



SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Wellington Fagundes

PROJETO DE LEI N° ____ - PLEN

Acrescenta o §6º à Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, para determinar que o cômputo do prazo estipulado para o contribuinte adquirir novo imóvel residencial e fazer jus à isenção do Imposto de Renda de ganho auferido tenha início apenas após o término da vigência do Decreto Federal de pandemia da Covid-19.

Art. 39. Fica isento do Imposto de Renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

.....
§ 6º O prazo de 180 (cento e oitenta) dias citado no *caput* fica suspenso enquanto vigente o estado de calamidade pública reconhecido pelo Decreto Legislativo nº 6 de 2020.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, entre outras determinações, prevê isenção de Imposto de Renda o ganho auferido por pessoa física residente no Brasil na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País. A medida visa estimular que o produto da venda continue a fomentar o setor da habitação, contribuindo para que o valor não seja desviado para outros fins.

Neste sentido, pela legislação atual, o contribuinte que vende um imóvel tem até seis meses para comprar outro imóvel sem ter de pagar pelo chamado “ganho de capital”. O imposto aplicado é de 15% sobre a diferença de preço. A isenção serve, pois, para incentivar a construção civil, bem como impedir que o vendedor de imóvel opte, por exemplo, por especular no mercado financeiro.

Com a pandemia da Covid-19, o setor de habitação sofreu, assim como tantos outros, fortes impactos, imediatos e mediatos, no que concerne às relações econômicas e jurídicas desenvolvidas no âmbito do mercado da construção civil. Isso porque os potenciais adquirentes dos imóveis, com o isolamento estipulado pela Administração Pública, têm dificuldade em conseguir localizar um novo imóvel para comprá-lo, ou para concluir a transação de compra e venda.

Os rígidos protocolos de segurança impostos por esta crise sanitária criam empecilhos diversos para a comercialização dos novos imóveis, o que dificulta, também, o mercado de imóveis durante a pandemia. Nesse sentido, a título de exemplo, o jornal

SF/20459.27148-00



SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Wellington Fagundes

SF/20459.27148-00

Folha de São Paulo, publicou reportagem de Catia Seabra, no último dia 3 de julho, sobre a dificuldade de quem vendeu imóvel para comprar outro para fazer jus à referida isenção de imposto.¹

Neste momento de enfrentamento da Covid-19, medidas assim precisam ser tomadas para que esses efeitos sejam minimizados, sob pena de que diversos setores da economia, incluindo-se, evidentemente, o setor imobiliário, não seja esfacelado com a possível desistência de reinvestir o produto da venda em um novo imóvel. Tais ações são tanto para o contribuinte quanto para a infraestrutura nacional como os respiradores para os enfermos nas UTIs.

Dessa forma, o setor da infraestrutura tem feito a sua parte e buscado medidas para combater os efeitos da pandemia. É o que se vê da campanha *Vem Morar*, criada juntamente com a Caixa Econômica Federal (CEF), pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), para que se tenha a manutenção e geração de novos empregos durante a pandemia que o mundo enfrenta². Com mais razão, o Legislador deve buscar medidas legais que incentivem o setor imobiliário e minimizem os efeitos da crise na compra dos imóveis.

Por tudo isso, pedimos o apoio das Senhoras Senadoras e dos Senhores Senadores para que este Projeto de Lei seja aprovado, com o intuito de que o alienante de um imóvel, enquanto perdurar esta crise sanitária, tenha o seu prazo de 180 (cento e oitenta) contado apenas após o término de vigência do Decreto Federal de pandemia da Covid-19; podendo, assim, adquirir um novo imóvel e fazer jus à isenção do Imposto de Renda.

Sala das Sessões,

Senador **WELLINGTON FAGUNDES**

¹ <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/07/quem-vendeu-imovel-para-comprar-outro-e-foi-pego-pela-pandemia-perde-isencao-de-imposto.shtml>

² <https://exame.com/seu-dinheiro/construtoras-dao-desconto-minimo-de-r-3-mil-em-imoveis-em-todo-pais/>