esteira, o setor sugere substituir toda essa fórmula por um redutor mais simples, na casa dos 60%. Assim, nós evitaríamos a criação de outras alíquotas, resultando em uma carga tributária em linha com a média da OCDE e com os destinos mais visitados pelos brasileiros.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Nesse sentido, inclusive, o grupo de trabalho da CAE chegou à conclusão de que a redução de 60% do IBS e da CBS seria a forma mais transparente para essa proposta. E nessa esteira também se faz necessário a gente falar do agenciamento, mais uma vez, na Emenda 1.231, que falou que nós temos que trabalhar como agenciamento – e isso faz uma diferença também, se nós vincularmos com venda.

Por fim, do que precisamos e pedimos aos Srs. Senadores é uma alíquota adequada e competitiva, com a aplicação de um redutor de ajuste de 60%, alinhando o IVA brasileiro ao IVA médio mundial, que é de 10% a 11%, para toda a cadeia de turismo – hotéis, parques e agências –, para preservarmos o princípio da neutralidade, de que a doutora acabou de falar.

Nossa cadeia, apesar de interdependente, não pode deixar de ter tributações distintas, porque isso poderia definir como a oferta seria feita, se seria feita através de agenciamento, de hotéis, diretamente; enfim, é importante que nós tenhamos uma única.

E a simplificação dos cálculos no PLP 68/2024, com a adequação de alíquota frente aos demais competidores internacionais, fará com que o turismo brasileiro continue a crescer, como nós temos visto nos números da Embratur, e gere mais rendas, empregos e investimentos, trazendo não só turistas internacionais, mas aumentando o nosso turismo interno.

E uma ressalva importante é dizer que essa adequação de alíquota não é um pedido de benefício, de uma redução, é um pedido de manutenção das cargas atuais, conforme já está exposto no PLP.

E, por fim, nós só gostaríamos de dizer que nós estamos trabalhando com essas dez entidades. Essa *one page* com esse material vai ser entregue à assessoria de todos os Senadores, e estamos à disposição para qualquer coisa.

Boa tarde e, mais uma vez, muito obrigado pelo tempo.

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM) – Eu agradeço ao Sr. Fabiano Camargo, dizendo que o turismo é uma prioridade nossa, tanto é que, na audiência pública passada, nós tínhamos quase 14 participantes, e agora, na audiência da construção civil, atendendo ao pedido de um Senador, nós também incluímos mais um participante sobre o tema turismo.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu passo a palavra ao Gerente Nacional de Tributos da Caixa Econômica, o Sr. Carlos Carvalho Duarte Neto, para participar por dez minutos, com tolerância de mais cinco.

Por favor, com a palavra, o Sr. Carlos Carvalho Duarte Neto.

O SR. CARLOS CARVALHO DUARTE NETO (Para expor.) – Boa tarde a todos.

Primeiramente, agradeço a oportunidade de estar aqui para compartilhar as nossas percepções sobre os impactos da reforma, que a gente busca evitar aqui nesta oportunidade. Agradeço ao Senador Eduardo Braga pela oportunidade e aos representantes do segmento imobiliário também.

A gente acompanhou aqui com atenção as colocações trazidas pelo mercado, os vários segmentos, e nós do lado de cá estamos aqui defendendo o interesse público, o direito de acesso à moradia como um direito social dos brasileiros. Especialmente, aqui estamos representando o maior fundo brasileiro que traz recursos para o segmento da habitação e estamos trazendo a expressão econômica desse montante de recursos alocados pelo fundo nos segmentos de habitação, infraestrutura, saúde e saneamento básico.

São R\$537 bilhões computados até o balancete de setembro deste ano, e a gente traz a representatividade também da Caixa nesse segmento, que, nos últimos cinco anos, originou 96% das operações destinadas para o segmento habitacional. Isso demonstra muito o papel que a gente está exercendo nesse momento, um papel de braço do Governo Federal mesmo, e de outros Governos locais também, no fomento à habitação popular.

Quando a gente traz esse papel, a gente tem um *ticket* de 2,16% ao ano e todo o risco de crédito dessas operações, o que demonstra uma necessidade de se ter uma preocupação alta com o nível de custo a que o arranjo do FGTS está exposto, porque, como muito bem colocado aqui por outros representantes do setor, a variável custo é muito sensível para o segmento. A gente tem consciência disso e sabe que, hoje, para que o arranjo possa alcançar a finalidade de viabilizar a habitação popular para os brasileiros, é necessário que se mantenha a carga tributária, porque o legislador, na década de 90, veio ratificar, na Lei nº 8.036, condições que já haviam sido prescritas na Lei nº 5.107, de 1966, de uma carga tributária que viabilizasse a colocação do crédito.

Mas ela por si só não é suficiente, na medida em que hoje as famílias mais vulneráveis dependem também de subsídios para que seja viabilizada a possibilidade de adquirir esses



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

imóveis aí pelo país e também de alcançar e acessar essas operações de crédito com uma taxa de juros que seja possível de as famílias absorverem.

Então, é nesse papel que a gente está vindo aqui, como um braço do Governo que está preocupado com a manutenção da carga tributária, visando também à sensibilidade do setor, como foi bem colocado aqui, à representatividade do volume de empregos que é gerado, ao desafio do déficit habitacional que a gente tem que enfrentar, para trazer o brasileiro para alcançar o acesso a uma garantia fundamental.

Então, a partir desses extratos, a gente avança para demonstrar – se puder passar o eslaide, por favor – que o Congresso Nacional foi muito sensível ao longo de todo o processo de trâmite da PEC 45, que culminou na Emenda Constitucional 132. Esse assunto foi amplamente debatido; a Sert, como bem colocado aqui pelo segmento também, sempre foi bastante sensível; e o Congresso Nacional também acolheu, de maneira pronta, as observações trazidas pela Caixa, que trouxeram uma garantia de manutenção da carga tributária e de preservação da possibilidade de que o custo não fosse elevado, de maneira que não houvesse impacto na possibilidade de financiamento desses empreendimentos pelo país.

Então, a gente tem hoje uma garantia, na letra do art. 10º da PEC 132, que possibilita que a gente preserve a carga tributária sem um lapso temporal de cinco anos, que está aí reservado aos demais serviços financeiros. E a gente pode, com isso, avançar para a regulamentação, e é isso que a gente busca agora no PLP 68.

Se o senhor puder passar, por favor.

O que a gente está buscando evitar é o impacto no volume de aplicação de recursos mesmo, porque a gente antevê, pelos nossos cálculos, que a gente tem a possibilidade de que 181 mil famílias/ano venham a ser impactadas, caso a gente não tenha a preservação da carga tributária atualmente incidente sobre as operações com recursos do FGTS.

A gente tem aqui que, até novembro de 2024, nós tivemos a concessão de 530 mil operações de crédito para pessoas físicas, o que trouxe aqui o volume de R\$87 bilhões de recursos concedidos para aquisição ou para financiamento da construção de habitação popular, e mais 1,6 mil operações de crédito concedidas a pessoas jurídicas, trazendo mais R\$25 bilhões concedidos para as pessoas jurídicas para fomentar a indústria imobiliária no país.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, o nosso discurso é bem breve. As propostas que trazemos, Senador, são propostas que beiram aí ajuste de redação, procurando especialmente segurança jurídica, porque são operações de longo prazo que, se suscetíveis a qualquer tipo de discussão sobre a carga tributária incidente, podem trazer uma necessidade de "reequalização" da carga do preço dessas operações. A gente sabe como o mercado é sensível a essas oscilações sobre o volume de crédito passivo de ser financiado. Então, as propostas que a Caixa traz hoje de ajustes nos dispositivos que tratam especialmente das operações relativas ao FGTS são ajustes necessários, até para poder assegurar a coerência com a estrutura que foi concebida para poder disciplinar a tributação de serviços financeiros, e também, aqui, há maior clareza sobre a maneira como essas operações serão tributadas, de maneira a implementar a garantia constitucional que nós temos hoje por força da PEC 132.

Então, a gente permanece à disposição para as discussões. A gente busca esclarecer qualquer ponto que a gente precisar trazer. Nós temos os números também para trazer para a mesa, para poder esclarecer à equipe técnica e poder, ao final desse processo, subsidiar o implemento das medidas que forem necessárias, para que a gente possa exaurir o nosso papel de braço do Governo, para poder seguir amparando o Governo Federal na implementação da política pública habitacional.

Em linhas gerais, é isso, Senador.

Agradeço a oportunidade.

O SR. PRESIDENTE (Eduardo Braga. Bloco Parlamentar Democracia/MDB - AM. Fala da Presidência.) – Eu quero agradecer ao Sr. Carlos Carvalho Duarte Neto pela sua participação.

Aproveito para dizer que, quando da aprovação da Emenda Constitucional 132, que é exatamente a emenda da reforma, nós tivemos um cuidado muito especial aqui no Senado com relação aos fundos da habitação e aos fundos que financiam a habitação popular, principalmente o projeto Minha Casa, Minha Vida. Tanto é que a redação que findou sendo aprovada foi exatamente a que demos aqui no Senado, onde estabelecemos a manutenção da carga tributária atual para esses fundos.

Portanto, nosso compromisso é exatamente manter a fluidez do recurso do fundo para o financiamento das casas do Minha Casa, Minha Vida, seja da Faixa 1, da Faixa 2, da Faixa 3, que são fundamentais para a geração de emprego e renda.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu quero agradecer a participação de todos.

Nós iniciamos a Ordem do Dia no Plenário com votação que foi interrompida na quarta-feira.

Eu tenho trabalhado independentemente de ser sábado e domingo. Eu já me perco até em que dia nós estamos. Hoje é segunda-feira.

Mas, enfim, em função disso, eu quero agradecer a participação de todos.

Eu, como Líder do MDB, tenho que estar presente no Plenário para o encaminhamento da posição da nossa bancada.

Eu agradeço a todos, dizendo que, efetivamente, esse é um setor prioritário e que nós estamos extremamente dedicados para que façamos um texto que seja simplificado, que seja equilibrado, que seja neutro do ponto de vista da carga tributária, tendo em vista o impacto tanto na geração de emprego, renda, no PIB brasileiro, como também, do outro lado, na política social da casa própria, que é absolutamente prioritária e importante, e o Presidente Lula tem permanentemente reafirmado o seu compromisso com a construção de habitações para aqueles que sonham ter a casa própria.

Aqui, vários brasileiros encaminharam perguntas, e a maioria das perguntas... uma delas vem falando sobre imposto de herança. Ora, nós teremos uma audiência pública onde nós vamos tratar da questão do imposto de herança. E a questão dos impostos sobre compras ou transferências está sendo analisada para que a gente tenha neutralidade da carga.

O Rafael, de Pernambuco, me pergunta sobre o IPTU. O IPTU não trata... Nesta regulamentação, não se trata de IPTU; trata-se apenas do IBS e da CBS.

Alguém pergunta aqui por que o IVA vai ser dual. Simplesmente porque existem substituições de impostos federais que precisam ser correspondidas por um sucedâneo de imposto federal; e existem substituições de impostos estaduais e municipais que necessitam, portanto, de um sucedâneo que trate dos impostos municipais e estaduais. Por isso, o IVA é dual: ele tem a CBS, que trata da substituição do IPI, do PIS e da Cofins, e tem o IBS, que trata da substituição do ICMS e do ISS.

Dito isso, eu declaro encerrada esta sessão, convocando a próxima para o dia de amanhã.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Muito obrigado. (*Palmas.*)

(Iniciada às 14 horas e 37 minutos, a reunião é encerrada às 16 horas e 16 minutos.)