



CONGRESSO NACIONAL

Gabinete do Senador Luis Carlos Heinze

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

Suprima-se o art. 44 da Medida Provisória.

JUSTIFICAÇÃO

A manutenção do art. 44, que tributa em 5% os rendimentos pagos por FIIs e Fiagros, ameaça desmontar uma das engrenagens mais bem-sucedidas do mercado de capitais brasileiro.

Hoje, mais de 2,7 milhões de pessoas físicas – 66% do volume em custódia – recebem mensalmente rendimentos isentos desses fundos, num patrimônio que supera R\$ 185 bilhões nos FIIs.

Os recursos irrigam projetos habitacionais, galpões logísticos, hospitais e infraestrutura urbana, ao mesmo tempo em que democratizam o investimento imobiliário para pequenos poupadores que, em regra, têm menos de R\$ 5 mil em custódia.

No agronegócio, o fenômeno é ainda mais recente e vital: em apenas dois anos o patrimônio líquido dos Fiagros saltou de R\$ 14,7 bi para R\$ 44,7 bi, viabilizando armazéns, esmagadoras, plantas de etanol de milho e sistemas de irrigação verdes.

Tributar essas distribuições reduzirá o rendimento líquido, tornará os fundos menos atrativos que alternativas isentas (ou menos tributadas/com menos riscos) e drenará a liquidez que financia tanto o estoque habitacional quanto a expansão da produção agroindustrial.



O aumento de custo recairá, em última instância, sobre a população. Nos FIIs, o encarecimento do capital pressiona aluguéis e preços de imóveis em um momento de déficit habitacional superior a 5,8 milhões de moradias.

Nos Fiagros, encarece o crédito rural, eleva o custo de armazenagem e logística e, por consequência, o preço dos alimentos, alimentando pressões inflacionárias que o Banco Central tenta conter à custa de juros elevados. Além disso, a nova alíquota duplica a tributação econômica: os fundos já recolhem IR e CSLL sobre lucros nas SPEs imobiliárias ou nos CRAs subjacentes; taxar novamente o dividendo fere o princípio da neutralidade e contraria a lógica que inspira regimes de REITs em todo o mundo.

Do ponto de vista institucional, a mudança rompe um pacto legislativo recente. A Lei 11.033/2004 (FIIs) e a Lei 14.130/2021 (Fiagro) garantiram a isenção como contrapartida para que investidores financiem, sem subsídio público, setores intensivos em capital. Revogar esse incentivo por meio de medida provisória – sem o debate apropriado em comissões temáticas – cria insegurança jurídica, aumenta o custo de captação futura e desestimula emissões verdes alinhadas às metas de descarbonização.

Suprimir o art. 44, portanto, não representa renúncia fiscal relevante, mas evita um retrocesso que deslocaria poupança privada para ativos menos produtivos, encareceria o crédito imobiliário e agrícola e dificultaria o cumprimento das metas de inflação e de sustentabilidade do País.

Sala da comissão, 18 de junho de 2025.

Senador Luis Carlos Heinze
(PP - RS)

