



CONGRESSO NACIONAL

Gabinete do Senador Mecias de Jesus

**EMENDA Nº - CMMPV 1303/2025**  
**(à MPV 1303/2025)**

Suprimam-se os incisos I e IV do *caput* do art. 41 da Medida Provisória nº 1.303, de 2025, e suprimam-se as referências a Fundos de Investimento Imobiliário – FII, constantes no *caput* e incisos I e II do § 1º do art. 44 da Medida Provisória nº 1.303, de 2025.

**JUSTIFICAÇÃO**

Desde sua criação pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) teve sustentação através da captação dos depósitos de poupança e pela então denominadas Letras Imobiliárias. Estas últimas, a partir da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, passaram a ser nominadas como Letras de Crédito Imobiliário (LCI), como instrumento complementar na captação de recursos direcionados às aplicações em financiamentos habitacionais.

Posteriormente e através da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, foram criados os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), como instrumento alternativo de captação de recursos destinados ao financiamento imobiliário, através do conhecido mecanismo de securitização.

Mais recentemente e através da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, foi criado um novo instrumento de captação: a Letra Imobiliária Garantia (LIG), caracterizada por ser garantida por carteira de ativos da instituição emissora, submetida ao regime de afetação.



Ao longo de 60 anos esses instrumentos de captação fomentaram o desenvolvimento do SFH, com o direcionamento obrigatório dos recursos captados pelas instituições financeiras.

A principal característica desses instrumentos de captação foi a isenção fiscal quanto aos rendimentos por eles produzidos.

Recentemente tem sido pública e notória a preocupação pela **queda no volume da captação dos depósitos de poupança em contraposição a sempre crescente demanda pelo crédito** destinado à produção de empreendimentos ou à aquisição de imóveis pelos mutuários finais.

Diante da escassez de recursos oriundos dos depósitos de poupança, as LCI passaram a ter total protagonismo para atender à demanda de crédito imobiliário.

Considerando que, em razão de ajustes na política monetária, o Conselho Monetário Nacional (CMN) estabeleceu prazo mínimo de um ano para resgate de LCI no mercado, reconhecendo os efeitos negativos dessa medida diante da necessidade de incentivar esse instrumento de captação de recursos para o crédito imobiliário, reduziu aquele prazo para 6 meses (Resolução CMN nº 5.215 de 22 de maio de 2025).

Assim, o atual cenário para o crédito imobiliário é totalmente caracterizado por medidas legais e regulamentares destinadas a compatibilizar a captação de recursos para tentar atender à demanda no mercado decorrente das modalidades operacionais recentemente introduzidas pelo chamado Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711 de 30 de outubro de 2023), objeto de recente regulamentação pelo CMN (Res CMN nº 5.197 de 19 de dezembro de 2024).

Todavia, nesse contexto, o mercado imobiliário foi surpreendido pela edição da Medida Provisória em questão, ao estabelecer a tributação sobre os rendimentos produzidos por títulos criados e caracterizados pela isenção tributária e que, no atual momento em que vive o crédito imobiliário, são os **principais instrumentos de captação de recursos, essenciais para atender à demanda de crédito no País.**



Ainda que se reconheça a necessidade de se prover a arrecadação de recursos pela União, valendo-se da elevação de tributos, fato é que, no caso específico do crédito imobiliário, tal intento impõe **graves danos ao Sistema Financeiro da Habitação, não obstante o difícil momento que atravessa.**

A gravidade da ruptura de se estabelecer tributação sobre rendimento de títulos notabilizados pela isenção tributária e que foram concebidos para estimular a captação de recursos com aplicação direcionada, não apenas **produzirá significativos e negativos impactos nos volumes da captação como principalmente o previsível e inevitável reflexo de aumento do custo do crédito junto aos tomadores finais. Neles estão incluídos os pretendentes à aquisição da moradia familiar.**

Diante dos **riscos sistêmicos envolvidos** e da fundamental necessidade de ser **protegida a autossustentabilidade do SFH**, resulta essencial a retirada do texto legal dos dispositivos indicados, como acima proposto.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres Parlamentares para a aprovação desta emenda.

Sala da comissão, 17 de junho de 2025.

**Senador Mecias de Jesus**  
**(REPUBLICANOS - RR)**

