



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador IZALCI LUCAS

**EMENDA Nº - CCJ**  
**(ao PLP 68/2024)**

Dê-se nova redação ao *caput* do art. 3º; e acrescentem-se arts. 11-B a [ainda não numerado] 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 Social 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 CBS e IBS que, a partir de 1º de janeiro de 2027, forem devidos em decorrência 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-B será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I – entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, 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 sobre a 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 art. 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 sobre a 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 termo de verificação de obra (TVO).

§ 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 as 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 art. 11-E até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

**Parágrafo único.** 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 art. 11-D, o percentual de 3,08% (três inteiros e oito centésimos por cento) de que trata o *caput* do art. 11-E será considerado:

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

**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 art. 487, o Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 68, de 2024, 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 nesta emenda ao art. 487 dispõe 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 da Lei nº 10.931, de 2004, sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação e os valores da CBS e do IBS que, a partir de 1º de janeiro de 2027, forem devidos em decorrência da respectiva incorporação. A redação atual 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, de 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 arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 1964, não respondam pelos valores de IBS e de 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, por meio da Lei nº 14.620, de 2023 (Programa Minha Casa, Minha Vida) - o que se deu com o intuito precípua de proteger o adquirente do lote -, surge 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.

De tal forma, a fim de regulamentar as referidas hipóteses, apresentamos esta emenda, que promove as devidas alterações no art. 487 do PLP nº 68, de 2024.



Diante das razões expendidas, conclamamos os ilustres Pares a apoiar e aprovar a presente emenda.

Sala da comissão,        de        de        .

**Senador Izalci Lucas**  
**(PL - DF)**

