



SENADO FEDERAL

**EMENDA Nº**  
**(ao PLP 68/2024)**

Dê-se nova redação ao *caput* do art. 3º e aos arts. 11-B e 11-D a 11-J; e acrescente-se art. 11-C à Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, todos na forma proposta pelo art. 487 do Projeto, nos termos a seguir:

**“Art. 3º** O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, à Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS e ao Imposto sobre Bens e Serviços - IBS, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação e os valores de Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS e Imposto sobre Bens e Serviços - IBS que, a partir de 1º de janeiro de 2027, forem devidos em decorrência da respectiva incorporação. O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ e à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

.....” (NR)

**“Art. 11-B.** Fica instituído o regime especial de tributação aplicável aos Loteamentos, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do Loteador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o Loteamento.” (NR)



**“Art. 11-C.** A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 11 será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

**I** – entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

**II** – afetação do terreno e das acessões objeto do Loteamento, conforme disposto nos arts. 18-A a 18-E da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR)

**“Art. 11-D.** O loteamento sujeito ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da Loteadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do artigo 11-E sobre as receitas auferidas no âmbito do respectivo loteamento.

**Parágrafo único.** O patrimônio da Loteadora responderá pelas dívidas tributárias do Loteamento afetado.” (NR)

**“Art. 11-E.** Para cada Loteamento submetido ao regime especial de tributação, a loteadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 3,08% (três inteiros e oito centésimos por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições:

**I** – Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ; e

**II** – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL.

**§ 1º** Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela loteadora na venda dos lotes que compõem o loteamento, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação, independentemente da data de venda do lote, podendo ser, inclusive, após a emissão do respectivo TVO (termo de verificação de obra).

**§ 2º** O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela Loteadora.



**§ 3º** As receitas, custos e despesas próprios do loteamento sujeito a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o caput deste artigo devidos pela loteadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive loteamentos não afetados.

**§ 4º** Para fins do disposto no § 3º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela Loteadora no mês serão apropriados a cada loteamento na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios do loteamento, em relação ao custo direto total da loteadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas os loteamentos e o de outras atividades exercidas pela loteadora.

**§ 5º** A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do caput deste artigo, a partir do mês da opção.

**§ 6º** Os tributos e contribuições pagos na forma do caput deste artigo abrangem tanto as receitas da Loteadora como da pessoa jurídica que efetue parceira imobiliária para desenvolvimento do loteamento.” (NR)

**“Art. 11-F.** O pagamento unificado de impostos e contribuições deverá ser feito na forma do artigo 11-E até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

**§ 1º** Para fins do disposto no caput, a loteadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição do loteamento no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.” (NR)

**“Art. 11-G.** Os créditos tributários devidos pela loteadora na forma do disposto no art. 11-E não poderão ser objeto de parcelamento.” (NR)

**“Art. 11-H.** O loteador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada loteamento submetido ao regime especial de tributação.” (NR)

**“Art. 11-I.** Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 11-D, o percentual de 3,08% (três inteiros e oito centésimos por cento) de que trata o caput do art. 11º será considerado:

**I** – 1,08% (um inteiro e oito centésimos por cento) como IRPJ;

**II** – 2,00% (dois por cento) como CSLL.” (NR)



“**Art. 11-10º** Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 18-F da Lei nº 6.766, de 1979, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do loteador.” (NR)

## JUSTIFICAÇÃO

Por meio do artigo 487, o PLP 68/24 altera o art. 3º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias. Ocorre que, diante da necessidade essencial de promover a proteção ao Patrimônio de Afetação, a redação proposta ao artigo 487 promove que o patrimônio de afetação não responderá por dívidas tributárias de PIS e COFINS, IBS e CBS da incorporadora exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação e os valores CBS e IBS que, a partir de 1º de janeiro de 2027, forem devidos em decorrência da respectiva incorporação.

A redação do referido dispositivo permite que, após a extinção do PIS e da COFINS, o patrimônio de afetação responda por dívidas de PIS e COFINS, da incorporadora, não calculados na forma do art. 4º da Lei Federal nº 10.931/2004, após 1º de janeiro de 2027. Além disso, é preciso garantir que o patrimônio das incorporações que submeterem o respectivo patrimônio à afetação prevista nos termos dos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/1964 não respondam pelos valores de IBS e pelo CBS devidos pela incorporadora, exceto pelos valores de IBS e CBS devidos em decorrência da respectiva incorporação.

Ademais, tendo em vista a instituição do Patrimônio de Afetação para loteamentos, através da Lei nº 14.620/2023 (Programa Minha Casa, Minha Vida), o que se deu com o intuito precípua de proteger o adquirente do lote, origina-se a necessidade de instituição e regulamentação do Regime Especial de Tributação (RET) para os loteamentos, o que deverá se dar em modelo similar ao hoje existente para as incorporações.



Assinado eletronicamente, por Sen. Vanderlan Cardoso

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/7707760018>

De tal forma, a fim de regulamentar as referidas hipóteses, deverão ser promovidas as devidas alterações no art. 487, do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.

Diante das razões expendidas, sugerimos a emenda em epígrafe com as necessárias alterações no Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.

Sala da comissão, 15 de agosto de 2024.

**Senador Vanderlan Cardoso  
(PSD - GO)**

