



CONGRESSO NACIONAL

EMENDA Nº - CMMPV 01382/2026
(à MPV 1382/2026)

Acrescente-se art. 8º-1 à Medida Provisória, com a seguinte redação:

“**Art. 8º-1.** A Lei nº 10.931, de 2 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 1.382/2026, ao reforçar a sustentabilidade econômica e a capacidade de produção habitacional voltada às famílias que mais necessitam.

Sala da comissão, 10 de agosto de 2026.

Deputado João Cury
(MDB - SP)

