



CONGRESSO NACIONAL

EMENDA Nº - CMMPV 01350/2026
(à MPV 1350/2026)

Acrescente-se art. 1º-1 à Medida Provisória, com a seguinte redação:

“Art. 1º-1. A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 4º

.....

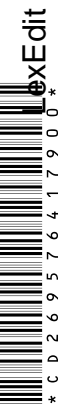
§ 9º Para efeito do disposto no § 8º deste artigo, consideram-se projetos de construção ou incorporação de imóveis residenciais de interesse social aqueles destinados a famílias cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida, independentemente do valor da unidade, no âmbito do referido Programa ou de programas habitacionais instituídos por Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, desde que:

I - sejam executados com subsídio público direto, financeiro, patrimonial ou econômico;

II - tenham o público beneficiário definido em lei, decreto ou edital público, restrito a famílias com renda compatível com a Faixa Urbano 1; e

III - observem os requisitos de enquadramento e controle definidos na regulamentação da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

§ 9º-A. A existência de unidades destinadas a outras faixas de renda no mesmo empreendimento não obstará a fruição do regime especial de tributação de que trata o § 8º (NR)”



Os dispositivos acima propostos e adjacentes deverão ser devidamente renumerados no momento da consolidação das emendas ao texto da proposição pela Redação Final.

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por objetivo **aperfeiçoar e racionalizar a aplicação do Regime Especial de Tributação – RET**, previsto na Lei nº 10.931, de 2004, de modo a alinhá-lo integralmente às **diretrizes da Política Nacional de Habitação de Interesse Social**.

Com a edição da Lei nº 14.620, de 2023, ao instituir o novo Programa Minha Casa, Minha Vida, o legislador corretamente vinculou o RET 1 às **incorporações destinadas a famílias da Faixa Urbano 1**, adotando como critério central **a renda do beneficiário**, e não o valor da unidade imobiliária. Todavia, manteve-se uma **restrição meramente programática**, ao limitar o benefício exclusivamente às operações realizadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Na prática, essa limitação tem produzido **uma assimetria injustificada** no tratamento tributário de empreendimentos habitacionais que atendem **o mesmo público-alvo**, com **iguais objetivos sociais** e, muitas vezes, com **subsídios públicos igualmente relevantes**, porém executados por **programas habitacionais estaduais e municipais**, como ocorre, por exemplo, em iniciativas consolidadas de entes subnacionais.

Esses programas, embora destinados às famílias mais vulneráveis — com renda compatível com a Faixa Urbano 1 — e financiados com recursos públicos onerosos, **não têm acesso ao RET 1**, o que eleva o custo de produção, reduz a eficiência dos subsídios e limita a escalabilidade das políticas habitacionais locais.

A emenda proposta **não cria novo benefício tributário**, tampouco amplia o público atendido. Ao contrário, **preserva integralmente o critério de focalização por renda**, apenas eliminando a restrição vinculada exclusivamente



ao nome ou à esfera federativa do programa. Com isso, garante-se tratamento isonômico a empreendimentos que atendam:

- famílias de renda equivalente à Faixa Urbano 1;
- projetos selecionados por instrumentos públicos formais (lei, decreto ou edital);
- operações com subsídio público direto, claramente identificável.

Além de promover justiça fiscal e coerência normativa, a medida **estimula a cooperação federativa**, incentiva Estados e Municípios a ampliarem seus investimentos em habitação de interesse social e **potencializa o impacto dos recursos públicos já alocados**, sem gerar despesa obrigatória adicional para a União.

Trata-se, portanto, de uma emenda de **alto retorno social, neutralidade fiscal relativa e pleno alinhamento aos objetivos da MP nº 1.350/2026**, ao reforçar a sustentabilidade econômica e a capacidade de produção habitacional voltada às famílias que mais necessitam.

Sala da comissão, 22 de abril de 2026.

Deputado João Cury
(MDB - SP)

