

# PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2011

Altera a Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para permitir, no prazo de cinco anos, um segundo usufruto, agora parcial, da isenção do imposto de renda da pessoa física incidente sobre o ganho de capital auferido na venda de imóveis residenciais, quando o alienante aplicar o produto da venda na aquisição de imóvel residencial novo.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** O § 5º do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 39 .....

.....  
§ 5º O contribuinte poderá usufruir do benefício integral de que trata este artigo uma vez a cada cinco anos, podendo se beneficiar parcialmente mais uma única vez no mesmo período, desde que aplique o produto da venda, dessa segunda alienação, na aquisição de imóvel residencial novo e efetue o pagamento de cinquenta por cento do imposto de renda da pessoa física apurado com base no ganho de capital auferido.” (NR)

**Art. 2º** Com vistas ao cumprimento do disposto nos arts. 5º, II, 12 e 14, da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, a estimativa da renúncia fiscal implícita na aprovação desta Lei acompanhará o projeto de lei que estima a receita e fixa a despesa da União, na forma do demonstrativo a que se refere o §6º do art. 165 da Constituição Federal.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e produzirá efeitos a partir de 1º de janeiro do ano seguinte à implementação do disposto no art.2º.

## JUSTIFICAÇÃO

O art. 6º da Constituição Federal de 1988 define a moradia como um dos direitos sociais.

Nos últimos anos, o Governo Federal tem envidado esforços no sentido de fazer valer a determinação constitucional, implementando importantes programas de inclusão social de famílias de classe econômica média e baixa, com especial atenção à questão do déficit habitacional.

O programa Minha Casa, Minha Vida é um exemplo de ação governamental que proporciona a diversas famílias o acesso ao primeiro imóvel residencial, gerando efeitos colaterais virtuosos, como o estímulo à construção civil e a geração de inúmeros postos de trabalho no setor.

A chamada “Lei do Bem” (Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005) foi mais um passo no incentivo ao mercado imobiliário, permitindo que contribuintes fiquem isentos do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de cento e oitenta dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

Entretanto, a Lei nº 11.196 restringe a utilização do benefício a uma única vez no prazo de cinco anos, o que, em nosso entendimento, impede a ampliação dos negócios no setor e a geração de mais empregos. Frequentemente, uma família de classe média que já usufruiu do benefício há menos de cinco anos para trocar de imóvel residencial tem a intenção de adquirir mais uma casa ou apartamento para algum ente familiar, um filho, por exemplo, se vê desencorajada diante da perspectiva de arcar com o considerável custo do imposto de renda sobre o ganho de capital.

O projeto ora apresentado visa corrigir o problema, não isentando o contribuinte nessa segunda operação com imóveis, mas diminuindo o impacto do IRPF a ser honrado junto à Secretaria da Receita Federal do

Brasil, mediante o pagamento de 50% do imposto devido na apuração do ganho de capital.

Cabe esclarecer que esse novo benefício se aplicará somente na aquisição de imóvel residencial novo, enquanto que a regra geral vale para novos e usados.

Considero que a renúncia fiscal implícita na aprovação do presente projeto será plenamente compensada com o ganho social que o País terá. No entanto, para resguardar a boa gestão fiscal e o equilíbrio das contas públicas, a concessão do benefício, ora proposto, dependerá do cálculo da estimativa da renúncia fiscal nele implícita, bem assim o cumprimento dos art. 5º, 12 e 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Contamos com a contribuição dos ilustres Pares para a aprovação da presente iniciativa, sempre com as bem-vindas contribuições que possam aperfeiçoá-la.

Sala das Sessões,

Senador MARCELO CRIVELLA