



CONGRESSO NACIONAL

**EMENDA Nº - CMMPV 1184/2023**  
**(à MPV 1184/2023)**

Dê-se nova redação ao inciso I do parágrafo único do art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, como proposto pelo art. 24 da Medida Provisória, nos termos a seguir:

**“Art. 3º .....**

**.....**

**Parágrafo único. ....**

I – será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas;  
.....” (NR)

**JUSTIFICATIVA**

A proposta original da Medida Provisória nº 1.184 modifica a redação do inciso I do parágrafo único do art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, determinando que a isenção de imposto de renda outorgada pelo referido dispositivo apenas alcançaria rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário que possuíssem, no mínimo, 500 (quinhentos) cotistas, desde que respeitados os demais requisitos previstos no art. 3º.

Até a edição da MP nº 1.184, o dispositivo ora modificado exigia um mínimo de 50 (cinquenta) cotistas.

Os fundos imobiliários são um veículo de investimento de grande relevância para o mercado nacional, que permitem ao investidor brasileiro aplicar



recursos em um setor extremamente rentável da economia, que é o mercado imobiliário, de maneira ágil e segura.

Sendo assim, é papel do Estado brasileiro incentivar o investimento nessa classe de ativos, exercendo sua prerrogativa de oferecer benefícios tributários aos investidores, como o fez com a isenção prevista no art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004.

Nesse contexto, embora faça sentido elevar o número mínimo de cotistas dos fundos imobiliários beneficiados pela isenção, multiplicar por 10 (dez) o montante atualmente previsto em nosso ordenamento jurídico parece pouco razoável e pode ter o efeito extremamente nocivo de desaquecer a indústria de fundos imobiliários e, conseqüentemente, o setor imobiliário, que vem crescendo exponencialmente e gerando empregos no País ao longo dos últimos anos.

Ademais, em um esforço de alinhamento das regras brasileiras à legislação estrangeira, tal modificação aproxima as regras de FII àquelas aplicáveis aos REITs norte-americanos, veículos que em muito se assemelham aos nossos fundos imobiliários. Com efeito, o ordenamento americano determina, entre outros critérios, que tal veículo de investimento deve contar com, no mínimo, 100 cotistas para que se qualifique juridicamente como um REIT.

Assim, a nova redação proposta (i) busca respeitar o espírito da MP nº 1.184, na medida em que mantém a elevação do número de cotistas que um fundo imobiliário deve ter para que possa se aproveitar da isenção prevista no art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, enquanto, paralelamente, (ii) mantém o incentivo às aplicações de recursos no setor imobiliário brasileiro, extremamente relevante, rentável e gerador de empregos nacionalmente, e (iii) aproxima o ordenamento jurídico brasileiro ao norte-americano, principal potência financeira do mundo.

Convém, ainda, excluir o requisito imposto pela redação original da MP nº 1.184/23 relativo à efetividade de negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

A manutenção de tal previsão abriria margem para que se discutisse o montante mínimo de negociações que deveriam ser realizadas em ambiente bursátil, que poderiam não ocorrer com tanta frequência em momentos



econômicos negativos a nível nacional ou em razão de determinado ciclo econômico desfavorável para os fundos, eventos que estariam fora do alcance dos investidores e que não deveriam comprometer a sua fruição do benefício da isenção.

Neste aspecto, a nova redação proposta busca manter a atratividade e o estímulo aos investimentos na indústria dos fundos de investimento, garantindo regras claras e objetivas e privilegiando a segurança jurídica dos investidores.

Sala da comissão, 4 de setembro de 2023.

**Deputado Luiz Philippe de Orleans e Bragança**  
**(PL - SP)**

