



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Alessandro Vieira

EMENDA Nº
(ao PLP 68/2024)

Dê-se nova redação ao § 1º do art. 153, aos incisos V e VI do *caput* do art. 157 e ao parágrafo único do art. 157; e acrescentem-se § 2º ao art. 153 e incisos VII a IX ao *caput* do art. 157 do Projeto, nos termos a seguir:

“**Art. 153.**

§ 1º Nas hipóteses previstas nos incisos V a VII do *caput* do art. 157 desta Lei Complementar, a redução de alíquotas de que trata o *caput* deste artigo será de 20% (vinte por cento).

§ 2º Na hipótese de locação de imóveis prevista no inciso IX do *caput* do art. 157 desta Lei Complementar, a redução de alíquotas de que trata o *caput* deste artigo será de 80% (oitenta por cento).”

“**Art. 157.**

.....
V - prestação de serviços financeiros, seguros, corretagem e incorporação imobiliária para imóveis históricos convertidos em habitação;

VI - prestação de serviços em economia criativa e gastronomia;

VII - prestação de serviços de associações sem fins lucrativos para reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística;

VIII - primeira alienação dos imóveis localizados nas zonas reabilitadas feita pelo proprietário no prazo de até 5 (cinco) anos, contado da data de expedição do habite-se;

IX - locação dos imóveis localizados nas zonas reabilitadas, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contado da data de expedição do habite-se.



Parágrafo único. Os serviços mencionados nos incisos I a VII do caput deste artigo farão jus ao benefício até o prazo de conclusão previsto no projeto aprovado.”

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição busca dar cumprimento à disposição trazida pela Emenda Constitucional nº 132 de 2023, regulamentando a redução de alíquotas do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) para atividades de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

A revitalização de centros históricos e áreas centrais urbanas é essencial para garantir a preservação do patrimônio cultural, a promoção da função social da propriedade e a dinamização econômica dessas regiões. Ao reduzir as alíquotas de impostos, a emenda visa fomentar investimentos na recuperação de imóveis e espaços públicos, incentivando a reabilitação sustentável e a valorização dessas áreas.

A emenda também promove a inclusão social e a proteção de comunidades tradicionais, bem como a melhoria da infraestrutura e da mobilidade urbana. Busca-se, assim, criar ambientes urbanos resilientes e sustentáveis, preparados para enfrentar os desafios das mudanças climáticas e da transformação digital.

Ao definir critérios claros e específicos para a aplicação das reduções de alíquotas, a emenda assegura que os benefícios fiscais sejam direcionados exclusivamente para as áreas que realmente necessitam de intervenção, respeitando os planos diretores municipais e a legislação específica de cada localidade.

A urbanização brasileira, com sua matriz de colonização europeia portuguesa, caracteriza-se por monumentalidades sutis e engenhosidade na criação de ambientes urbanos de escala humana, onde o componente popular se destaca pela intensidade do uso do espaço público. Nossa cultura expressa essa relação intensa entre pessoas e cidades em festas, celebrações e oralidades,



contrastando com as relações institucionais que muitas vezes reproduzem desigualdades.

Como sociedade aberta ao novo, incorporamos facilmente as ideias de modernidade urbana, especialmente após a Segunda Guerra Mundial, adotando o modelo de centro de negócios. Isso resultou em dois fenômenos insustentáveis: a expansão urbana desordenada, com consumo de solo sem infraestrutura adequada, e a conversão das áreas centrais em zonas exclusivamente comerciais, rejeitando a função residencial, apesar das melhores condições históricas de urbanização.

O modelo de urbanização brasileira é, portanto, de centralidades culturais singulares, mas com baixa utilização e resiliência, expondo essas áreas a riscos ambientais, enquanto a expansão periférica agrava a segregação espacial e a distância do Estado e da prosperidade coletiva que a urbanização deveria gerar.

A pandemia de COVID-19 revelou para a sociedade brasileira a disfuncionalidade do uso do solo nas metrópoles e sua fragilidade socioambiental pela má alocação de densidades de moradia em regiões mais aptas a suportar a vida coletiva. Expôs também o esvaziamento agudo de conjuntos urbanos históricos, onde imóveis vazios não conseguem se reinserir na dinâmica urbana para abrigar moradias e famílias.

Pretende-se, com este estímulo, inaugurar um novo padrão de urbanização baseado na reutilização e reciclagem de prédios, na economia circular da construção civil, na produção de urbanização de baixo carbono e no adensamento qualitativo de áreas ociosas, criando processos mais justos e inclusivos para as cidades brasileiras.

Com o objetivo de interromper este ciclo insustentável no contexto da reforma tributária e das economias de aglomeração que caracterizam as cidades, identificou-se a possibilidade de criar mecanismos inovadores para fomentar este padrão territorial, muitas vezes prejudicado por políticas públicas mal desenhadas.



Por fim, a proposta é uma medida estratégica para estimular a economia local, gerar empregos e promover a qualidade de vida nas cidades brasileiras, contribuindo para o desenvolvimento urbano integrado e sustentável.

Sala das sessões, 15 de agosto de 2024.

Senador Alessandro Vieira
(MDB - SE)

