



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

ATA DA 37ª REUNIÃO, EXTRAORDINÁRIA, DA COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS DA 2ª SESSÃO LEGISLATIVA ORDINÁRIA DA 57ª LEGISLATURA, REALIZADA EM 27 DE AGOSTO DE 2024, TERÇA-FEIRA, NO SENADO FEDERAL, ANEXO II, ALA SENADOR ALEXANDRE COSTA, PLENÁRIO Nº 19.

Às quatorze horas e vinte minutos do dia vinte e sete de agosto de dois mil e vinte e quatro, no Anexo II, Ala Senador Alexandre Costa, Plenário nº 19, sob a Presidência do Senador Izalci Lucas, reúne-se a Comissão de Assuntos Econômicos com a presença dos Senadores Jayme Campos, Professora Dorinha Seabra, Rodrigo Cunha, Soraya Thronicke, Sergio Moro, Giordano, Weverton, Plínio Valério, Vanderlan Cardoso, Irajá, Angelo Coronel, Fabiano Contarato, Augusta Brito, Teresa Leitão, Sérgio Petecão, Zenaide Maia, Jorge Kajuru, Margareth Buzetti, Nelsinho Trad, Lucas Barreto, Alessandro Vieira, Paulo Paim, Jaques Wagner, Flávio Arns, Rosana Martinelli, Wilder Morais, Eduardo Gomes, Flávio Bolsonaro, Romário, Ciro Nogueira, Tereza Cristina, Mecias de Jesus, Esperidião Amin, Laércio Oliveira e Damares Alves, e ainda dos Senadores Jorge Seif, Dr. Hiran, Beto Faro e Marcos do Val, não-membros da comissão. Deixam de comparecer os Senadores Eduardo Braga, Renan Calheiros, Fernando Farias, Oriovisto Guimarães, Cid Gomes, Otto Alencar, Omar Aziz e Flávio Azevedo. Havendo número regimental, a reunião é aberta. Passa-se à apreciação da pauta: **Audiência Pública Interativa**, atendendo ao requerimento REQ 66/2024 - CAE, de autoria Senador Vanderlan Cardoso (PSD/GO). **Finalidade:** Impacto da reforma tributária (PLP 68/2024) sobre a cadeia produtiva da construção civil, desde o loteamento ao imóvel pronto, e as consequências sobre o déficit habitacional no Brasil. **Participantes:** Sr. Ely Flávio Wertheim, Presidente Executivo do Secovi São Paulo; Sr. Renato de Souza Correia, Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção; Sr. Caio Carmona Cesar Portugal, Presidente da Associação das Empresas de Loteamento Urbano (AELO); Sr. Luiz Antonio França, Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc); Sra. Fernanda Foizer Silva, Embaixadora das Mulheres no Tributário, Sócia do Wilfrido Advogados e Mestranda em Direito Tributário pelo IBDT; Sr. Gilberto Alvarenga, Consultor Tributário pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC); e Sra. Melina Rocha, Consultora internacional de IVA. **Resultado:** Audiência pública realizada. Nada mais havendo a tratar, encerra-se a reunião às dezesseis horas e cinquenta minutos. Após aprovação, a presente Ata será assinada pelo Senhor Presidente e publicada no Diário do Senado Federal, juntamente com a íntegra das notas taquigráficas.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Senador Izalci Lucas

Presidente Eventual da Comissão de Assuntos Econômicos

Esta reunião está disponível em áudio e vídeo no link abaixo:
<http://www12.senado.leg.br/multimidia/eventos/2024/08/27>

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF. Fala da Presidência.) – Havendo número regimental, declaro aberta a 37ª Reunião da Comissão de Assuntos Econômicos da 2ª Sessão Legislativa Ordinária da 57ª Legislatura, que se realiza nesta data, 27 de agosto de 2024.

A presente reunião destina-se à realização de audiência pública com o objetivo de discutir o impacto da reforma tributária, PLP 68, da 2024, sobre a cadeia produtiva da constituição civil, desde o loteamento ao imóvel pronto, e as consequências sobre o déficit habitacional no Brasil, em atenção ao Requerimento 66, de 2024, da CAE, de autoria do Senador Vanderlan Cardoso.

Eu já convidou para tomar assento à mesa os seguintes convidados: Sr. Ely Flávio Wertheim, Presidente-Executivo do Secovi de São Paulo. Pode aplaudir, porque, depois do almoço, é bom dar uma... (*Palmas.*)

Convido também o Renato de Souza Correia, Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, que compartilhará o tempo com o Sr. Fernando Guedes Ferreira Filho, Vice-Presidente Jurídico da CBIC; e o Sr. Caio Carmona Cesar Portugal, Presidente da Associação das Empresas de Loteamento Urbano (Aelo).

Depois, nós faremos a segunda mesa.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Bem, reforçando aqui o nosso objetivo deste grupo de trabalho, nós entendemos que nós estamos diante de uma reforma tributária importante para o país – muito importante –, acadêmica e teoricamente perfeita.

Eu, realmente, sonho com essa reforma da forma como está elaborada, mas o texto apresentado tem que ser corrigido em algumas distorções que ocorrem.

O que nós queremos fazer aqui é exatamente mostrar uma proposta de mudança ao texto da Câmara, com uma justificativa óbvia, com muita clareza, com muito didática, para que qualquer Senador entenda exatamente o porquê da mudança. Esse é o nosso desafio, porque, daqui, nós vamos entregar o relatório ao Relator da CCJ, que deve ser o Eduardo Braga, para que ele seja sensibilizado a acatar o nosso trabalho. Para isso, a gente precisa ter muitos dados, muita informação e números incontestáveis.

No caso da construção civil, já há um debate antigo lá na Câmara e também com o Governo, por diversas vezes, e há uma incompreensão ou uma distorção de números. O Governo apresenta um número, o segmento apresenta outro. Ontem mesmo, eu tive um debate na OAB, com a presença do Appy e do Hauly, que contestam veementemente os dados que serão apresentados.

A gente precisa mostrar claramente o porquê da distorção dos dados, porque eles têm um dado e nós temos outro, para que possamos realmente justificar e convencer os nossos Parlamentares e Senadores de que o cálculo correto é o do segmento. A gente tem que ter muito esclarecimento de informações para a gente não ser contestado.

Lógico que deve ter alguém aqui do Ministério da Fazenda. O Appy disse que está acompanhando cada reunião. Espero que esteja mesmo e que seja convencido disso.

Eu não tenho nenhuma dúvida de que muitas coisas nós teremos que mudar no texto dessa reforma, que, na prática, é uma coisa e, na teoria, é outra.

Sem mais delongas, eu já vou passar imediatamente ao nosso...

Tem ainda duas pessoas que estão de forma virtual: o Sr. Luiz Antonio França, da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias; na segunda mesa, tem outro.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu vou passar, primeiro, para ele, que está virtualmente, porque fica mais fácil.

Vamos passar, primeiro, ao Luiz Antonio França.

Não está conectado, não? (*Pausa.*)

Luiz França, tente conectar.

Vamos passar, então, ao Ely, para que ele possa fazer sua apresentação. Depois, a gente retoma ao Luiz Antonio França.

Com a palavra, então, Ely Flávio.

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM (Para expor.) – Bom, boa tarde a todos.

Boa tarde, Senador Izalci. Muito obrigado pela oportunidade que o setor tem para colocar. Muito obrigado.

Eu, antes de começar a minha apresentação, gostaria só de pontuar um fato importante. Nós temos, com a equipe econômica do Governo e, em especial, com o Secretário Appy, uma excelente relação. Nós temos trabalhado com ele nesses anos todos, todas as entidades, com muita boa vontade dele, de parte a parte. Então, aqui eu queria também prestar essa homenagem a ele. No entanto, a gente tem alguns pontos em que a gente não tem concordância. Um deles é um número. E eu vou me ater somente, Senador, àquilo com que a gente não concorda. Com as outras questões a gente já concordou.

Então, vamos lá.

A primeira coisa: o setor imobiliário fez dois trabalhos, um com a Derraik e outro com a Tendências, para chegar ao embasamento dos argumentos que a gente usa para trazer os nossos números. Essas duas consultorias são de reconhecido renome e fizeram duas coisas basicamente: primeiro, calcularam a carga tributária no nosso setor e o impacto das propostas da reforma tributária no setor. Então, nós não achamos. Nós calculamos. Nós usamos duas consultorias para defender. E é por isso, inclusive, a nossa não veemência, mas a nossa convicção, porque acreditamos muito nesse trabalho.

Esse é um ponto.





SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O segundo ponto é que, segundo os nossos cálculos, segundo essas duas assessorias – e a gente está disposto a ouvir outras argumentações –, este é o impacto na carga tributária, à esquerda, sobre os imóveis; e, à direita, sobre, por exemplo, loteamento, administração, intermediação.

O que significa isto aqui? Na nossa visão, na visão dessas duas consultorias, nós vamos ter um aumento do preço da habitação. Nós não estamos preocupados com o imposto que as empresas pagam. Nós estamos preocupados com o preço do imóvel, para que não suba. E mais do que isso: que se mantenha a neutralidade, que foi, desde o início, prometida para o setor. Então, é disso que a gente fala. E nós temos essa convicção técnica por conta de tudo isso.

E o que significa isso? Vai subir o preço da habitação, vai subir o preço de um loteamento, que é uma habitação também – o Caio vai falar –, vai subir o custo de administração de imóvel. Quer dizer, vai subir o condomínio. Todos nós que moramos em condomínio, seja de casas, seja de prédios, vamos ter um aumento. Essas empresas que prestam serviços para nós vão ter que cobrar mais. E na intermediação também: cada vez que nós formos comprar ou vender um imóvel, os corretores vão ter que cobrar mais, porque eles estão sendo onerados no seu imposto.

O segundo ponto sobre o qual eu quero falar é o seguinte, a gente tem ouvido muito, principalmente agora que o Ministério da Fazenda... A equipe econômica até soltou uma nota dizendo que, quando você tem um desconto numa determinada alíquota, você influencia a alíquota modal. É verdade, mas não no caso do setor imobiliário.

O próprio Senado, no final do ano passado, quando recebeu a reforma tributária e fez dezenas de questionamentos... Eu lembro muito bem que o Senador Eduardo Braga falou: "Olha, a gente não pode avançar sem conhecer os estudos". E o Senado questionou a Fazenda. Um dos questionamentos que ele fez foi justamente como se chegou à conta. O Ministério da Fazenda, através de um comunicado próprio, escreveu que os regimes diferenciados – ou seja, os regimes que foram considerados diferenciados – não entraram no cálculo da alíquota modal.

Então, hoje nós temos o seguinte. Nós temos a imprensa falando alguma coisa, nós temos a equipe econômica falando outra, mas, na verdade, o que está escrito é isto aqui: o setor imobiliário não tem influência sobre a alíquota modal. Não foi considerado, na construção da



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

alíquota modal, o setor imobiliário. Não sou eu que estou falando, quem está falando é a Fazenda.

O outro ponto que eu quero colocar é o seguinte: sempre se fala que o setor imobiliário paga pouco imposto. Muito bem. Por quê? "Ah, o setor imobiliário só paga 4%, por exemplo, do RET de imposto". Bom, mas todo mundo no Brasil, Senador, paga 35% ou 40% de imposto e o setor imobiliário paga só 4%? Deixe-me explicar os 4%. Os 4% são sobre a receita bruta, independentemente de ter lucro ou prejuízo em um determinado empreendimento, independentemente do custo. Esses 4% sobre a receita bruta, que pode não ter inclusive lucro e o incorporador tem que pagar, correspondem a uma margem de 10% a 12%, que são o lucro de um empreendimento. Quando ele ocorre, corresponde de 35% a 40% da margem. Então, nós estamos dizendo que esses "poucos 4%", abro aspas, de que se fala, são 35% ou 40% da margem de um negócio imobiliário. E outra: a mecânica de recolhimento é extremamente simples e fácil. Você faturou, recolhe e acabou. No mês seguinte, dia 20 e tal, recolhe-se o negócio, cruza-se com a informação do comprador; o comprador fala: "Olha, eu comprei uma habitação da empresa X", e ele coloca na sua declaração de Imposto de Renda.

Para o senhor ter uma ideia, Senador, a Receita Federal adora o RET, essa mecânica simples. A gente, de vez em quando, fica se perguntando: "Para quê mexer em algo que está funcionando, que é simples, que aumentou a arrecadação, que é uma inovação dos últimos 20 anos". Isso não é novo; não é antigo. Então, o.k., a reforma tributária é muito importante, mas precisamos ver.

Tem um detalhe, nós não estamos falando contra a reforma tributária, porque, na reforma tributária do IVA, em todos os países do mundo que adotam o IVA, o setor imobiliário tem um tratamento específico; não privilegiado, é específico. Isso está no comando constitucional. A aprovação da reforma tributária traz isso. Por privilégio, não, porque em todos os países do mundo é assim. Por que é assim? Porque o setor imobiliário, dada a sua complexidade, a cadeia produtiva, não é feito para o IVA. O IVA não funciona no setor imobiliário, dada a sua complexidade.

Um outro detalhe, que me parece um pouco óbvio, o IVA é um imposto sobre o consumo. Imóvel não é consumo, para a nossa grande infelicidade, porque nós adoraríamos que toda



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

semana alguém fosse comprar um pãozinho e um apartamento, mas não é assim que funciona. Imóvel é investimento, é patrimônio, não é consumo. É por isso que, em todos os países do mundo, o mercado imobiliário não é considerado no IVA.

Eu não sei quanto tempo eu tenho, mas já estou encerrando.

Nós temos aqui nove pontos...

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF. *Fora do microfone.*)

– Mais quatro minutos.

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM – Tenho quatro minutos.

Então, nós temos aqui nove pontos, mas eu vou me ater ao item 1, ao item 2 e ao item 3, porque outros amigos vão entrar nesses outros itens.

O primeiro item é esse redutor de que nós estamos falando, de 60% para a construção e 80% para a locação.

Na locação, se o senhor me permite, eu queria perder um tempo. Existe uma questão muito séria na locação. A reforma tributária, do jeito que está proposta, mexe com a locação de pessoas físicas. O Governo argumenta que não, mas não é verdade, vale o que está escrito. E está escrito o quê? Se, de forma preponderante, o sujeito vive de locação, ele vai ser enquadrado no IVA. Isso não existe em nenhum lugar do mundo! Vou dar um exemplo: o sujeito tem R\$2 mil por mês de aposentadoria, e, com o suor do trabalho de 40, 50 anos da vida dele, comprou dois apartamentos, e tem lá R\$3 mil por mês de locação. Bom, qual a atividade preponderante desse cidadão? Locação, porque ele ganha R\$2 mil de pensão e R\$3 mil de locação.

Imaginem uma outra situação, e eu até sempre brinquei com isso com o Secretário Appy. O sujeito terminou lá, está no final da vida profissional – não gosto dessa palavra, mas está lá no final da sua vida profissional –, fechou o seu consultório, o seu escritório de advocacia, gastou menos do que arrecadou ao longo de sua vida, tem lá uma poupança que está aplicada e ele tem, então, o rendimento desse dinheiro. Ele não tem mais o escritório, não tem mais o



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

consultório, então ele vive de receita financeira. Por acaso ele é banqueiro? Não, ele não é banqueiro, ele apenas é um sujeito que tem aplicações financeiras.

Então, a reforma tributária está tratando diferentes de forma igual, e esse é um equívoco que vai mexer no mercado de locação e vai deixar as pessoas físicas em pânico. E a gente não consegue compreender o porquê de mexer no mercado de locação, que hoje é uma forma de combater o déficit habitacional. Muitas empresas compram imóveis e estão botando para locar. Combater o déficit habitacional da ordem de 7 milhões não é só dar a casa própria, é também prover locação social. Isso vai ser destruído, uma série de investimentos que estão sendo feitos no Brasil inteiro, em especial na cidade de São Paulo. Essas empresas vão embora.

A segunda questão é a transição. O setor imobiliário tem uma série de problemas com a transição.

Os senhores imaginem o seguinte: compra-se um terreno, demora um ano; para aprovar o projeto, demora mais um ano, dois anos; mais dois, três anos para construir; e só vai entregar o imóvel dali a quatro, cinco anos de quando essa história começou, só que nós vamos ser tributados nessas alíquotas crescentes. Então, naquilo em que a gente tem crédito, só na parte que tem crédito, e, eu lembro, não é em 100% do preço do custo que se tem...

(Soa a campainha.)

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM – ... crédito, nós vamos ser tributados com alíquotas pequenas. E, ao final, quando nós formos receber 80% do preço na entrega das chaves, nós vamos ser tributados numa alíquota maior. Qual o cálculo desse Imposto de Renda? Infinito. É incalculável, é infinito. Então, a transição para nós é importante.

E a questão do regime de caixa. Imaginem o seguinte: na locação, se você alugar um apartamento em 30 meses, independentemente de esse inquilino pagar a alocação, você vai ter que recolher o imposto, mesmo que você não tenha recebido. Então, eu aluguei um apartamento para o Renato por R\$1 mil por mês, no 12º mês o Renato parou de pagar, mas eu sou obrigado a recolher o imposto dele por competência. Isso não existe em nenhum lugar do mundo, isso é uma inovação. "Ah, mas na indústria é assim!". Mas na indústria são 30 dias, são 60 dias, ela vive desse jeito.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, esses são os pontos que eu queria colocar, sempre ressaltando, Senador, que a gente tem uma alta relação com a equipe econômica, mas temos discordâncias importantes.

Obrigado. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF. Para interpelar.) – Obrigado, Ely.

Na medida do possível, alguém que ainda vai falar, se puder falar primeiro – porque ontem, no debate, de forma muito jocosa, até, eles disseram: "Não, mas apartamento de R\$2 milhões, R\$3 milhões vai passar de 8% para 12%, só quatro pontinhos" e tal... Então, qual é a relação dos imóveis de valor maior com o Minha Casa, Minha Vida e outras coisas. E outro...

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM (*Fora do microfone.*) – O senhor quer que eu responda?

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Se os outros não forem falar sobre isso, talvez seja interessante.

Há a questão também do aluguel. Para mim, é renda, não é consumo, então não deveria nem estar sendo cobrado aqui. São distorções que a gente vê que acabam afetando, comprometendo, inclusive, os princípios, não é? São princípios básicos tributários.

(*Intervenção fora do microfone.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Lógico! Daqui a pouco, vão tributar o IVA e ainda vai vir o Imposto de Renda em cima de uma renda de aluguel.

São coisas que...

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM – Agora, se o senhor me permite...

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Só... É que este ponto realmente é importante, porque é o argumento que eles têm lá: é essa questão do imóvel acima de R\$1 milhão e essa questão também dos R\$100 mil de abatimento do custo social.

Se você puder falar, rapidamente...





SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM – Na primeira questão, é o seguinte: se nós teríamos a neutralidade, o próprio Governo admite que não tem neutralidade, porque vai subir o preço do imóvel em 3% ou 4%, ainda que no andar de cima.

Ponto dois: o andar de cima subsidia o de baixo, e são as mesmas empresas, por vezes. Quando a gente destrói o andar de cima, a gente tira o subsídio do andar de baixo. Por exemplo, em São Paulo...

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – É só para... (*Fora do microfone.*) Nesse negócio de andar, às vezes o cara acha que é o de cima para o térreo, vamos falar, da minha casa...

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM – Perdão, perdão; pensei que era uma reunião de negócios, assim, na empresa, então... (*Risos.*)

Os apartamentos mais caros, fora do Minha Casa, Minha Vida, pagam uma série de tributos e de outorgas onerosas para o direito de construir, que são as que subsidiam os incentivos e os cheques de subsídio para os apartamentos do Minha Casa, Minha Vida, em especial, lá embaixo. Esse é o segundo ponto.

Terceiro ponto: a equipe econômica considera de mercado imobiliário alguns dados que não são de mercado imobiliário. Por exemplo, ela considera o FAR. O FAR é prestação de serviço, não é mercado imobiliário. Então, eles leem que o mercado imobiliário tem um valor muito baixo. Vou dar um outro exemplo...

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF. *Fora do microfone.*) – Explica o que é o FAR, aí, só para...

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM – O FAR é o Fundo de Arrendamento Residencial, que é um programa importante, social, mas ele não é atendido pela iniciativa privada. Ele é praticamente o Governo, o Estado, que contrata uma construtora para, por serviço, fazer... Por quê? Porque a iniciativa privada não consegue operar nos imóveis extremamente baratos, então é claro que o Estado tem que entrar – e é legítimo que faça isso para atender a essa camada.

Eles entendem que isso é mercado imobiliário. Não, isso não é mercado imobiliário.





SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

A outra questão é a seguinte: quando a gente fala em aumentar 3%, 4%, nós estamos falando de um imposto de 4% sobre o RET; nós estamos falando em dobrar o imposto.

Outra questão: essa é a conta deles, não é a nossa. Dado o devido respeito, estamos aqui para ouvir a conta deles. Até hoje, em nenhum momento, apesar do relacionamento maravilhoso, nunca vimos nenhum estudo da equipe econômica sobre esses dados. Nós apresentamos dois estudos; aliás, eles reconhecem que talvez seja o setor que tenha tido mais conteúdo. Não quer dizer que nós estamos certos, em absoluto; estamos dispostos a discutir, só que nós estamos falando sozinhos, porque eles não apresentam nada, fica o nosso... É o achismo contra o cálculo. Como a construção civil, em geral, é um bando de engenheiros, a gente fica nos números, porque o engenheiro tem esse "defeito" gravíssimo. Então, é essa a questão.

E o RET, quando aumenta só 4%... Só para encerrar, o sujeito compra um apartamento, digamos, de R\$1 milhão e ele tem, digamos, R\$800 mil de financiamento aprovado. Nesses "só 4%", nós estamos falando de R\$40 mil, R\$50 mil a mais no imóvel. Ele não vai conseguir botar no financiamento, é na entrada, e essa entrada ele pode não ter. Ele pode não ter, porque o banco não vai financiar na mesma proporção, porque o crédito dele está dado.

Então, nós estamos destruindo o apartamento acima de um R\$1 milhão, mas, no final do dia, Senador, nós estamos destruindo o subsídio para os apartamentos mais baratos, para pessoas... Quando o Secretário entender essa lógica, talvez ele mude de opinião.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Só me desculpe, mas é um tema importante, não é? Uma das questões que também foi levantada é a questão que um trabalha com financeiro, outro trabalha com quantidade, há uma distorção nisso. Por quê?

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM – Eu acho que ele quis dizer de valores e de quantidade.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF. *Fora do microfone.*) – Não, você fez o cálculo em cima de valores...

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM – É, exatamente, mas aí eu acho que tem uma questão de critério. Quando estamos falando em imposto, nós não podemos falar em quantidade de





SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

apartamentos, nós estamos falando em dinheiro. Quem paga imposto é dinheiro, então quem paga mais imposto é a parte financeira, não quantos apartamentos a gente vende.

O mercado imobiliário do Brasil é 50% em unidades de apartamentos e 80% de valores quando a gente fala fora do Minha Casa, Minha Vida. A gente costuma chamar de VGV, valor geral de vendas. Valor geral de vendas é 80% outros mercados que não são Minha Casa, Minha Vida, mas, em unidades, é 50%. Como não se paga imposto em cima de unidades, paga-se em cima de dinheiro, é natural que se faça conta de dinheiro!

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado. É só para os Senadores e as Senadoras entenderem. O Governo alega que tem um cálculo e que, na conta deles, o impacto seria de 41%, que deveria ser a alíquota. O setor chega em 56%, 58%, e é por isso que está colocando em termos de 60%. Então, há essa distorção de 41% para 56% que precisa ser... Temos que sentar e ver quem é que tem razão nisso aí. Contra números, realmente, não tem argumentos, mas vamos conversar sobre isso. Ontem, foi uma coisa muito incisiva, assim, a gente vai ter que brigar muito por isso.

Bem, vou passar imediatamente... O Luiz França já está conectado? (*Pausa.*)

Luiz França, da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. (*Pausa.*)

Está mudo aí. Tem que liberar o seu microfone aí, Luiz. (*Pausa.*)

Luiz, o seu microfone...

O SR. LUIZ ANTONIO FRANÇA (Para expor. *Por videoconferência.*) – Já está liberado, Senador.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Perfeito.

O SR. LUIZ ANTONIO FRANÇA (*Por videoconferência.*) – Muito obrigado.

Se pudessem colocar a apresentação, eu agradeceria, mas, enquanto colocam a apresentação, eu queria agradecer muito aos Senadores e Senadoras. Infelizmente, eu estou, aqui, virtualmente.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Primeiro, eu gostaria de deixar muito claro que a Abrainc está perfeitamente alinhada à reforma tributária, assim como as outras entidades.

Se puder ir para primeira parte da apresentação, eu agradeço.

Próxima página.

Acho que ainda está travada na primeira.

Eu não estou enxergando aqui. Alguém está enxergando?

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Agora, sim.

O SR. LUIZ ANTONIO FRANÇA (*Por videoconferência.*) – Perfeito.

Muito obrigado.

Eu gostaria, primeiro, de, rapidamente...

Agora, perdeu de novo.

Se puder voltar para a página em que estava, eu agradeço.

Exatamente aqui.

Bom, primeiro, eu gostaria de contar o histórico, que é muito importante. Nós estamos trabalhando esse assunto desde (*Falha no áudio.*)... Costumo dizer para todo mundo o que aconteceu.

Em 2019, eu conversei com o Deputado Aguinaldo Ribeiro, está certo? E, explicando sobre o setor, ele fez uma pergunta para mim que eu fui incapaz de responder para ele. Ele falou: “França, qual que é o IVA equivalente à tributação que vocês pagam hoje?”. Como eu não tive resposta, nós iniciamos o estudo com o escritório Derraik & Menezes, um estudo muito detalhado, onde nós pegamos 16 empreendimentos, foi pego nota por nota para nós chegarmos na alíquota equivalente.

E a alíquota equivalente, que mantinha o mesmo valor de tributação, era de 8%. Então, esse estudo depois foi refeito e, conforme o Ely falou, também houve um estudo de uma outra entidade, que é a Tendências, por outra metodologia, e chegou-se ao mesmo número.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Depois, em 2024, tivemos várias conversas com o Bernard Appy e o Fernando Haddad, o que foi muito importante. Participamos do grupo de trabalho da Sert e nós temos dois pontos aqui que são importantes: a transição e, o que já foi dito aqui, a alteração do redutor de 40% para 60%.

Se puder mudar de página, eu agradeço. (*Pausa*)

Ainda não teve alteração da página, se puder passar para a página da frente (*Pausa*.)

Muito obrigado.

Então, o regime de transição, na verdade, é complexo, o Ely já falou, e eu acho que esse assunto está bem endereçado.

Eu queria só acrescentar algumas coisas no redutor da alíquota e algumas coisas que eu tenho que repetir aqui, o que ele falou.

De acordo com o Ministério da Fazenda, o pressuposto da reforma para os setores é que não haja a mudança na arrecadação atual. Tivemos aqui o Secretário Bernard Appy, inclusive no jornal *Valor*, em 16 de julho, que disse que eles tinham um número redutor de 20% e depois chegaram a uma carga atual de 40%. E o item 3 é muito interessante porque ele explica a diferença de 40% para 60%.

Eu entendo que os nossos estudos estão muito bons, o Governo e o Appy. No entanto, existe uma divergência entre os nossos estudos. Quando você faz os estudos, precisa saber o valor médio dos imóveis. E nós, nos nossos estudos, pegamos uma empresa que se chama Brain, que faz isso há anos, estudos do Brasil todo, e nós chegamos a um determinado valor.

O Governo pegou a Dimob, e eu respeito muito os dados da Dimob. No entanto, infelizmente, os dados da Dimob não são tão precisos. Senador, se o senhor comprar um apartamento junto com a sua esposa, estarão na Dimob dois apartamentos. A vaga de garagem também, que custa muito menos do que o apartamento, estará lá como se fosse um imóvel. Portanto, a diferença que a gente tem é uma diferença de base de dados. Então, se nós conseguirmos entender isso e ter um alinhamento, o Governo chegará no nosso número de 60%.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Nós estamos muito convictos disso, e eu sempre falo para todo mundo, nós não estamos aqui negociando. Nós somos engenheiros, nós gostamos de número, e, se as nossas planilhas tiverem qualquer problema, nós não nos frustramos em alterar. No entanto, até hoje, ninguém discutiu nossas metodologias ou as nossas planilhas. A única divergência é essa base de dados.

Se superada essa divergência, ficará muito claro que o desconto sobre a alíquota modal é de 60%. Então, esse é um ponto crucial, importante que continuemos a discutir e que eu gostaria de reafirmar.

Indo para a última parte, aqui eu sei que é óbvio, mas eu gostaria de falar o óbvio: a importância de nós termos um redutor adequado.

Nosso setor, realmente, tem uma importância enorme no Brasil. Primeiro, ele mexe com 97 subsetores da economia. Então, qualquer redução que ocorra, nós não estamos falando só de uma redução no setor específico, nós estamos falando de 97 subsetores da economia. É importante lembrar: nós geramos 15% dos empregos formais do Brasil em 2024, segundo a Caged, e nós temos uma representação de 7% do PIB. Não é à toa que o Banco Central do Brasil e o Banco Central de todos os países olham os dados do setor imobiliário para analisar o crescimento dos países. Então, eu acho que é fundamental a gente ter isso, realmente, como meta e entender a importância do setor – ressaltando, porque eu sei que os senhores já sabem, mas eu me sinto na obrigação de falar isso.

Segundo, a elevação do valor do imóvel. Eu não vou voltar a isso porque o Ely já foi muito claro. Eu só queria dizer uma coisa para completar o que o Ely falou. Nós temos dois mercados: o mercado do Minha Casa, Minha Vida e o mercado chamado médio e alto padrão. Onde você tem o maior número de funcionários é no mercado de médio e alto padrão. Além do que o Ely explicou, do VGV, o mercado de médio e alto padrão tem o maior número de funcionários, a maior mão de obra e, qualquer desaceleração que haja nesse mercado, a consequência a gente já sabe, e não esperamos que ocorra uma consequência dessa.

A importância é também... há um trabalho que tem sido feito há anos no Brasil, neste Governo continua, que é combater o déficit habitacional, que, infelizmente, ainda é um déficit de 6,7 milhões de moradias. E, nos próximos dez anos, nós vamos precisar construir mais 11 milhões de moradias. Portanto, para nós é fundamental que só mantenhamos a carga tributária



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

existente e nada mais, para que nós possamos continuar sendo uma máquina que puxa o PIB brasileiro.

Eu não trouxe o gráfico aqui, mas quando o senhor olha um gráfico e vê a evolução do PIB brasileiro... o PIB brasileiro quando cresce, o PIB da construção civil é muito mais alto, e puxa o PIB para cima. Então, essa importância tem que ser mantida para o bem e para o futuro do crescimento do PIB brasileiro.

Senhores, eu fiz uma apresentação curta, a apresentação anterior foi muito detalhada, e estou aqui se os senhores tiverem alguma dúvida com relação ao que nós estamos discutindo.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Luiz França. (*Palmas.*)

Acho que está fácil agora de a gente chegar a um acordo, porque a questão são os dados e, como tem dois dados conflitantes e foi explicado aqui como é que foram elaborados os dados em que o Governo se baseou, deve-se exatamente colocar a família em como se fossem dois imóveis, mas, na prática, é um imóvel único, e também a garagem como outro imóvel. É questão de conversar mesmo.

Então, com o representante do Appy aqui – não é? – vamos conversar sobre esse ajuste aí.

Vou passar rapidamente para o Renato de Souza Correia, que é o Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, que vai compartilhar o tempo com Fernando Guedes, que é o Vice-Presidente da Cbic

O SR. LUIZ ANTONIO FRANÇA (*Por videoconferência.*) – O senhor me permite?

Se o senhor me permite, eu só queria ressaltar – e o representante do Barnard Appy está aí – que ele tem tido conversas muito claras e objetivas, e é o único ponto que está faltando.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Isso.

O SR. LUIZ ANTONIO FRANÇA (*Por videoconferência.*) – Então, eu acho que, com um bom entendimento, nós vamos conseguir chegar ao número correto. Não é o número que nós queremos ou o que o Governo quer, é o número correto. É só disso que a gente precisa.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – É só porque foi ontem à noite... Então, realmente, não estamos convencidos ainda. Precisamos acertar isso de hoje para amanhã.

Obrigado, Luiz França.

Renato, por favor.

O SR. RENATO DE SOUZA CORREIA (Para expor.) – Boa tarde a todos.

Eu tenho também uma apresentação muito curta, são dois eslaides.

Antes disso, eu queria cumprimentar o Senador Izalci e agradecer a oportunidade de estar participando dessa audiência pública.

Cumprimento o Ely e o França, pela apresentação; e o Caio e Fernando Guedes aqui por compartilharem a mesa.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Cumprimento aqui a nossa querida Tereza e a Senadora Damares.

O SR. RENATO DE SOUZA CORREIA – A Senadora Tereza e a Senadora Damares estão na sequência aqui. Cumprimento a Senadora Damares, que nos recebeu muito bem lá no seu gabinete, a Senadora Tereza Cristina, que tem feito um grande trabalho pelo Brasil – é um prazer tê-la aqui para ouvir nossas argumentações –, o Deputado Lippi, e os demais presentes.

Nós somos a Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Somos 96 entidades em todos os estados dessa Federação. Somos responsáveis por três milhões de empregos e por mais de 140 mil empresas. Como ele bem disse – e o França também –, é um setor extremamente complexo.

Se nós avaliarmos o que aconteceu de 2004 para 2024, Senador Izalci, éramos 2% do PIB em crédito imobiliário, hoje estamos próximos de 10%, e ainda estamos longe dos padrões internacionais. O Brasil tem uma carência de habitação enorme, apesar do Minha Casa, Minha Vida ser um excelente programa e produzir muitos resultados. Tem um *funding* de FGTS, que é uma jabuticada brasileira, e que funciona muito bem, e tem também problemas com infraestrutura, com investimento em construção. É um país carente de infraestrutura.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, acho que temos que olhar com muita, muita cautela. A conquista que foi feita, ao longo dos anos, com alienação fiduciária, com Lei do RET, com o Minha Casa, Minha Vida, com a Bolsa de Valores, com Lei de Distrato. É um setor muito sensível.

Eu vou falar rapidamente, antes de passar para o Fernando.

Um ano atrás, nós tínhamos muito poucos lançamentos do Minha Casa, Minha Vida, por desenquadramento de renda e avaliação de imóveis. Por muito pouco, o aumento de subsídio, o reenquadramento aos R\$350 mil, tornou essa indústria, um ano depois, muito ativa e empregadora. São detalhes. Então é um setor que tem que ser olhado no detalhe.

Agora eu vou partir para a apresentação e vou só reforçar um ponto que, para nós, é basilar e que já foi dito tanto pelo França quanto pelo Ely.

Eu queria poder passar ao próximo eslaide.

Esse é o eslaide da neutralidade tributária, requerida pelo Senado à Receita Federal e à Secretaria Extraordinária da Reforma Tributária para, ao calcular a alíquota modal, definir os incrementos na alíquota em função das concessões e dos benefícios.

Essa alíquota sai de 22%, canto à direita, e chega a 27%, na última linha, à direita, no cenário conservador. No cenário factível, a 25,45%. E, em amarelo, nós estamos lendo aqui que operações com bens imóveis.... Impacto desses regimes específicos pressupõem a manutenção da arrecadação atual.

Pessoal, desde o primeiro dia, o nosso setor quer manter a arrecadação. A nossa discussão não é por benefício; a nossa discussão é sobre que cálculo que mantém a arrecadação. É nisso que nós estamos nos batendo. E, modéstia à parte, esse é um setor que conhece o setor. Nós temos números, pesquisas, acompanhamos profundamente, porque isso é a nossa sobrevivência. Daí a nossa confiança nos números que nós apresentamos.

Eu vou fazer contas muito simples aqui, e vocês vão me compreender, eu tenho certeza absoluta.

Os 8,11% que estão ali em azul são a tributação atual, demonstrada aqui pelo Ely, feita por duas fontes diferentes, a Derraik e a Tendências; 8,11% aplicados sobre a receita é o total de



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

tributos. Quais tributos? PIS e Cofins representam 2,08%, e os 6,03% que completam a conta representam ICMS, ISS e IPI sobre a cadeia. Não há dúvida de que essa é a nossa tributação.

Agora, vamos para a conta da direita, que está em alaranjado ali. Vamos pegar um imóvel de R\$1 milhão, porque facilita a conta, não que ele seja mais importante do que os outros.

Nós temos, na nova legislação, que fazer uma conta para a base de cálculo. Nós temos que chegar à base de cálculo para aplicar a alíquota daquele setor. A base de cálculo no setor imobiliário tem dois redutores sobre o preço de venda: um é o redutor social de R\$100 mil, e o outro é o chamado redutor de ajuste, que eu posso simplificar, que são os custos com terrenos. Em um imóvel de R\$100 mil, o custo com terreno equivale a 10%; num imóvel de R\$1 milhão, o custo com terreno equivale a 10%. Para facilitar nossa conta, então, eu tenho um redutor social de R\$100 mil, de 10%, e um redutor de ajuste, que equivale ao terreno, de 10%. A minha base de cálculo de R\$1 milhão passa a ser de R\$800 mil. Guardem aí essa conta: R\$800 mil reais é 80% do preço, a base de cálculo.

Qual alíquota eu vou aplicar, Deputado Lippi? A alíquota com 40% de desconto, que é a alíquota do PL 68. Tem uma alíquota de 26,5%; aplicados 60% dessa alíquota, que equivale a 40% de desconto, cai para 15,9%. Essa é a alíquota de referência do nosso setor, com 40% de desconto. Aplicado em 80% do preço, esse número cai para 12%, que é o número que está ali. Uma conta que dá para fazer de cabeça. E 12 é 50% maior do que 8. Não tem dúvida de que há aumento de carga tributária para o nosso setor com um desconto de 40%.

E mais ainda: o que nós estamos pleiteando também é visível. Nós pleiteamos mais 20% de desconto na alíquota. Mais 20%, se eu tenho 60, equivale a um terço da alíquota vigente.

Se eu olhar os 12% e tirar um terço dos 12%, que é o reflexo – é uma conta direta: se eu diminuo um terço da alíquota, eu diminuo um terço da carga tributária –, eu vou para 8%.

Gente, não tem dúvida. (*Risos.*)

Qual é a conta que está errada nessa conta?

Bom, da forma como nós estamos propondo, ainda tem o imposto progressivo, que é defendido pelo Governo. Apartamentos menores serão tributados, ou quase não serão





SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

tributados; apartamentos de valores maiores serão tributados. Com 60% de desconto, dá um acréscimo de 10% da tributação em apartamentos mais valorosos.

É isso.

Queria encerrar a minha apresentação e passar para o Fernando poder fazer algum complemento.

Muito obrigado pela atenção. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Renato.

Vou passar para o Fernando.

Mas, antes, só dizendo assim, o que foi vendido é que haveria neutralidade. Na prática, a gente vê que não há neutralidade não só na construção civil, como também em vários segmentos não existe neutralidade.

Com a palavra, nosso querido Fernando.

O SR. FERNANDO GUEDES FERREIRA FILHO (Para expor.) – Obrigado, Senador e demais Parlamentares.

Sendo rápido aqui, porque o tempo também está curto, é exatamente isto, Senador: o nosso setor não tem neutralidade, declaradamente, por conta da regra colocada no PLP 68.

Então, o que acontece? Nós pagamos a nossa própria conta, vamos dizer assim. Nós não pagamos conta dos outros e nós não interferimos na conta dos outros setores, ou, pelo menos, não deveríamos. Por isso, o setor da construção e do mercado imobiliário é o único com a condição de aplicação da alíquota progressiva, que vai contra até o princípio originário do IVA de neutralidade, de não interferir nas relações de consumo. Está, inclusive, previsto no art. 2º do PLP 68. Então, acho que essa informação é importante, porque demonstra, claramente, independentemente até mesmo dos números, que nós já estamos em uma situação em que – insisto e repito – nós nos pagamos, vamos falar assim.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Mas eu quero também só completar o que foi falado anteriormente, Senador, para dizer o seguinte: primeiro, já foi colocado que se aumentar a carga de 8% para 12%, independentemente da faixa de imóveis de que nós estamos falando, a gente tem aí, de fato, um aumento bem significativo de 50%, como o Renato colocou agora.

Nós não podemos esquecer que isso também se impõe aos imóveis comerciais, de que a gente não fala muito, porque eles poderão aproveitar o crédito disso, mas haverá um desembolso de caixa no momento da contratação da construção ou da compra do imóvel, o que pode, de fato, influenciar na operação dele.

E, finalmente, Senador, quero falar que o setor imobiliário é o único setor envolvido na reforma tributária que ainda paga um terceiro imposto, que é o ITBI. E quem paga, na verdade, é o consumidor. Então, a gente está falando de ITBI e ainda das taxas cartorárias, etc., e tudo aquilo que é...

(Intervenção fora do microfone.)

O SR. FERNANDO GUEDES FERREIRA FILHO – Pois é, ainda tem isso, Senadora; tem as taxas cartorárias. E, como bem falado aqui, isso tudo é encargo do comprador. Então, qualquer 1%, 2% ou 3% que vier a mais pode interferir, sim, na decisão de compra dele, porque ele já tem vários outros encargos que tem que quitar, à vista, no momento da compra do imóvel, independentemente do seu financiamento.

Tempo curto, Senador. Eu agradeço.

Só queria deixar esse recado aí, complementando o que os outros falaram.

Muito obrigado. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Fernando.

Passo imediatamente ao Caio Carmona, que é o nosso Presidente da Associação das Empresas de Loteamento Urbano.

O SR. CAIO CARMONA CESAR PORTUGAL (Para expor.) – Boa tarde a todos.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Antes de mais nada, gostaria de agradecer ao Senador Izalci Lucas, à Senadora Tereza, à Senadora Damares, ao Deputado Lippi e a todos aqueles que estão aqui.

Eu sou aqui do segmento de loteamentos. Que segmento é esse?

Se puder pôr só a apresentação...

É o primo pobre do mercado imobiliário. Por que ele é o primo pobre? Porque, primeiro, a gente não acessa os recursos do crédito imobiliário do selecionado para a produção; e, quando a gente acessa para a comercialização, é só no caso dos loteamentos prontos. O que significa dizer: com os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, ainda que financiem a habitação, há uma proibição legal de financiar a produção do lote urbanizado. E o que é o lote urbanizado? É a cidade. É a cidade formal e regular.

A nossa entidade – a entidade mais longeja dos loteadores – representa, nacionalmente, 1,1 mil empresas em 21 estados. A gente fez uma pesquisa com as cidades onde essas empresas atuam, e a gente chega a um percentual entre 70% e 80% do tecido urbano formal que foi feito por essas empresas. E o que essas empresas fazem? Saneamento básico, abertura de vias, galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica, eletrificação e iluminação pública.

Quando a gente foi comparar como o IVA de outros países tratam esse setor, ou ele tem uma opcionalidade, ou seja, ele não é contribuinte do IVA; ou, quando ele é contribuinte do IVA, ele tem uma alíquota diferenciada, um regime diferenciado. E é fácil entender: quando você constrói uma cidade, as pessoas constroem suas casas unifamiliares; essas casas são demolidas, são feitos os prédios multifamiliares; esses prédios são demolidos e podem ser construídos *shoppings*, hospitais, etc. O terreno é o mesmo; o terreno não é consumido. Então, por que os outros países tratam dessa forma? Porque os outros países entenderam que o terreno não é consumido. Está certo? A gente brinca, como loteador: "Deus fez a terra e o homem divide". O que o loteador faz é dar o acesso democrático à terra urbanizada.

Por que eu estou fazendo este preâmbulo? Porque, apesar de tudo isso, o setor de loteamentos entende que a reforma tributária – e a gente está olhando a floresta – é importante para o nosso país, porque ela vai significar, de fato, uma justiça tributária no sentido de que a



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

gente vai trazer mais gente para fazer a arrecadação correta dos impostos incidentes sobre o consumo.

Só que há necessidade de se ter um tratamento diferenciado sobre setores que tenham uma estrutura de funcionamento que não conversam com o IVA. O setor imobiliário, de uma forma geral, não conversa com o IVA. Por quê? Porque suas relações são de longo prazo.

Só para se ter uma ideia, a implantação de um loteamento – entre a emissão das diretrizes, em que a prefeitura fala "Eu aceito que você faça um loteamento aqui ou não"; até a conclusão da aprovação do projeto, o que significa licenças urbanísticas e licenças ambientais – demora, em média, 48 meses. A gente brinca que o setor de loteamento é uma política de Estado, ela nunca é uma política de governo. Se eu comecei um projeto de loteamento sob a égide de um Prefeito, com certeza vou terminar a aprovação sob a de outro, e vou entregar essa obra sob a de outro Prefeito. Então, se não for tecnicamente correto, ambientalmente correto e não tiver todas as características que preservem o meio ambiente e façam a correta inserção urbanística, ele não vai acontecer.

Dito isso, indo para a questão da reforma tributária – eu vou até ultrapassar aqui –, da mesma sorte que a Cbic, o Secovi-SP, a Abrainc, a Aelo também foi buscar os estudos, com base na Derraik e na consultoria Tendências, para entender: o que a gente tem que comparar? É carga tributária contra carga tributária. O setor não quer redução de carga tributária, o que ele quer é manutenção da carga tributária, porque a simplicidade – desculpem-me por dizer, Senadores – a gente já perdeu.

O nosso setor era muito simples: no caso da incorporação imobiliária, eles tinham o RET. No caso do loteamento, a gente não tem o RET, e é um dos pleitos nossos, mas a gente tem o quê? A simplicidade do lucro presumido. O regime do lucro presumido e os impostos incidentes sobre a nossa receita, os impostos sobre o consumo, são unicamente o Pis e a Cofins.

E por que gera tanta distorção? Por que a reforma tributária trouxe dois componentes, o redutor de ajuste e o redutor social? Porque, na hora que você traz resíduo tributário – que é o que o Renato bem disse, que são insumos e produtos que as empresas da construção civil, do mercado de incorporação e de loteamento usam para produzir o seu produto final –, em que há incidência de IPI, ICMS e ISS, eles incidem sobre insumos, não sobre a sua receita. Como você



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

não se credita desses insumos, dos impostos que estão sob esses insumos, eles viram o chamado resíduo tributário.

Se o resíduo tributário, na incorporação imobiliária, é da ordem de seis e alguma coisa sobre a receita bruta, os estudos nossos dizem que, na área de parcelamento do solo, de loteamento, é de 2,67%. E por que é menor? Por óbvio, porque a cadeia de produção de um lote urbanizado envolve menores itens. Lógico que envolve itens de grande monta, mas menores itens. Então, o resíduo dele é menor.

Por outro lado, a gente tem que levar em conta – isso não está sendo dito, e a gente tem isso como alerta dos nossos estudos – que, quando a gente faz o estudo dos itens que compõem o loteamento, ou mesmo a incorporação imobiliária, a chamada curva ABC dos nossos custos, a maior parte desses custos são o quê? Oligopolizados. Se a gente for ver, cimento é oligopolizado, aço – a gente acabou de ver um aumento do imposto de importação sobre o aço chinês... Onde isso tem impacto? Tem impacto na indústria imobiliária e na construção civil. Se a gente for pegar, ainda, loteamento, é petróleo. Petróleo é a base para o betume que vai fazer a pavimentação. E, se você for pegar ainda a parte de insumos para fazer um tubo de PVC, hoje a gente só tem um único produtor desse insumo que é a Braskem.

Então, na hora que você faz essa conta e entende o novo cenário da tributação, o que vai acontecer com os preços relativos? Quem disse que, por conta de o imposto ser por fora, que é a lógica da tributação, essas indústrias não vão recuperar margem?

E a gente não precisa ir muito longe. Vamos lembrar da pandemia. O que aconteceu na pandemia? Houve uma quebra de todas as cadeias produtivas. O que aconteceu com o setor da construção civil? Os custos de produção subiram de uma forma muito intensa. E mesmo agora, quase dois, três anos passada a pandemia, esses preços não retornaram aos valores que a gente tinha. Por outro lado, o que a gente tem na outra ponta? O comprador desse lote. O que aconteceu com a renda do comprador desse lote? Diminuiu.

Então, com o que a gente tem que se preocupar do ponto de vista de uma reforma tributária? Como dito pelos meus pares aqui, o que a gente quer é a neutralidade. A gente não quer benefício fiscal, a gente não quer nada disso. O que nós arrecadamos, a gente quer continuar arrecadando.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

E, indo já para o final, onde a gente entende que tem correções, é importante dizer que, no âmbito da Câmara, o Deputado Lippi é testemunha disso, a gente sabe que houve, por força do grupo de trabalho, ajustes no texto que veio do Governo. Inclusive, o nosso setor teve um ajuste muito importante, que foi, primeiro, a criação do redutor social para o lote. Assim como foi criado um redutor de R\$100 mil para a unidade habitacional construída, foi criado um redutor social de R\$30 mil para o lote.

E um segundo item fundamental também diz respeito a uma importância de comportamento para o setor, que é o desconto da base de cálculo das áreas públicas que um loteamento doa. Toda cidade, quando faz um loteamento, por exigência da lei federal, obriga o loteador, como contrapartida, além do investimento em infraestrutura, a doação do sistema viário, das áreas verdes, dos sistemas de lazer e das áreas onde o município vai construir os equipamentos públicos coletivos, onde vai construir escola, posto de saúde e outros itens.

Esse percentual houve muito por bem a Câmara dos Deputados entender que deve ser deduzido. Por quê? Porque eu não agrego valor. Se o conceito é de agregar valor, eu estou agregando valor ao produto da venda. O produto da venda é o lote, não é a área pública. A área pública é uma externalidade que o setor doa a quem? À sociedade como um todo. Então, não seria justo existir tributação sobre isso. E mais: há um concerto ainda de que, se essa área pública for descontada da base de cálculo, o valor da gleba bruta...

(Soa a campainha.)

O SR. CAIO CARMONA CESAR PORTUGAL – ... não pode ser descontado dessa base de cálculo.

Tudo isso é para a gente chegar a quê? Apesar de tudo isso, e pela criação, ainda que tenha, do redutor social, estudos que a gente contratou junto com a Tendências, já em cima do texto da Câmara, nos dizem o seguinte: como você tem uma progressividade que diz respeito a um redutor social e ao percentual da área pública, lotes com preços de venda acima de R\$250 por metro quadrado... E, diga-se, hoje nem no interior do Brasilzão a gente encontra lote vendido com preço de venda de R\$250 por metro quadrado. Só para traduzir em números: em lotes de 200m², a gente estaria falando em R\$50 mil um lote. A gente não acha mais, seja pelo preço da terra, seja pelo custo da infraestrutura. Acima desse preço, há aumento de carga.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, com um redutor de 40%, o pleito do setor de loteamento, em consonância com os demais pares aqui que falaram, é uma regra de transição, porque, se ela é ruim para a incorporação, você imagine para o loteamento. Produzi um loteamento sobre uma carga tributária, fiz a venda desse lote e vou receber, na média, em 200 meses, ou seja, ele vai ultrapassar a vigência da transição e ainda vão ser lotes a receber sobre a vigência completa da reforma tributária. Se a gente fizer isso, o que vai acontecer? É um desincentivo econômico para esse setor.

E o que significa não fazer terra urbanizada? Significa mais custo para a sociedade e para a regularização fundiária. Não que seja ruim. Pelo contrário, esse setor trabalhou muito pela regularização fundiária. Mas quem é o grande fornecedor de infraestrutura para a regularização fundiária? É o setor formal. Então, à semelhança do que foi dito aqui em relação aos apartamentos de maior valor, em relação ao Minha Casa, Minha Vida, o mesmo pode acontecer com o setor de loteamentos.

Então, os nossos pleitos são basicamente três: uma regra clara de transição; o mesmo redutor de 60% no desconto da alíquota; e o Regime Especial de Tributação para o loteamento. Por quê? Porque foi criado o patrimônio de afetação para o setor de loteamentos.

(Soa a campainha.)

O SR. CAIO CARMONA CESAR PORTUGAL – Então, à semelhança da incorporação, a gente precisa ter essa garantia. Para quê? Para a segurança da própria sociedade, porque o PIS e a Cofins vão ser extintos, e vai criar-se a CBS. Então, precisa existir essa comunicação, sob pena de a gente ficar num limbo sem saber como a gente vai tributar essa atividade.

Peço desculpas pelo tempo ultrapassado, mas era o recado a ser passado aqui.

Obrigado. *(Palmas.)*

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Caio.

Bem, vamos fazer aqui uma troca da mesa, e gostaria que vocês continuassem conosco aqui – depois, nós vamos ter as perguntas.

Obrigado pela exposição de todos vocês.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu convido, então, para compor a segunda mesa: a Sra. Fernanda Foizer Silva, que é Embaixadora das Mulheres no Tributário, Sócia do Wilfrido Advogados e mestrande em Direito Tributário pelo IBDT.

Podem aplaudir a Fernanda também, gente! (*Palmas.*)

Gilberto Alvarenga, que é Consultor Tributário da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo, e também a Melina Rocha, consultora internacional de IVA, que já esteve aqui com a gente.

Cadê a Melina? (*Pausa.*)

Ah, a Melina está *online*. O.k.

Então, vamos imediatamente passar a palavra para a Fernanda, para a sua exposição.

A SRA. FERNANDA FOIZER SILVA (Para expor.) – Cumprimento todos aqui presentes.

É uma honra estar representando as mulheres do tributário – sou sócia do Wilfrido – e ter aqui as Senadoras é um prestígio.

Somos do grupo Mulheres no Tributário, buscamos representatividade. Então, estamos aqui desde a reforma tributária, desde o início, desde a PEC 45, trabalhando com afinco na Câmara dos Deputados e aqui agora trazendo as considerações para a cadeia produtiva da construção civil.

Então, eu vou começar daqui a pouquinho a apresentação. Estou obedecendo bem ao que o Senador Izalci trouxe. Eu vou trazer números, porque contra números não há argumentos. Vou começar aqui a minha apresentação.

Vou trazer um pouquinho desde o art. 246, que trata sobre a tributação de bens imóveis, que fala sobre alienação de bens imóveis, sessão, locação, serviço de administração, serviço de construção. São aproximadamente 25 artigos tratando só de tributação de bens imóveis.

Por incrível que pareça, no IVA europeu não se tributa venda e locação de imóveis residenciais. Por que aqui no Brasil a gente está trazendo essa tributação de imóveis residenciais e de venda também residencial? Então, isso nos causa um pouco de... Ficamos assustados



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

porque, nesse cenário agora, está sendo tributado e não tem nenhuma exceção quanto a isso. Inclusive, fui atrás do Secif para verificar os estudos da cidadania fiscal e verificar o que está sendo tratado. Eles citam, várias vezes, a respeito desse jurista indiano, tributarista, Poddar. Ele fala que, quando a gente cria um IVA, a gente tem que levar em consideração potencial de arrecadação, neutralidade, impacto distributivo e simplicidade operacional. E será que estamos fazendo isso para a cadeia da construção civil? Essa é a nossa pergunta.

A emenda constitucional deixou muito claro que temos que obedecer o princípio da neutralidade. Eu trago um conceito aqui até do meu professor Fernando Zilveti. Ele diz que muito se fala sobre o princípio da neutralidade, mas ninguém explica o que de fato seria. O princípio da neutralidade, na verdade, é você não causar distorção, é você não ter a cumulatividade; então é não cumulatividade, é você ter a isonomia. Será que nesse cenário agora para a construção civil estamos tendo, estamos obedecendo a esse princípio da neutralidade?

Eu fiz bem didaticamente aqui os impostos. Eles são, muitas vezes, citados, mas não são trazidos de forma bem específica. No arrendamento hoje, no Brasil... A gente só tem 3% dos registros aqui no DF. Então, não tinha nem demanda de nota fiscal, nada nesse sentido. Agora, de repente, depois de uma reforma tributária, vamos ter que ter nota fiscal, vamos sair de uma alíquota de 3% no DF, e vamos por uma de 3% mais 10,6%. Então, muito bem trouxe o Senador Izalci a Emenda 730, a respeito da redução que sai de 60% e vai para 80%, que é uma proposta de emenda muito válida e que deve ser pensada, até porque o arrendamento, Senador – até o senhor perguntou –, que ontem estava nos debates, e não é trazido, não tem creditamento. De onde que vem o creditamento para não ter a não cumulatividade igual é dito? O arrendamento é o início da cadeia. Então, esse é um argumento que a gente não pode deixar passar.

Na locação também de pessoas jurídicas – porque de pessoas físicas eu já até falei que em outros lugares do mundo nem é tributado –, hoje a gente tem o IPTU, tem o Imposto de Renda, que também já foi trazido aqui, dizendo que a locação é Imposto de Renda e geralmente é lucro presumido, e PIS/Cofins de 3,65%. Nem se pagava ISS e ICMS e não demandava também nota fiscal. A gente vai passar, então, para um sistema que vai ter IPTU, vai ter Imposto de Renda, IBS e CBS. Então, a gente sai aproximadamente de uma alíquota de 3%, de 13%, mais ou menos, e a gente vai para uma alíquota de quase 22%.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, realmente eu trago ali um quadro comparativo em cores, porque é absurdo o aumento que vai crescer para a cadeia de produção. Trago também da construção civil, os serviços na construção civil.

Aqui eu não estou falando do regime especial do RET, eu estou trazendo quem não optou pelo RET. Então, eu trago aqui a construção civil, que recolhe o PIS/Cofins de 3,5% e ISS Empreitada de 2%. Com a redução que hoje a gente tem do IBS, considerando uma alíquota de 26,5%, a gente cai para 15,9%. Mesmo assim, a gente sai de serviço na construção de 6%, 7% – vamos considerar alto –, para 15,9%, o dobro. Então, uma redução realmente trazida na Emenda 730 de 60% é uma coisa que tem que ser considerada, temos que refletir.

A comercialização também, na alienação do imóvel de pessoa jurídica, hoje a gente paga o ITBI, o Imposto de Renda quando tem o ganho de capital, porque nem sempre tem o ganho de capital na alienação, o PIS e Cofins de 3,65%, não paga o ISS ou ICMS e não demanda nota fiscal. E, mais uma vez, a gente está indo para um regime que não é tão simplificado quanto estava, ele está indo para um regime que vai ter que ter nota fiscal, IBS, CBS de 15,9%, Imposto de Renda e ITBI de 3% aqui no DF. Então, realmente a gente tem que considerar a redução de 60% trazida na emenda.

E, muitas vezes, são trazidos os redutores de ajuste como justificativa de que estamos preservando a não cumulatividade. E eu fui analisar, fui sentar, ler o artigo, entender o que está sendo trazido, e o redutor de ajuste é só na alienação do bem imóvel e é considerado com o valor atualizado do bem imóvel, etc., para a base de cálculo – até trago ali como se fosse uma subtração e um resultado positivo –, que é um redutor que vai ser extraído. Só que se a pessoa não é sujeita ao IBS e CBS, se ela não é contribuinte, vai ter só a redução do valor de aquisição, ela não vai ter a atualização, etc. Então, e as pessoas físicas, e o Simples Nacional? Inclusive, o Senador Izalci Lucas também trouxe uma emenda sobre isso, sobre o creditamento de pessoa física e de Simples Nacional, porque, então, pelo menos que essas pessoas, as pessoas físicas, se elas vão ser tributadas nesse formato que pelo menos elas possam se valer do crédito.

Esse formato aqui, inclusive, exclui as pessoas físicas da venda na alienação. Então, eu trago porque sempre é trazido: "Não, tem o redutor de ajuste, tem o redutor social". (*Pausa.*)

Travou aqui. (*Pausa.*)



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

E agora o redutor social – isso já foi muito bem trazido – é um redutor utilizado nos imóveis de R\$100 mil, que é na base de cálculo e é só para imóvel residencial ou lote residencial. Então, mais uma vez, não favorece a construção civil. Inclusive, eu também vi uma emenda do Senador Izalci sobre essa redução também da locação de R\$400. Por que esse valor de R\$400, se ele nem é proporcional aos valores que estão sendo considerados no valor do bem imóvel e do lote residencial? Então, mais uma vez, a gente vê o setor da construção sendo prejudicado. E a gente volta: e a proporcionalidade, tudo que está acontecendo, toda a falta de neutralidade?

Encerrando aqui já a minha fala, eu trago: será que a gente vai ter de fato uma neutralidade ou a gente vai ter uma distorção de mercado, um aumento do déficit habitacional, um aumento da informalidade? Quem vai conseguir pagar esses impostos para manter uma construção, para manter um setor?

Então é isso. Eu agradeço a oportunidade de estar aqui e uma boa tarde a todos! (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Fernanda.

Passo a palavra, então, ao Gilberto Alvarenga, que é Consultor Tributário da CNC.

O SR. GILBERTO ALVARENGA (Para expor.) – Boa tarde a todos!

Eu fiz uma apresentação, que vai ser colocada aqui e que está também bem alinhada com o que foi dito anteriormente.

Eu queria, inicialmente, agradecer ao Senador Izalci, pela participação da CNC, também saudar aqui a presença da Senadora Damares, da Senadora Tereza Cristina e do Deputado Lippi. É muito importante que os Senadores estejam aqui presentes para ouvir o que o setor tem a dizer e as nossas ponderações. Eu acho que só dessa forma a gente vai conseguir uma reforma tributária justa e desenvolvimentista, que é o que todos queremos. A gente não quer a diminuição dos tributos pagos; a gente só quer uma razoabilidade. Eu acho que esse é o pedido, Senador.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu acho que a gente precisa entender uma questão inicial: a mesma alíquota não é a mesma tributação.

O discurso inicial da reforma tributária é que a gente vai ter uma simplificação, e a simplificação viria por tributar da mesma forma todas as atividades de todos os setores. Isso é cativante, isso parece romântico, mas, do ponto de vista prático e até mesmo econômico, isso gera distorções na economia, principalmente se a gente fala em setores que... Comparando setores, por exemplo... Nada contra, mas eu acho que é a indústria, que tem muitos insumos e, em um regime não cumulativo, teria um favorecimento pelo abatimento desses insumos, *versus* setores que têm muita mão de obra, uma atividade geradora de emprego muito significativa, e essa mão de obra não dá direito ao creditamento. Isso é um fato importante a se observar.

Então, se a gente tem no cenário atual pequenas alíquotas, não quer dizer que a gente tem uma pequena carga tributária. A gente tem um regime cumulativo, que simplifica o setor, mas que significa uma carga tributária razoável e adequada à sistemática atual; e, como bem dito anteriormente, isso é algo que facilita a arrecadação, é dinâmico, tendo em vista a realidade do setor, e por isso se adéqua a uma sistemática tanto de locação quanto de construção.

Em um primeiro ponto, a gente está falando aqui do setor imobiliário; mais do que isso, a gente está falando aqui no direito constitucional à habitação. Isso é muito importante e deve ser considerado. A gente não pode tratar a produção de automóveis da mesma forma que a gente trata a construção de imóveis, principalmente a locação de imóveis. Ninguém compra um automóvel ou automóveis para a sua aposentadoria.

A habitação, o setor habitacional, muitas das vezes, é um planejamento de vida de uma pessoa para que, no futuro e quando ela queira diminuir e precise diminuir o seu ritmo de trabalho, possa, a partir de então, contar com uma renda extra que foi amealhada e conquistada durante toda a sua vida. A partir do momento em que a gente gera um acréscimo do custo habitacional, a gente gera uma dificuldade de previdência e uma dificuldade de poupança que a previdência social não tem condições de suprir – isso é uma verdade –, a gente gera um aumento do custo habitacional e a gente gera uma dificuldade no acesso das pessoas à habitação.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, a gente dificulta a renda, porque a gente está tributando como se o consumo fosse uma renda, e a gente dificulta o acesso à habitação que, no fim das contas, é o maior investimento de todas as pessoas. Na vida do cidadão médio, a aquisição de um imóvel é a sua maior conquista.

E a gente fala – e eu vou citar aqui um ponto: existe um dispositivo, que eu vou até ver porque não me recordo de cabeça – que a base de cálculo, por exemplo, do IVA não é o valor do imóvel, é o valor do imóvel acrescido dos juros. Provavelmente, pela interpretação que teremos, um cidadão vai pagar o ITBI e o IVA no começo, ou seja, o IBS e a CBS, quando adquirir o imóvel, e, quando ele quitar esse imóvel, daqui a 35 anos, vai ter uma diferença entre o valor de aquisição e o valor que ele pagou, porque obviamente dos juros existe uma incidência. Então, a gente tem um desestímulo ao sistema habitacional no sistema atual. Isso é um fator de muita preocupação.

Como ponto final, trago um exemplo. Isto foi algo que me veio à tona agora: quando a gente fala da majoração do custo dos imóveis mais caros, isso inegavelmente vai gerar um aumento dos custos dos imóveis mais acessíveis. E aí eu trago um exemplo empírico para os senhores: Portugal tem um incentivo chamado Golden Visa. Toda pessoa que quiser comprar um imóvel de mais de 500 mil euros passa a ser, automaticamente, cidadão português. Isso fez com que os imóveis que valiam 500 mil euros passassem a valer 550 mil euros. O cidadão que tem um imóvel que vale 450 mil euros olha para aquele imóvel e fala: "Poxa, o meu também vale 500 mil euros". O cidadão que tem um imóvel que vale 350 mil euros fala: "Não, acho que o meu vale 450". Esse benefício em Portugal foi extinto por conta da inflação imobiliária gerada. Isso é notícia de jornais. Se os senhores pesquisarem, isso vai estar disponível.

Então, a gente tem aqui situações que geram por si só um desequilíbrio do acesso à previdência e do acesso à habitação que precisam ser contornadas e tangenciadas.

Eu até tomei bastante tempo na minha exposição inicial e vou trazer aqui agora para os senhores a questão das emendas. Eu sabia que anteriormente...

A CNC está muito alinhada com os demais setores imobiliários, e o Secovi faz parte do sistema da CNC. Então, a gente tem um alinhamento muito grande.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu queria trazer aqui só agora as emendas. A gente tem ao todo 1.081 emendas – esse número já aumentou, porque algumas emendas foram apresentadas há pouco –, 83 emendas afetas ao setor imobiliário e 41 emendas que representam os pleitos que a CNC, alinhada com os Secovis, trouxe.

Então, eu queria chamar a atenção dos senhores para essas emendas, eu vou passar direto a elas. (*Pausa.*)

Então, eu vou divulgar o material para os senhores depois.

As emendas estão aqui.

Está tendo um *delay*, acho que tem que apontar para lá.

Isso aí.

Entre essas emendas, a gente tem três questões principais.

(*Intervenção fora do microfone.*)

O SR. GILBERTO ALVARENGA – Não, acho que já vai.

Eu já aprendi aqui como é a sistemática.

É difícil olhar para lá e passar para cá, é algo complicado.

(*Intervenção fora do microfone.*)

O SR. GILBERTO ALVARENGA – Isso, pronto, obrigado pela ajuda.

Então, a primeira questão é do critério da atividade preponderante.

Foi o que eu disse para os senhores. Um cidadão... E foi dito aqui pelo Ely, representante dos Secovis.

Um cidadão tem uma renda da previdência pública, que é algo em torno de R\$2 mil, e tem um aluguel de dois imóveis, que dá R\$3 mil. Pelo conceito cru que está na lei, a atividade preponderante dele é imobiliária e ele vai pagar IBS e CBS nas operações dele.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, isso é algo que precisa ser contornado. O ideal é que não seja, que haja minimamente critérios objetivos – eu apontei para lá de novo –, e a gente colocou aqui a previsão de critérios objetivos para que haja o conceito dessa preponderância. Deixar a cargo de interpretações da Receita Federal ou do comitê gestor é temerário.

A outra questão.

Por favor, me ajuda aí, passa mais um, me rendi, me rendi. (*Risos.*)

Dois, o redutor da base de cálculo.

Da mesma forma, numa locação não se tem muitos créditos a serem deduzidos. É importante que a gente tenha uma redução da alíquota.

Vejam, senhores, a locação hoje é tributada a zero com relação a ICMS, ISS e, na maioria das vezes, eu falaria 99% das vezes, a 3,65% de Cofins na pessoa jurídica. Na pessoa física, zero, zero.

Um redutor seria adequado e razoável.

(*Soa a campainha.*)

O SR. GILBERTO ALVARENGA – Passe a próxima, por favor.

Mais um.

Não, desculpe, desculpe, era esse mesmo, pode voltar.

(*Intervenção fora do microfone.*)

O SR. GILBERTO ALVARENGA – Isso.

O redutor das alíquotas, efetivamente.

Estudos informaram que a redução proposta atualmente é ineficaz, não vai retratar o sistema atual. A gente vai ter uma elevação do custo habitacional no país. É preciso que haja um redutor de 60% para a atividade imobiliária em geral e de 80% para as atividades locatícias.

O próximo, por favor.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Mais um.

E aí, no regime... Existe um equívoco ali, é o regime optativo, mas faz referência ao RET.

Esse momento de transição, que não é curto, é um momento efetivamente longo, vai gerar um grande prejuízo à atividade imobiliária. É preciso que o legislador – e aí eu estou na Casa certa e no momento certo –, que os senhores observem esse momento de transição para que a gente construa uma adequação do que se tem hoje, do que vai existir amanhã, porque minimamente vamos ter um hiato de construção nos próximos dez anos, por exemplo, e o déficit habitacional não vai ser suprido e vai ser aumentado, no fim das contas.

Pode passar.

Aí é o projeto em si, o conteúdo do projeto.

Pode passar até o final, por favor.

Bem, senhores, o meu tempo já se esgotou. Eu acho que a gente está no momento certo de fazer uma adequação da estrutura de uma reforma tributária à realidade setorial. A gente não pode deixar-se seduzir por uma alíquota modal que vai ser de 26%, 28%, 30%. A gente tem que observar situações peculiares que não são um privilégio, são uma situação de adequação da alíquota, do tratamento à realidade setorial, para não prejudicarmos o direito à habitação, a previdência que todos fazem, o rendimento, e a indústria da construção civil, que emprega e muito no Brasil.

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

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado.

Passo imediatamente a palavra à Melina Rocha, que é Consultora Internacional de IVA.

A SRA. MELINA ROCHA (Para expor. *Por videoconferência.*) – Boa tarde a todos. É um prazer e uma honra estar aqui novamente.

Eu vou compartilhar uma apresentação aqui, Senador Izalci, para a gente ver um pouco essas questões, mas também vou responder um pouco do que foi dito aqui, porque, a meu ver, há uma certa impropriedade em algumas informações que foram ditas. Eu queria muito



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

esclarecer, como consultora internacional, dando apoio à reforma tributária, ao pessoal do Ministério da Fazenda, à Secretaria Extraordinária da Reforma Tributária.

Eu acho que a primeira questão que deve ser colocada aqui no debate, que foi colocada tanto pelo Dr. Ely quanto pela Dra. Fernanda, é que o IVA não se aplica a operações com bens imóveis, à compra e venda de bens imóveis, à locação. A Dra. Fernanda deu o exemplo do IVA europeu. Eu queria dizer, Senador Izalci, que isso não é verdade. O IVA europeu pode não aplicar o IVA nas operações com bens imóveis, mas outros países... E aqui eu trouxe uma lista de países que eu conheço – e fiz o levantamento justamente para dar apoio ao Ministério da Fazenda na regulação, na elaboração do modelo dessa tributação sobre bens imóveis –, como o Canadá, a Nova Zelândia, o Japão, a Índia e a Austrália. São alguns dos países com IVA moderno, que são aqueles IVAs que foram introduzidos a partir da década de 90, que tributam, sim, venda de imóveis residenciais, venda de imóveis comerciais, locação comercial. Então não é verdade que o IVA não se aplica a transações com bens imóveis, pelo contrário. Os melhores modelos internacionais, que a gente está considerando nessa reforma tributária, tributam, sim, operações com bens imóveis.

Então acho que isto deve ser uma página virada: essa questão de que o IVA não se aplica sobre bens imóveis, tendo em vista que inúmeros países – os países que aplicam, que têm os melhores modelos de IVA – aplicam, sim, o IVA sobre operações imobiliárias. Então não é verdade o que foi dito.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Melina, sem querer te interromper, já te interrompendo, só para a gente ficar sabendo aqui, o IVA do Canadá é 5%. Mas tudo bem, vamos lá.

A SRA. MELINA ROCHA (*Por videoconferência.*) – Isso, como o IVA do Canadá, ele se aplica a operações com bens imóveis, a venda de imóvel residencial, venda de imóvel comercial, locação comercial. E é o caso também da Nova Zelândia, do Japão, da Índia e Austrália. Então se aplica, sim, não é?

O IVA europeu é muito antigo, Senador. Ele realmente não é modelo para a nossa reforma. Nós não levamos em consideração, em nenhum momento, o IVA europeu, justamente porque ele é um IVA muito atrasado; ele não tributa, por exemplo, operações financeiras, que é algo



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

que a gente está tributando, e os novos IVAs também tendem a tributar, pelo menos parcialmente, os serviços remunerados por tarifa ou comissão. Então, é um exemplo de modelo que a gente não deve levar em consideração, muito menos citar no debate, porque é um modelo ultrapassado, criado na década de 60, Senador. Aqui, essa era uma primeira questão que eu queria esclarecer.

Uma segunda questão que eu queria esclarecer, Senador, é a questão, a que eu vou passar aqui, das projeções. Foi dito que a projeção do Governo é que... A secretaria extraordinária divulgou uma nota falando que as projeções são que vai haver uma redução para imóveis populares, porque, como foi dito aqui, há uma série de redutores de base de cálculo – que são o redutor de ajuste, o redutor social –, o que vai fazer com que a base de cálculo efetiva da tributação – do IBS e da CBS – seja reduzida, para que efetivamente seja capturado o valor agregado. Então, com a aplicação desse redutor de ajuste e do redutor social, o Governo Federal estimou que vai haver uma redução para imóveis populares e um aumento muito pequeno – como o senhor comentou, porque o senhor falou desse evento ontem, em que mencionaram de 3% a 4% – em imóveis de alto padrão, e nós estimamos que esse efeito no preço final é marginal.

Quando se fala em princípio da neutralidade, o princípio da neutralidade não significa manter a carga tributária, exatamente, para todos os setores, porque o senhor imagine: se nós fôssemos manter a carga tributária exata para todos os setores que a gente tem hoje da economia, nós precisaríamos de inúmeras alíquotas diferenciadas, de sistemas e regimes específicos, o que não é o caso; então, a neutralidade, o princípio da neutralidade não significa manutenção exata da carga tributária. No caso do setor, o Governo estima que vai haver uma redução para imóveis populares, principalmente por conta do redutor social, que vai trazer mais progressividade para a nossa tributação, Senador, o que significa que os imóveis que são comprados por famílias de baixa renda vão ser tributados menos do que os imóveis que vão ser vendidos para famílias de alta renda, que podem pagar o tributo. Por isso, mesmo que haja um aumento, o efeito no preço vai ser marginal.

E aí, Senador, eu queria deixar claro que houve um diálogo muito próximo, em termos de comparação dos cálculos. Nós temos o Rodrigo Orair, que fez os cálculos pela Secretaria Extraordinária. Ele inclusive enviou os cálculos para um representante do setor; houve troca de



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

planilhas, ao contrário do que foi dito, de que nunca o Governo mostrou nenhuma planilha. Houve troca de planilhas com o setor; houve um diálogo muito próximo do Rodrigo Orair, que faz essas estimativas e esses cálculos pela Secretaria Extraordinária, com o pessoal do setor.

A conclusão a que se chegou, Senador, foi que a amostra desses cálculos que são utilizados pelo setor é uma amostra muito restrita; é uma amostra que só tem um nicho específico de imóveis, e muito mais imóveis de alto padrão. E, como o senhor bem sabe, nós temos no nosso país um setor, uma situação muito desigual entre imóveis de alto padrão e de baixo padrão, e aí essa amostra que é utilizada para o cálculo do setor é uma amostra mais restrita a esse nicho de imóveis de alto padrão e de incorporadoras, que está sujeito a esse regime especial, que é o RET, que tem uma tributação menor.

Então, se a gente pega uma amostra que está mais restrita e só abrange e reflete esses imóveis de alto padrão e que são sujeitos ao RET, tem que levar em considerações outros imóveis de baixo padrão, outras incorporadoras que não estão sujeitas ao RET e que, portanto, são submetidas à alíquota cheia de 3,65, que foi o que o Governo fez. O Governo utilizou uma amostra mais ampla, considerando todos os tipos de imóveis e não uma amostra restrita, como foram feitos pelos cálculos do setor, que são cálculos bem-feitos, são cálculos, digamos assim, bem elaborados, mas que não refletem a amostra nacional. E aí, por isso, não refletem a realidade do setor, e por isso que há essa diferença de porcentagem do redutor de ajuste entre os cálculos do setor e o cálculo elaborado pela Secretaria Extraordinária de Reforma Tributária. É devido à diferença de amostra, porque os cálculos do Ministério levam em consideração uma amostra maior com diferenças do tipo da incorporadora e do regime a que elas estão sujeitas.

Então é isso que a gente tem que levar em consideração, Senador. Eu tenho certeza que a Secretaria vai estar disposta para mostrar essas diferenças e esses cálculos para os Srs. Senadores verem exatamente onde está a diferença.

Eu queria também esclarecer, pois aqui foi muito dito sobre a questão da pessoa física. Eu acho que está ali, no PLP, dito que esse regime de tributação – está lá no primeiro artigo, que abre esse regime específico – só se aplica a contribuintes que são sujeitos ao IBS e CBS, ou seja, esse regime especial, esse regime de tributação do IBS e da CBS só serve para pessoas que tenham atividade de incorporação, de parcelamento de solo, de compra e venda e alocação de



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

imóveis; ele não se aplica para pessoas físicas que eventualmente vão vender um imóvel ou dois ou três, ou vão alugar um, dois, três imóveis. Esse tipo de operação não está abrangida num regime específico e, portanto, não são tributadas.

(*Soa a campainha.*)

A SRA. MELINA ROCHA (*Por videoconferência.*) – Então, a Dra. Fernanda ficou se perguntando..

(*Soa a campainha.*)

A SRA. MELINA ROCHA (*Por videoconferência.*) – ... ali sobre o redutor de ajuste, sobre o crédito para pessoa física. Eu realmente não entendi muito bem e não sei se ela entendeu o texto tal como o setor está entendendo e nós estamos entendendo. Mas as operações realizadas por pessoas físicas que não tenham por atividade operações imobiliárias não estão sujeitas ao IBS e CBS, não são tributadas. Isso é uma *fake news* que se coloca aí no debate para justamente criar confusão.

E por fim, só para acabar, eu queria só deixar claro, no meu eslaide final – tem vários eslaides aqui –, explicando como que vai se dar a tributação. Eu vou deixá-los disponibilizados para os Srs. Senadores, se tiverem qualquer dúvida. Mas o setor imobiliário vai ganhar com a reforma tributária. Eu não tenho a menor dúvida. É porque hoje – e os representantes do setor podem falar melhor do que eu – a construção no Brasil é toda determinada pela questão tributária. A forma como se constrói hoje no Brasil é determinada pelo tipo de tributo que vai incidir sobre os insumos: se é serviço ou se é o ICMS, que é sobre mercadorias.

Então há todo um incentivo para você fazer todo o processo de construção dentro da própria obra, justamente para que seja tributado pelo ISS, numa alíquota menor, já que o setor imobiliário não pode ter nenhum crédito, nem de ISS, nem de ICMS, nem de PIS-Cofins. Então, o setor é sujeito a um grande resíduo tributário na cadeia, que vai ser simplesmente eliminado com a reforma tributária, porque a reforma tributária vai fazer com que incorporadoras, pessoas jurídicas que têm como atividade a locação, parcelamento de solo, tudo isso seja possível. Há o creditamento de todos os insumos, materiais e serviços que são utilizados na obra, eliminando esse...



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

(Soa a campainha.)

A SRA. MELINA ROCHA (Por videoconferência.) – ... enorme resíduo tributário que o setor hoje tem e que determina o padrão da construção.

Então, com a reforma tributária, o setor inteiro vai adotar métodos construtivos mais eficientes que são utilizados em outros países. A tributação vai deixar de ser parâmetro para a escolha da forma de construção e, com isso, o setor vai ganhar em produtividade e em eficiência.

Tudo isso deve ser levado em consideração também nesses cálculos. Quando você tem um padrão melhor de construção, você pode diminuir os seus custos, vai eliminar os seus resíduos tributários e, obviamente, vai ter também uma diminuição da carga tributária.

Por fim, meu último comentário, acho que é inapropriado também você comparar alíquotas que estão submetidas hoje, no regime de tributação – se é PIS-Cofins, etc., com a alíquota do IBS e da CBS – sem levar em consideração todo esse resíduo tributário. Nós temos um resíduo tributário, que são as aquisições realizadas pelo setor, que simplesmente não são recuperadas. Isso é tributação final e incorre em custos maiores para o setor.

Então é inapropriado você dizer: "Ah, hoje só tributa 3,65%, ou tributa pelo RET e daí vai passar para uma tributação maior com o IBS, CBS, mesmo com o redutor." Não é assim que as contas são feitas. Você tem que levar em consideração também, nessa carga tributária atual do setor, todos os resíduos tributários que são aplicados na cadeia e que o setor não pode recuperar por conta da cumulatividade.

Com isso, Senador, acabo a minha apresentação. De novo, eu tinha uma apresentação mais extensa, que infelizmente não deu tempo, mas eu deixo à disposição para os senhores a minha apresentação.

Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Melina.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu vou chamar aqui, para ficar à frente, para facilitar, tem duas cadeiras aqui, o Ely e o Renato.

Renato, está aí?

Renato, senta aqui.

Ely...

Não sei se o Caio...

Responde daí, Caio, porque sua participação é importante.

Bem, eu acho que o Luiz Antonio França deu a entender que houve mais diálogo lá com o Appy. Então, não sei se ele recebeu os dados, mas, de qualquer forma, o Governo disse que tem esses dados, em torno de 41, e vamos disponibilizar esses dados aqui para a Comissão, que é importante, para que a gente possa comparar aqui os dados, lembrando que temos aí algumas questões.

Primeiro, habitação mexe com o sonho das pessoas, então não dá para brincar com isso.

Segundo, grande parte da população, uma questão cultural, já se prevenindo para uma aposentadoria, foi comprar um imóvel para alugar. Isso aí, grande parte daqueles que tiveram oportunidade fizeram. Então, não podem ser agora surpreendidos com a questão do... E que não tem crédito nenhum para recuperar no aluguel, que para mim é renda, não é consumo. Mas eu vou deixar isso para...

Vou passar aqui para as nossas queridas e competentes Senadoras, a Tereza e a Damares, para fazerem as suas ponderações e, na sequência, vamos para as considerações finais, atendendo isso aí.

(Intervenção fora do microfone.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Pode...

Um segundinho, Tereza?

Então, vamos.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

A SRA. TEREZA CRISTINA (Bloco Parlamentar Aliança/PP - MS. Para interpelar.) – Bom, primeiro, Senador Izalci e Senadora Damares, agradeço por esta audiência pública.

Lá no meu estado, já me reuni com o setor, com os seus pares, lá no Mato Grosso do Sul. Tem uma preocupação de todos com a reforma tributária, e os pontos são, praticamente, os mesmos que vocês trouxeram aqui.

De tudo o que eu ouvi, traz essa preocupação previdência, que é uma coisa que nem está muito no nosso radar, quando se fala, mas, realmente, os brasileiros investem muito em uma habitação, além da sua própria, muitos investem para ter um complemento de renda na sua velhice. Então, isso é importantíssimo.

Segundo, a transição. Essa transição longa, para alguns setores, vai trazer um custo a mais, porque vai ter que fazer uma contabilidade, Izalci, paralela, porque nós vamos ter um regime e o outro que vai acontecer; então, traz custo.

Para vocês, tem aí uma coisa pior. É um setor que, no seu caso, Caio, dos loteamentos, em que 200 meses é um prazo médio, você disse – eu até achei que era o prazo total, mas médio –, para se fazer a compra de um lote, então, realmente, nós vamos ultrapassar, perpassar o prazo de 2030, 2033.

São coisas, são peculiaridades de cada setor que a gente tem que olhar. Então, essa é a minha preocupação com essa reforma tributária, além do custo que está claro... Eu não concordo com a Dra. Melina quando ela fala que neutralidade não é só ter o mesmo custo. Tudo bem, mas também não é aumentar esse imposto demais! A gente está vendo que vai ter aumento, e isso vai gerar inflação... Além de afetar o setor na parte de vendas e dificultar – vamos dizer – a entrada que as pessoas têm que fazer, para a compra de um imóvel, você vai ter aí os custos de cartórios, todos serão aumentados, e o aumento dos custos é em cadeia, então nós vamos ter aumento de custo e aumento de inflação, dificultando o acesso à habitação, em um país onde nós temos 6,5 milhões de déficit habitacional. E o déficit não é só para a faixa de renda mais baixa. Nessa o Governo tem que intervir, tem que trabalhar, tem que colocar recursos, para poder atender, mas não pode também você esquecer que tem uma faixa média e alta... Vamos falar da renda média do brasileiro... esses serão, também, altamente, afetados.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Então, eu quero, aqui, dizer que nós temos que trabalhar, Senador Izalci, com muita calma, agora, porque essa reforma é muito profunda, vai mexer com a vida de todos os brasileiros, nos mais diversos setores. Então, eu acho que o setor tem que ser ouvido, porque vocês sabem, também, onde aperta o calo, onde é o calo no sapato de cada um dos setores.

Aqui, para a gente, está claro que não são muitas coisas que o setor quer. O setor quer ter previsibilidade e não quer ter esse aumento de carga tributária, o que eu acho que é justo num setor crucial para a população brasileira.

Essas eram as minhas considerações.

E o Senador Izalci vai trabalhar, nós vamos trabalhar junto ao Senador Eduardo Braga para que o setor seja ouvido e para que a gente possa melhorar o texto para que a gente possa trabalhar a justiça tributária e social.

Muito obrigada. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Tereza.

Inclusive, o que a gente precisa é dar uma redação... É porque o que vale é o que está escrito, não é o que pensam. O Supremo não vai perguntar aqui nem para o ministério qual é a interpretação. Então, quando você fala "preponderante"... De "preponderante" foi dado o exemplo aqui... Essa questão de que não haverá tributo não é o que está escrito. Então, tem que mudar a redação. Esse negócio de "inclusive", em que pode ser e pode não ser, de "provável"... Essas coisas de que está cheio o texto precisam mudar para não dar margem a essas interpretações.

É o caso, e se falou aqui – ontem, eu estive lá no debate na OAB –, dos advogados. É lógico, os advogados vão partir também de 3,65% para 26%; como vai ter 30%, vai para 18% – de 3% para 18%. Aí alguém diz assim: "Não, mas não tem impacto nenhum, porque você vai emitir a nota, e o cliente vai aproveitar o crédito. Então, não vai ter impacto nenhum". De fato, pode até ser que para o advogado, não, mas quem está lá na ponta tem condição de absorver o preço e repassá-lo para o consumidor? Esse é o problema, porque quem vai pagar essa conta é o consumidor, de todos esses segmentos aqui. Além de o nosso consumidor já pagar muito,



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

não dá para ele assumir muita carga que está vindo aí, ainda mais quando não tem de volta nada, nem educação, nem saúde, nem segurança, mas isso aí é outra...

Senadora Damares.

A SRA. DAMARES ALVES (Bloco Parlamentar Aliança/REPUBLICANOS - DF. Para interpelar.) – Senador, eu acho que esta audiência cumpriu o seu objetivo.

Quero agradecer a presença de todos que foram convidados e que vieram, mas eu tenho uma preocupação e eu vou tentar deixar muito clara a minha preocupação. E, depois que eu manifestar a minha preocupação, eu gostaria muito que os senhores falassem.

Ontem, eu também assisti a uma entrevista em que, quando se chega ao setor de habitação, ao setor mobiliário, eles já gritam alto: "Não! Estão preocupados com os grandes empreendimentos". E isso me preocupa, porque, de uma certa forma, desqualifica a minha preocupação com o segmento. Eu não sei se foi o Gilberto que ia apresentar aqui o nome dos Senadores que apresentaram as emendas, mas eu fui ali e olhei. São Senadores muito sérios! Por favor, vocês não venham colocar a suspeição de que a gente está aqui defendendo os grandes empreendedores, porque a gente tem interesse nos grandes empreendedores. Não! E, se estivéssemos defendendo só os grandes empreendedores, não seria injusto, não, porque os grandes empreendedores pagam tributos e geram empregos. E, quando a gente começou a conversar sobre a forma como o setor seria alcançado, nós nos preocupamos com o imóvel de pequeno valor também. Que isso fique claro! Não tem nenhum Senador aqui que provocou esta audiência ou que apresentou emendas, porque está ganhando com isso! Cuidado, Governo, quando forem falar, porque vocês sabem que também o pequeno imóvel será alcançado. Então, que isso fique muito claro. Não coloquem suspeição sobre a nossa preocupação com relação ao segmento.

E eu gostaria muito de que os senhores esclarecessem de novo, porque a população está nos assistindo. Esta audiência pública aqui está tendo acompanhamento da sociedade, e a sociedade está olhando.

E eu vou dizer uma coisa: há um time de bolsonaristas muito preocupado com o segmento, e um time de bolsonaristas não se vende, vocês sabem disso! Nós temos aqui um





SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

DNA Bolsonaro anticorrupção, e a gente não se vende, a gente não negocia. Perguntem ao segmento – foram aos nossos gabinetes – qual foi o nível de conversa: "Vai gerar emprego? Vai gerar renda? Estão sendo injustiçados?".

Nós não podemos aprovar, Izalci, uma reforma em que o cidadão seja injustiçado, seja ele rico, seja ele pobre. Essa reforma vai alcançar todos, mas não é a primeira vez... Inclusive, a Melina, na hora de apresentar aqui, novamente traz o imóvel de alto padrão. Nós estamos preocupados com o imóvel de alto padrão, porque o construtor de alto padrão está gerando emprego. Vocês mostraram que o maior número de empregos é no imóvel de alto padrão. Estamos preocupados com geração de emprego, mas eu estou preocupada com a aquisição do imóvel mais barato também. Aquela pessoa que está sonhando em comprar um imóvel de R\$200 mil, de R\$300 mil, de R\$400 mil, eu estou preocupada também com ela. Então, eu precisava deixar isso muito acertado aqui, Izalci.

Essa roda de debate com os diversos segmentos é, de fato, para a gente apresentar um relatório em que o mínimo de justiça seja garantido nesse processo todo – o mínimo de justiça. Chega! E vamos lembrar que, aqui no Senado, nós não vamos trabalhar no tempo que eles querem. Vai ser no tempo de que nós precisamos e no qual nós vamos ter condição de dar resposta.

Eu gostaria muito que os senhores, novamente, para quem está lá na ponta nos assistindo... Quem apresentou emenda aqui está preocupado com o grande e com o pequeno, com o imóvel de alto padrão e com o imóvel menor. E nós estamos preocupados, sim, com o segmento que é o que mais gera emprego. E aí, Izalci, é a minha praia. É lá na construção civil que a pessoa com menos qualificação arranja emprego; é lá que o analfabeto está empregado. Eu não vou permitir que esse segmento seja tão prejudicado, porque, lá na ponta, é o mais pobre que será prejudicado.

Essa era a minha manifestação.

E eu gostaria muito de ouvi-los sobre isso.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Damares.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Como foi falado em emendas, é importante ressaltar que nós tínhamos um prazo de urgência e que, lá atrás, o último dia era na semana passada, alguma coisa assim; nós apresentamos todas as emendas que foram demandadas, independentemente até muito do mérito, por questão de ser o último minuto; e, agora, foi retirado o prazo. E sabemos que poderíamos apresentar novas emendas, talvez de uma forma com justificativa com dados mais concretos e aperfeiçoados, porque, de fato, a gente vai ter uma discussão melhor. Já são 1.084 emendas, mas provavelmente vamos reabrir... Que sejam 2 mil, não tem dificuldade nenhuma. O importante é que tenha uma justificativa bem fundamentada com os dados para a gente poder avaliar.

Eu vou ler... (*Pausa.*)

Ah, não. A Senadora Margareth... Quer fazer alguma ponderação, Senadora? O Amin está aqui, mas estou esperando ele se sentar ali para passar para o Amin.

A SRA. MARGARETH BUZETTI (Bloco Parlamentar da Resistência Democrática/PSD - MT. Para interpelar.) – Boa tarde.

Obrigada, Presidente.

Rapidamente, quando o setor esteve comigo lá, a preocupação foi com imóvel de baixo custo, foi com Minha Casa, Minha Vida, que sobe de 12% a 15%. Essa reforma não era para simplificar e nós pagarmos menos tributo? Ela não simplificou nada; ela tumultuou tudo. Não teve um segmento que chegou lá – e eu recebi mais de 30 no meu gabinete, está lá a relação – e que dissesse: "O meu impacto é esse, está aqui, está calculado".

E a trava, Izalci? Uma trava que nós vamos pôr em cima do valor que era arrecadado ou em percentual? Porque é muito diferente isso. Se você puser uma trava "ah, eu recebia R\$1 trilhão em tributos, até R\$1 trilhão" ou "não, mas, se eu puser uma trava em percentual", isso aí é infinito, gente! Nós vamos morrer pagando imposto, que é o que nós já fazemos hoje.

Nós temos que ter muito cuidado mesmo.

E eu volto a dizer: eu já discuti demais sobre essa reforma tributária, já estou cansada dela, não acredito nela, enfim. Vamos ver no que vai dar.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Margareth.

Duas coisas que foram vendidas – é importante as pessoas saberem – foram exatamente simplificação e neutralidade.

Simplificação não existe, isso é conversa. Pode ser que, daqui a 12 ou 15 anos, simplifique. Nos próximos dez anos, não há simplificação, muito pelo contrário: haverá tudo que acontece hoje, que já é uma loucura, com mais tudo que foi introduzido de novidade aqui, que é mais novidade. Então, não tem simplificação.

Neutralidade a gente percebe aqui que não é por segmento, não é por setor. O serviço está pagando o pato, com reajuste de 300% ou 200% para cobrir outro segmento. Então, a neutralidade prometida não é, por exemplo, para o setor. Não há neutralidade. Haverá, sim, um aumento.

Eu vou passar para as considerações finais, mas antes tem algumas perguntas e participações aqui.

O João, de Goiás: "Qual é o impacto da reforma tributária na construção civil [...] [no que tange à] construção de habitações sociais [...] [para garantir a] qualidade de vida?".

O Haroldo, do Paraná: "Os juros para financiamento habitacional, apesar dos incentivos, [e o valor da entrada] são [...] [muito elevados]. Haverá mudanças [nesse sentido]?".

O Carlos, de São Paulo: "Como evitar a estagnação no mercado imobiliário e da construção [civil], com o aumento do imposto devido à reforma tributária?".

O Rodrigo, de Minas Gerais: "Se o objetivo é garantir superávit habitacional, não seria mais interessante discutir leis que protejam o mercado contra especulação?".

A Giulia, de Rondônia: "Como o PLP 68/2024 propõe mitigar os impactos econômicos na construção civil?".

A Luciene, do Rio de Janeiro: "Como promover uma reforma de maneira que a carga tributária não venha a incidir sobre as políticas públicas de aquisição de imóveis?".



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O Jackson, de Rondônia: "[...] [Como] a reforma tributária pode alterar a atratividade de investimentos no setor de construção civil?".

O Henrique, de Tocantis: "Com a reforma tributária, quais os impactos financeiros e operacionais para construtoras que hoje utilizam o sistema de lucro presumido?".

A Ruth, aqui do Distrito Federal: "De que maneira a reforma tributária pode afetar os custos de construção e, consequentemente, os preços dos imóveis no país?".

A Isabella, do Espírito Santo: "Como o PLP 68/2024 afetará a construção civil e o déficit habitacional, especialmente no acesso à moradia para populações de baixa renda?".

O Lucas, de Minas Gerais: "De que [...] [maneira] a reforma tributária pode influenciar o crescimento econômico a longo prazo?".

E o Rosemberg, do Distrito Federal: "Como a incerteza durante a transição para o novo sistema tributário pode afetar o planejamento e a execução de projetos de construção?".

São as perguntas para que, na medida do possível, vocês possam responder, mais as indagações.

Eu vou passar logo para o Renato fazer as suas considerações finais, Renato, esclarecendo esses pontos que foram colocados, mais a apresentação dos colegas.

O SR. RENATO DE SOUZA CORREIA (Para expor.) – Eu agradeço a oportunidade, Senador Izalci.

Quero cumprimentar a Senadora Margareth, não tinha a cumprimentado.

Eu queria começar pelo fim, colocando um pouco de informação, porque a Senadora Damares perguntou como os imóveis de alto padrão impactam nesse processo, para a gente explicar para quem está nos ouvindo.

Acontece da seguinte maneira. Na legislação, normalmente municipal, o imóvel de alto padrão paga impostos adicionais pela exploração do solo: paga outorga onerosa do direito de construir, paga transferência do direito de construir, às vezes faz doação de área para habitação de interesse social... Existe uma série de requisitos que as cidades, normalmente, nos planos



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

diretores, aplicam à habitação de mais alto valor para subsidiar e preencher um fundo, normalmente um fundo municipal de desenvolvimento urbano. Lá nesse fundo municipal de desenvolvimento urbano, uma parte é destinada, pelas prefeituras, à habitação de interesse social.

O Governo percebeu essa possibilidade e fez o Minha Casa, Minha Vida Cidades, que congrega um modelo de agregar os subsídios municipais, estaduais e o federal. Isso potencializou muito à população mais carente obter a entrada, porque o grande problema da população brasileira para ter acesso à moradia é a entrada, não tem renda, não tem poupança. A maioria da população brasileira ganha pouco e não consegue poupar. Essa foi uma saída recente em alguns estados. Nós estamos invocando os outros estados e municípios para que adotem isso. Nós temos que fazer um combate ao déficit habitacional e ao problema habitacional do Brasil, coletivo. Isso não é um problema de Governo A ou B, é problema de todos nós. Por isso, a reforma tributária tem que proteger, sim, a habitação em todos os níveis. Nós entendemos que é até possível, usando, vamos dizer assim, o pensamento democrático, flexibilizar.

O nosso setor, em momento algum, foi contra a reforma. Ele foi a favor da reforma em que pese o nosso setor ter sido atingido por um grau de complexidade a mais. Eu vou citar dois bem rapidamente: o primeiro é a progressividade, isso torna mais complexo o cálculo do tributo; o segundo é a tributação por unidade habitacional, pois, hoje, a gente tributa por cada real que cai na conta, que tem um percentual de tributo, pela receita, mas, agora, um empreendimento com 200 apartamentos ou 200 lotes terá que calcular unidade por unidade. Então, nós, compreendendo a importância deste momento no Brasil, fomos a favor, inclusive, de absorver essa complexidade em favor de um processo mais coeso. Eu vejo a dedicação de toda a equipe do Governo que trabalha nisso, o amor pelo tema, as horas gastas. A Melina é uma pessoa que eu conheci *online*, nunca tive oportunidade de estar com ela, só em algumas reuniões, mas a gente vê e respeita a dedicação.

Em que pese não concordar com alguns dos pontos que ela comentou, eu queria trazer para vocês que nós estamos aqui para discutir a reforma tributária do consumo aliada à preocupação com a habitação. Nós temos que entender o que está impactando no bolso do comprador do imóvel. E os cálculos aqui demonstram claramente o aumento de tributação nos



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

imóveis, em várias faixas, pelo aumento do tributo que o comprador está pagando. Ela abordou algumas vantagens que a reforma, no longo prazo, pode trazer ao setor. Nós até apostamos que haverá uma industrialização – o mundo já viveu isso –, mas ela não é plena, não é no Brasil inteiro, aumenta um percentual de participação da industrialização e permite, eventualmente, algum ganho de produtividade. Mas nós vamos discutir a composição de custo das empresas ou nós vamos discutir a carga tributária para o consumidor? Porque, se nós formos discutir composição de custo, créditos que vêm para o setor, nós temos que discutir aumento de custo de insumos por preços relativos que podem acontecer; nós temos que discutir qual será a taxa de juros no futuro, a taxa de juros do financiamento, uma série de itens que nós vamos correr o risco com esses insumos à frente, quando formos definir, mas é uma questão de tomada de risco.

Aqui nós não estamos para discutir as dúvidas de como empreender no futuro, mas a carga para o consumidor acho que é um negócio que precisa ficar muito claro nessa discussão, e o que a gente está apresentando aqui é a carga para o consumidor. Haverá o momento de a gente poder discutir os custos do nosso setor.

E, por fim, um aumento de 4% em imóveis acima de R\$1 milhão, acima de R\$800 mil representa 20% da entrada, 15%, 20%, que é o grande dificultador da compra do imóvel no país. Certamente vamos retirar famílias da compra desse imóvel, e o que a gente está pedindo é reflexão sobre isso.

Sobre a base de dados, da mesma maneira que o Senado pediu a apresentação, eu acho que deveria, sim, fazer essa solicitação, aprofundar na base, fazer confrontação, porque realmente a nossa base é uma base, vamos falar assim, de inteligência estatística amostral, que leva em conta a correção do valor no tempo; eu não sei se a Dimob leva ou não.

Então, a gente precisa compreender, e, uma vez compreendido, pela relação que temos tido de respeito, de reconhecimento mútuo e de trabalho em função desse tema, certamente haverá um ponto de encontro.

É isso que eu tinha para contribuir.

Agradeço-lhe, mais uma vez, a oportunidade. (*Palmas.*)



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Renato.

O meu aqui saiu do ar. O França ainda está aí? (*Pausa.*)

Ah, porque o meu caiu aqui. Está bom.

Vou passar, então, para o Ely, para que ele faça também as suas considerações finais.

O SR. ELY FLÁVIO WERTHEIM (Para expor.) – Obrigado, Senador.

Vou tentar responder algumas questões que foram colocadas aqui.

Primeiro, são 350 mil imóveis, aproximadamente, produzidos no Brasil. As grandes empresas, que não passam de 20, correspondem a menos de 7%, 8% da produção desses imóveis. Todo mundo aqui deve conhecer um amigo construtor, um amigo loteador. É o setor mais pulverizado do Brasil, não são cinco bancos. E se tem empresas que aguentam 3%, 4% de aumento no imóvel são as grandes. Nós estamos aqui falando de uma imensa massa de empresas, pequenas e médias, que produzem mais de 90% da habitação do Brasil, que estão fadadas ao fracasso. Esse é o primeiro ponto. Então, esse é um dado.

O segundo dado é o seguinte: o que é ser rico? Quer dizer, apartamentos de R\$500 mil, R\$600 mil, R\$800 mil, classe média, por exemplo, não são pessoas, não empregam, não pagam dinheiro, não pagam impostos, não podem viver numa boa habitação, apenas as pessoas que compram apartamentos de até R\$350 mil? Quem não compra um apartamento de R\$250 mil não almeja um dia comprar um de R\$500 mil. O Brasil é um país de cidadãos empreendedores. As pessoas querem progredir na vida; não há crime nenhum nisso. Então, penalizar pessoas que progridem, penalizar pessoas que querem progredir, eu acho que nós vamos contra o DNA do Brasil.

Outra questão é a seguinte: precisa ampliar a discussão, como já foi colocado aqui. Se os números do setor estão equivocados, o.k., vamos nos sentar.

E uma resposta objetiva com relação à planilha do Governo: nós aplicamos, na planilha do Governo – nós eu digo o setor, essas duas consultorias –, algumas premissas diferentes da deles, e aí se trata também de aceitarem outras hipóteses de premissa, não temos só as nossas,



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

ninguém é dono da verdade... Nós chegamos na planilha do Governo a 54% de redução da alíquota.

Então, se trata de política, se trata de querer saber se a reforma tributária vai onerar o imóvel, ou não vai onerar o imóvel, essa é a decisão. E, do jeito que está colocada, vai onerar. O comprador vai ter que pagar mais. Nós não estamos errados. Uma pessoa, não é possível, não é possível que uma única pessoa, ou algumas poucas pessoas estejam certas e todo mundo esteja errado.

Isso me faz lembrar, se o senhor me permite, eu sou de São Paulo, 7h da manhã, num trânsito desgraçado, e o sujeito lá da rádio x dizendo que tinha um cara na contramão, porque de fato tinha um cara na contramão na marginal, às 7h da manhã. O Lipe, que é de Sorocaba, sabe do que eu estou falando. Ele ouviu o repórter do rádio falando: "Olha, tem um sujeito aqui na contramão". Ele, indignado, ligou para a rádio e falou o seguinte: Eu queria protestar, tem 300 mil na contramão".

Então, o que nós estamos falando é o seguinte: um Governo, uma equipe econômica, um estudo contra todos esses estudos. Estamos errados? O.k., mostrem, demonstrem. Deus queira que estejamos errados, mas não tenham dúvida, o preço do imóvel vai subir.

E vai subir por um outro fator que o Caio falou e eu queria falar. Os preços relativos vão mudar. Não existe a possibilidade de alguém que cobra R\$100... E a Dra. Melissa parte desse princípio, é um princípio, eu respeito a opinião dela, mas está muito mais vinculada a uma sala universitária, a um laboratório onde temperatura e pressão funcionam normalmente, do que na vida como ela é.

Então, imagine o seguinte: um fornecedor que cobra R\$100 vai tirar, desses R\$100, o imposto, digamos, de 20% que seja a carga tributária atual. Sobre esses 80, ele vai aplicar a nova carga. Não há registro na humanidade de que isso vá acontecer, a não ser num laboratório, está certo? Com temperatura e pressão absolutamente... Claro que haverá uma recuperação de preço.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

E nós não somos contrários à reforma tributária, em absoluto. O que nós estamos achando é que essa reforma tributária talvez não seja a melhor reforma tributária. Então, não se trata de criticar a reforma, se trata de debater esta reforma.

Não tenham dúvidas, nós temos provas científicas, matemáticas para comprovar: o preço da habitação vai subir. Se é essa a decisão da sociedade, *no problem*, vida que segue. Ninguém vai morrer por causa disso e a vida vai seguir.

Agora, no futuro, o PIB vai crescer, a reforma tributária vai ser maravilhosa e o país vai se desenvolver? Não sei se eu vou estar aqui nesse dia. Mas, enquanto isso, o que a gente faz?

Então, eu queria agradecer ao Senador Izalci e a todos os presentes, pela oportunidade de a gente demonstrar... E, de novo: estamos abertos a mostrar os nossos estudos, mas a nossa convicção vem dos nossos estudos e não da nossa arrogância.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Ely.

Bem, eu acho que um ponto é importante aqui. Eu acho que foi conversado lá atrás, com a equipe econômica, que esse setor não teria impacto, que seria neutro.

Essa talvez seja a confusão, porque o setor já demonstrou, e não precisa nem demonstrar, todo mundo sabe – por esses cálculos – que haverá aumento, com certeza. O Governo também reconhece que vai ter aumento. Então, essa neutralidade não está sendo discutida, porque de fato os números demonstram realmente esse impacto.

Agora, de fato, havendo o aumento, quem vai pagar a conta é o comprador, é o consumidor – o comprador, e não o consumidor, porque ninguém consome um imóvel, mas é o comprador. E a conta vem aí, seja para o grande, seja para o pequeno. Então é isso.

Eu vou passar logo para a Melina, para que ela também faça as suas considerações.

É lógico que é uma reforma brasileira, que tem característica aqui que eu acho que não tem lugar nenhum, mas a gente precisa entender que o nosso IVA, de que foi falado em 26% alguma coisa, já está se falando em 28% e pode chegar a 30%, 50%, não sei, porque, se já está





SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

em 28% – um terço da Câmara –, e a gente tem diversas observações de vários segmentos, vai chegar a 40% já... Agora, esses números a gente precisa conhecer.

Então, peço ao Governo que encaminhe para a Comissão aqui todos os dados, para a gente poder realmente confrontar, para a gente poder fazer realmente uma redação aqui, uma proposta de emenda que seja compatível com o mundo real.

Eu vou passar à Melina Rocha para as suas considerações.

A SRA. MELINA ROCHA (Para expor. *Por videoconferência.*) – Claro, Senador Izalci, obrigada novamente.

Eu queria mais uma vez ressaltar, então, que o Governo Federal, a Secretaria Extraordinária da Reforma Tributária, o Secretário Bernard Appy e o Rodrigo Orair, que está fazendo esses cálculos, se colocam à disposição, com certeza, dos senhores, para apresentar essas diferenças entre os cálculos feitos dentro do ministério para os cálculos feitos pelo setor.

Como nós colocamos aqui, acredito que, para imóveis de baixo padrão, vai haver uma redução da carga tributária, e a redução vai ser muito pequena para imóveis de alto padrão, e, Senadora Damares, não é nada contra – pelo contrário – imóveis de alto padrão; a gente não está acusando ninguém aqui pela defesa de imóveis de alto padrão, é só uma questão de que essa redução que foi colocada aí de 40% tem esse resultado, que pode ser comprovada também por meio desses cálculos de novo.

Eu acho que a questão toda está envolvendo os cálculos, e obviamente os Senadores vão avaliar os cálculos tanto do setor quanto do ministério e vão tomar a decisão política, obviamente, que acharem melhor para a reforma tributária.

E eu queria também só falar: que bom que vocês receberam a planilha, porque eu acho que você tinha falado que não teria... Então, é muito bom ver que vocês receberam a planilha do Governo e, inclusive, utilizaram outras premissas em cima dessa planilha, e eu acho que essa é a posição que tanto o ministério quanto o próprio setor estão tendo de imenso diálogo.





SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu acho que esse setor foi o que mais teve diálogo com o Ministério da Fazenda, tanto para ajustes na redação do PLP 68... Agora, com certeza eu acho que essa questão da transição é importante para o setor.

Então, são justamente essas discussões com relação à transição específica para o setor, que não foram incluídas na Câmara, mas no Senado há a possibilidade de vocês, Srs. Senadores, colocarem essa questão da transição para o setor imobiliário, e eu, do ponto de vista técnico, acredito que, sim, é importante que haja essa transição.

E, com isso, queria então me colocar à disposição de todos, do ponto de vista técnico, do ponto de vista dos números, para os ajustes que são necessários para que todos fiquem contentes e para que, obviamente, não haja um aumento de carga tributária, como está sendo colocado pelo setor, o que a gente já acredita que não há com esses redutores que foram colocados pela Câmara.

Muito obrigada pela oportunidade e agradeço mais uma vez a presença nesta audiência. Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Melina, só para reforçar o pedido para que seja encaminhado para nós, aqui da Comissão, esse estudo a que vocês, você e o Governo, tiveram acesso, para a gente estudar esses números. E também só reforçar que o que está escrito aqui, com relação ao aluguel de imóvel de pessoa física, é predominante. Então, no caso de um aposentado... Foi dito aqui o exemplo do cara que ganha R\$2 mil e tem um imóvel alugado por R\$3 mil, o preponderante é o aluguel, aí tem o IBS. Então, é evidente que tem que mudar a redação, e o Governo precisa entender isso.

Então, peço ao representante do Governo que encaminhe, o mais rápido possível, aqui para a nossa Comissão, os dados com relação à questão da construção civil. E eu sugiro a todos os segmentos que procurem os seus Senadores em cada estado para que os seus Senadores tenham um conhecimento melhor de cada região. É importante.

A SRA. MARGARETH BUZETTI (Bloco Parlamentar da Resistência Democrática/PSD - MT. Pela ordem.) – Izalci, veio essa tabela comparativa oficialmente para vocês?



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Ainda não, vamos pedir. Nós estamos pedindo aqui. É o que estou reforçando aqui para vir aqui.

A SRA. MARGARETH BUZZETTI (Bloco Parlamentar da Resistência Democrática/PSD - MT) – O.k.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Eu, antes de passar... É só para informar o seguinte: todas as apresentações estão disponíveis aqui na página da CAE, no site aqui da Comissão Especial.

Eu vou passar, então, para o Caio Carmona também fazer suas considerações.

O SR. CAIO CARMONA CESAR PORTUGAL (Para expor.) – Senador Izalci, primeiramente quero agradecer a oportunidade que a gente tem de dialogar aqui com o Senado.

Fico feliz que o Senado entende que essa reforma precisa de tempo para ser discutida, não há necessidade de açodamento. Acho que a gente necessita, inclusive, de um prazo muito maior para discutir. Acho que tem vários setores que estão sendo atingidos. Ninguém é contra a reforma, como disse ali, como disse o Renato, como dissemos todos; o que a gente é contra é o texto dessa reforma e os cuidados que ela não levou em conta.

Eu vou abrir um parêntese. Por que é que gera tanta discussão essa distorção do redutor social, do redutor de ajustes? Porque estão criando um novo imposto, que está trazendo ICMS, ISS e IPI, que hoje é um resíduo tributário para a cadeia da indústria imobiliária e da construção, que poderia ser resolvido simplesmente com uma opcionalidade: na atividade imobiliária da construção civil e da alocação continua sendo contribuinte da CBS, mas é imune ao IBS.

Há um entendimento de que, por força da retirada desse resíduo tributário, numa pedra de toque, o setor da construção civil vai trabalhar tudo com construção off-site. O que isso quer dizer? A gente vai ter um sistema pré-fabricado, uma indústria toda industrializada e, da noite para o dia, num toque de mágica, todo o setor vai ser industrializado na construção civil.

Tem uma série de dificuldades que vão muito além da tributação, tem uma série de estruturas de educação, de inclusão, de preparo das cidades, de preparo das cadeias produtivas... Então, não dá para utilizar esse argumento como sendo o argumento que vai fazer



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

o condão de mudança no nosso sistema de produção habitacional. É lógico que é o desejável, é lógico que todos nós buscamos fazer o quê? Com maior produtividade, com menores custos, cada vez mais acessível; esse é o desejo de qualquer segmento econômico.

Então, fica aqui, como proposta, haja vista que a gente não tem a simplificação: por que não tratar da questão da optionalidade? Nós levamos isso na PEC, nós levamos isso no PLP 68. E eu acho que toda esta discussão diz respeito a uma simples conta: resíduo tributário vezes IBS, que nunca incidiu na receita dessas atividades e vai passar a incidir sobre essas atividades. E aí exige redutor, existe uma complexidade de contabilidade e, pior, exige essa questão da progressividade.

É só à guisa de a gente pensar... Porque o Senado pode e deve corrigir, com o apoio da sociedade, a reforma tributária que a gente ainda pode fazer. A gente tem tempo para fazer, a gente não tem açodamento, a gente não tem essa necessidade.

A gente tem necessidade de discutir, de trazer números, de discutir textos e, principalmente, estão aqui os tributaristas para falar, de segurança jurídica, porque você imagine a hora que você tiver três auditores tratando sobre uma operação, e não houver entendimento sobre isso. Vai desaguar onde? No Judiciário.

Agradeço mais uma vez a oportunidade.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Caio.

Quero aqui fazer um apelo ao Governo, porque, de fato, a gente não pode comprometer a reforma tributária. E, da forma como a gente está vendo que está acontecendo, pode acontecer de ter problema aqui no Senado.

O Governo precisa dar uma atenção especial para o mundo real. Não dá para fazer uma reforma somente com acadêmicos, teóricos, e muito menos com fiscais, ou apenas com pessoas que foram secretário de fazenda, não sei de onde, sem ouvir realmente quem está lá na ponta, quem produz, e quem paga o imposto. Nada de nós, sem nós.

Então, eu gostaria muito... Eu discuti essa reforma há dez anos, então eu gostaria muito de aprová-la. Agora, vamos botar o pé no chão, e sem demagogia, sem essas...





SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Bem, vou passar aqui para a Fernanda também fazer as suas considerações.

Fernanda.

A SRA. FERNANDA FOIZER SILVA (Para expor.) – Eu agradeço a oportunidade.

Trazendo um pouco sobre o IVA, e eu fui citada, inclusive. Eu utilizei o IVA europeu, mas até no IVA moderno, que é utilizado como base para a reforma tributária, que é adotado no Canadá, na Austrália, na Nova Zelândia, a construção e a primeira venda de imóveis residenciais recém-construídos são tributadas; mas a revenda, assim como a locação de imóveis residenciais, é isenta.

Então, assim, trazendo a consideração que eu trouxe do IVA europeu, que foi tratado como desatualizado, agora eu estou trazendo também situação do IVA moderno, utilizado como base. Eu sei que o nosso IVA é um IVA dual, ele é diferente, mas a gente tem que levar em consideração, já que a construção civil está sendo impactada.

Quando eu trouxe também os dados, e eu levei em consideração outros impostos, é porque o adquirente vai sofrer com todos os impostos. A gente não vai estar só sofrendo com o IBS e o CBS, a gente vai estar sofrendo com os outros impostos. Pode ver que, como redutor, que foi utilizado, pode ter até exclusão de ITBI, de taxa ambiental. São impostos que são considerados, sim, por quem está elaborando a norma, como algo que vai impactar, sim, no adquirente.

Então, essas são as minhas considerações. Eu respeito muito todos que estão aqui presentes, trouxe fatos que estudei, e estamos debatendo também sobre a norma.

Agradeço a oportunidade de estar aqui falando sobre um assunto tão relevante para a sociedade.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Fernanda.

Bem, passo agora então para o Gilberto Alvarenga, que é o nosso Consultor Tributário da CNC.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O SR. GILBERTO ALVARENGA (Para expor.) – Este debate foi muito importante. Eu acho que a gente teve aqui uma oportunidade de ver o lado do setor de imóveis, ver a informação – e aqui embasados em números.

Eu fico muito preocupado com isso, porque, quanto a esse projeto, parece que a gente vai tomar um medicamento sem qualquer estudo clínico, sem qualquer embasamento e: "Confie em mim que vai dar certo". Eu acho que é isso.

Não pode ser assim a prática. A gente pode não estar falando de saúde, mas a gente está falando de vida de pessoas, de emprego, de economia, e isso pode ter um desdobramento muito sério na vida de todos nós.

Pelo que eu estou vendo, a base do pensamento do projeto é que a gente vai mudar, como foi dito aqui, o funcionamento da construção civil, que hoje é a construção de uma parede dentro do canteiro de obras, dentro do próprio loteamento, dentro do próprio imóvel, para a industrialização desse item. Eu acho muito difícil a gente conseguir fazer essa virada de forma tão rápida e especializar as pessoas para isso. Vai ser muito mais fácil importarmos paredes da China, infelizmente.

Então, aquele emprego que hoje é gerado na construção civil vai ser substituído pela importação de um item que vai ser adotado na construção civil. É a economia – infelizmente, é a economia –, e a gente não pode fazer nada para controlar isso, a não ser tratar uma realidade que é desigual... O que eu vou falar agora responde a todas as perguntas feitas. A gente precisa tratar a realidade da construção civil, que não é igual à dos demais setores, de uma forma desigual, a fim de gerar um equilíbrio e uma igualdade. Então, a gente precisa tratar de forma desigual o setor, porque o setor tem características desiguais, visando a atingir um equilíbrio e uma igualdade.

Por fim, um ponto importante, não é um dado meu, é um dado do Secovi, mas eu acho esse dado impressionante pelo trabalho desenvolvido... Eu acho que isso merece ser falado aqui e eu peço licença ao Ely para citar: os imóveis de R\$200 mil sofrerão um aumento de 15%; os imóveis de R\$1 milhão sofrerão um aumento de 50%. Quando a gente fala de R\$200 mil, 15% disso, a gente está falando de R\$30 mil. Somado a um empréstimo bancário, que é como 99%



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

das pessoas donas de imóveis de R\$200 mil os adquirem, a gente vai ter uma majoração substancial do custo desses imóveis.

Mais uma vez, a gente achar que o imóvel mais caro aumentar de preço não vai fazer com que o imóvel mais barato também aumente de preço, e já vai aumentar... Achar que o mais barato vai aumentar em 15% e o mais caro vai aumentar em 50% é um pensamento que não é adequado, porque todo ser humano quer evoluir na vida. Se o imóvel que eu quero adquirir sofrer um aumento de 50% de preço, eu vou tentar vender o meu imóvel o mais caro que eu puder e eu vou ter uma inflação nos imóveis mais baratos para atingir esse fator. Isso é inerente à economia – isso é inerente à economia.

Então, a gente vai somar uma majoração dos custos, um aumento do custo de financiamento, um aumento do custo tributário. Eu acho que a receita disso vai ser muito prejudicial a todos nós, e, mais uma vez, vamos ferir o direito constitucional de garantia à habitação.

Muito obrigado a todos e boa tarde. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado.

Eu vou indagar aqui o meu querido amigo Vitor Lippi, que acompanhou essa reforma na Câmara e que está acompanhando aqui no Senado, também, todas as audiências, um entusiasta da reforma – viu, Lippi? –, para as suas considerações finais.

O SR. VITOR LIPPI (Bloco/PSDB - SP. Para expor.) – Quero, na sua pessoa, Senador Izalci, cumprimentar todos os presentes, nossas Senadoras, enfim, todos os apresentadores e os setores aqui.

Tem sido uma vivência incrível esse desafio. Nós precisamos fazer essa reforma há 40 anos. Não é fácil, a gente sabe disso, eu sou testemunha aqui, Senador.

Eu acho que muita coisa a gente conseguiu com muito bom senso, com muito respeito, a gente conseguiu construir, mas ainda faltam alguns problemas. Até eu vi que a nossa Senadora Margareth falou: "Eu recebi 30 pessoas, as 30 reclamaram". Naturalmente, são os insatisfeitos e vamos tentar melhorar isso, mas a grande maioria dos setores foi contemplada.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Eu gostaria de dar algumas premissas, porque eu participei da comissão na Câmara, também naquela fase da nossa PEC, e a gente tinha uma assimetria no Brasil – para quem está nos ouvindo. O Brasil, além de ter o pior sistema tributário do mundo – com uma série de problemas aos quais eu não preciso voltar aqui –, mas a gente também tinha uma coisa diferente em relação ao mundo. O IVA, no mundo, que está em 89% dos países, tanto em serviços, quanto em produtos, ou seja, aquilo que vem da indústria, é igual. No Brasil, não era assim. A indústria era próxima de 40, e serviço era próximo de 12 ou 13. Como a gente ia fazer isso?

É um desafio, porque, se a gente quiser ir para o IVA, é uma alíquota única. Então, como a gente ia fazer isso? Nisso nós quase apanhamos do setor de serviços; imaginem as primeiras reuniões foram quase... Nós fomos nos adequando com a participação do Governo, com as comissões, a gente trabalhou muito...

Então, o que foi feito? Eu vou contar alguns números para vocês que mostram que nós estamos no caminho certo aqui para discutir a construção civil, que não foi ainda, talvez, tão contemplada quanto deveria, mas a gente partiu de premissas, pegando conceitos internacionais. Eu quero aqui reconhecer o esforço do Governo, porque ele tem um papel a cumprir, mas sempre se senta para discutir, para que a gente não aumente os impostos dos setores importantes da sociedade. Não tem sentido você falar: "Eu vou trazer uma reforma tributária que vai prejudicar a sociedade". Não, nem é... Eu entendo, e a gente está trabalhando muito, Senadora, nisso.

Isso não é para aumentar o imposto, é para melhorar o ambiente de negócio no Brasil, como foi dito aqui, em respeito aos empregos, aos investimentos, para reduzir o custo do Brasil. E aí? O que aconteceu que eu acho que vai ser aplicado aqui e eu espero o mesmo conceito... Pode ver no setor o que aconteceu.

Como esses setores, serviço era tudo 12 ou 13, por aí... Vocês eram um pouco menos, mas 12 ou 13. Então, foi aplicado o redutor de menos 60; se você pegar 26,5 e aplicar menos 60, vai dar 11, por aí... Então, quem foi contemplado? O setor de comércio, desculpe-me, o setor de turismo, bares, restaurantes, hotéis, cultura, saúde, educação.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Os setores foram sendo contemplados, a maioria das empresas brasileiras tem o Simples, que é um regime especial. Enfim, foi acomodando a maioria, mas ainda tem essas questões da construção civil, que era um regime especial, tal como a questão dos planos de saúde é regime especial, tal como o setor também financeiro é regime especial. Sobre esses é preciso discutir. Inclusive, para eles, em vez de simplificar, complica um pouco mesmo, porque eles pagavam em cima de um valor, agora eles vão ter que fazer o cálculo de tudo que eles compram etc.

O que eu quero dizer é o seguinte: eu acho muito justo o pleito de vocês. Eu acho que o grande objetivo é a gente não aumentar imposto, independentemente do que está acontecendo fora do Brasil. A gente tem que procurar respeitar a nossa história – a condição –, porque todos os setores são muito importantes, empregam milhões de pessoas. Eu acho que isso está sendo construído aqui. Não há dúvida de que, com a demonstração dos dados, etc., a gente vai conseguir, certamente, contemplar o setor, que é um setor estratégico, e que não haja aumento de custos para a sociedade, porque sempre...

Isso aqui é imposto sobre consumo, quem paga o imposto sobre o consumo é o consumidor. E mais: nós estamos falando de um setor muito específico, porque isso aqui não é consumo – como foi dito – um imóvel é um investimento, e é a renda da pessoa, muitas vezes, quando ela faz a alocação.

Então, é um setor especial, tem que merecer essa discussão do Senado.

Quero cumprimentar todos vocês. Estamos no caminho certo, agora vamos ajustar, Senadora, esses que ainda estão insatisfeitos. Pode ter certeza que tinha milhares, agora nós temos dezenas. Vamos trabalhar essas dezenas. Eu acho que a gente está no caminho certo para construir um bom sistema tributário para o Brasil.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado.

O Senador Amin está no virtual. Senador Amin? (*Pausa.*)

Eu estou fora do ar aqui. Amin levantou a mão aí? (*Pausa.*)

Senador Esperidião Amin? (*Pausa.*)





SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

Mais alguma consideração?

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. Para discursar. *Por videoconferência.*) – Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Oi?

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Oi?

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Senador Amin, ouvindo bem.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Pois não.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Estou aqui tentando ajeitar a máquina.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Essa foto é antiga. Acho que era Deputado.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Não, não, essa foto foi quando o senhor se matriculou também na escola. (Risos.)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Mais ou menos.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Só que o senhor já estava repetindo. Já estava sendo professor de contabilidade.

Eu não estou conseguindo desmaterializar aí a imagem.



Assinado eletronicamente, por Sen. Izalci Lucas

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7000045510>



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Mas a voz está muito boa. Pode...

Tem como ajudá-lo ou não?

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Então, vamos lá.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Não, só depende aí, Amin.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Então, vamos lá.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Acho que o pessoal aqui não faz milagre, não, mas...

Aí, já está resolvido.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Não melhorou nada, mas é a verdade.

Presidente, eu só queria... Acompanhei praticamente toda a reunião. Tive que me ausentar, mas ainda consegui ouvir o nosso Prof. Lippi, não sei se ainda está presente.

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Está presente.

O SR. ESPERIDIÃO AMIN (Bloco Parlamentar Aliança/PP - SC. *Por videoconferência.*) – Que me apresentou ao único médico que ele conheceu que ficou torcendo para que a paciente estivesse realmente morta, porque, se ela não tivesse morrido, esse médico que ele me apresentou ficaria numa situação muito complicada do ponto de vista da sua competência.

Portanto, o Lippi sabe inclusive ressuscitar e sabe tratar esse fenômeno. É um grande companheiro.

Eu só queria informar que este tema – eu, inclusive, sou um dos proponentes desse debate – afeta... Não é à toa, o Ministério da Fazenda, como o próprio Deputado Lippi manifestou, o próprio Governo, todos aqueles preocupados com a economia e com os impactos da reforma



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

tributária na economia têm muito cuidado, pelo efeito multiplicador da cadeia produtiva. Vamos chamar do *cluster* inteiro, ou seja, desde a compra do terreno, que é uma atividade não industrial, até a produção dos componentes, os estudos, os projetos, a adequação à lei e finalmente a incorporação e a utilização do imóvel, seja como aluguel, seja como casa, seja para fins comerciais.

É um *cluster* vital para a sociedade brasileira. Mexer nisso aí é complicado, porque se desarranjar a indústria da construção civil, em qualquer das suas etapas, das suas subetapas, enfim, o detalhamento da cadeia, é uma coisa muito complicada. E todas as crises do mundo tiveram na construção – vamos chamar a indústria da construção, no *cluster* da construção – um componente terrível.

É só lembrar da crise financeira americana de 2008. Lendo textos de economistas, de políticos, se você ler a biografia do Barack Obama, final do Governo Bush, início do Governo de Obama, e o que aquele *crash* havido na construção civil representou para a economia americana, o sofrimento para a sociedade, vai ver como mexer nisso aí é uma coisa complicada.

Agora, alterar profundamente as formas de tributar, como foi aqui descrito, é um risco muito grande. Eu apresentei, de qualquer maneira, três emendas – que não são exatamente o perfil da minha contribuição para a reforma tributária – para evitar... São as Emendas 989, 990 e 991, que eu ofereço para crítica e que têm como objetivo reduzir o que eu considero – posso estar errado – como impacto e oneração do *cluster*.

É sobre isso que eu gostaria de me fixar, não no sentido de criar excepcionalidade, porque eu acho que a grande dificuldade que nós temos hoje está exposta nos melhores editoriais do país: nós já atingimos 27,97%, ou 28% de carga tributária. Isso não é bom. E o que é pior: temos algumas emendas, que também são do setor de serviços – no caso, a exportação, da reunião de hoje –, que estão escritas de maneira ambígua.

Então, vejam bem: quais são os objetivos da reforma tributária? Número um: simplificação. Neutralidade, neutralidade na carga tributária, na arrecadação. Só que a temperatura varia de 0 a 90 – você fica com 90 e eu fico com 0. Alguém vai morrer. Não adianta dizer que a média deu 45. Isto é uma das maiores mentiras que a estatística e – se me permite, Senador Izalci – a contabilidade nos oferecem: "Olha, está entre... A banda é de 0 a 9." Bom, se



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

eu ficar empoleirado nos 90, provavelmente eu vou morrer de calor; e se for 0, eu vou morrer de frio – como nós estamos vivenciando aqui no Sul do Brasil, onde 0 grau virou piso; não, virou teto. Então, a minha ponderação é essa.

No caso da construção civil, essas advertências que nós ouvimos hoje são suficientes para dizer o seguinte: nós temos que ter muita cautela. Felizmente, nós não embarcamos naquela canoa da urgência: "Tem 15 dias para votar". Absolutamente, com todo o respeito à Câmara dos Deputados, que fez um trabalho muito bom, seja com o Relator Aguinaldo Ribeiro, seja com essa Comissão criada pelo Deputado Arthur Lira, que nós respeitamos. Mas, alto lá: quando você não tem convicção sobre os efeitos e recebe as advertências que nós temos recebido, se não tiver cautela, você é autor – não é coautor, é autor –, porque talvez os primeiros autores não tenham tido a advertência, a dádiva da dor, como ensinou um médico que trabalhou na Índia chamado Philip Yancey. A dor, às vezes, é uma dádiva, porque ela permite que você perceba aquilo que pode se transformar na causa da morte.

Então, eu acho que essa cautela é necessária, que essas reuniões na Comissão de Assuntos Econômicos são fundamentais. Eu acho que a gente vai recolhendo aí dados para a cautela, Deputado Lippi, para não dar como morta uma paciente que daqui a pouco vão dizer que ressuscitou porque soltou uma lágrima. E o médico passa a torcer: "Pelo amor de Deus, para a minha reputação não ficar mal, espero que ela esteja morta". Para nós não ficávamos nessa situação. Eu não conheço esse médico, mas recebi um relato muito circunstanciado do Deputado Vitor Lippi que me deixou muito preocupado com esses diagnósticos.

Muito obrigado. (*Palmas.*)

O SR. PRESIDENTE (Izalci Lucas. Bloco Parlamentar Vanguarda/PL - DF) – Obrigado, Amin.

Eu quero aqui agradecer a participação de todos os expositores, realmente foi uma audiência importante para que o Governo possa entender que precisamos mudar algumas coisas, não dá para votar do jeito que está.

Eu convido todos para virem aqui fazer uma foto, registrando.

Nada mais havendo a tratar, eu agradeço a presença e declaro encerrada a presente da reunião.



SENADO FEDERAL

Secretaria-Geral da Mesa

(Iniciada às 14 horas e 21 minutos, a reunião é encerrada às 16 horas e 50 minutos.)