



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Mecias de Jesus

**EMENDA Nº**  
**(ao PLP 68/2024)**

O § 1º do art. 246 do PLP nº 68, de 2024, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 246. ....

.....

§ 1º A servidão, a cessão de uso ou de espaço, **inclusive a disponibilização de espaço físico para o estacionamento e guarda de veículos**, a permissão de uso, o direito de passagem e demais casos em que se permita a utilização de espaço físico, quando forem realizados a título oneroso, sujeitam-se à tributação pelo IBS e pela CBS pelas mesmas regras da locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis. (NR)

.....” (NR)

**JUSTIFICAÇÃO**

O PLP nº 68/24, enviado pelo Governo Federal para regulamentar a Reforma Tributária do Consumo instituída pela Emenda Constitucional (EC) nº 132/23, estabelece as normas gerais sobre a tributação da CBS e do IBS e define os regimes específicos. Entre esses regimes, inclui-se o tratamento tributário especial para atividades como alienação de bens imóveis, incorporação imobiliária, parcelamento de solo, atos onerosos translativos ou constitutivos, locação e arrendamento de bens imóveis, além de serviços de administração e intermediação de bens imóveis.



Ocorre que, na forma da redação proposta no art. 246, § 1º, há dúvidas se as atividades desempenhadas por estacionamentos e guarda de veículos estão abrangidas pelo regime específico de bens imóveis.

A atividade de um estacionamento privado no Brasil é classificada pelo Código Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) 5223-1/00. Este código engloba a operação de estacionamentos, incluindo serviços de guarda e vigilância de veículos, e atividades relacionadas ao armazenamento de automóveis. O setor movimenta cerca de R\$ 17 bilhões por ano, e emprega atualmente mais de 70.000 colaboradores diretos.

A operação é equiparada à cessão de uso de espaço físico, considerando-se a natureza e as características específicas da atividade. Os estacionamentos oferecem um serviço essencialmente relacionado ao uso temporário de um espaço destinado à guarda de veículos. Esta característica central já alinha a atividade de estacionamento com a definição de cessão de uso, na qual o direito de utilizar um bem imóvel é cedido temporariamente a um terceiro.

A cessão de uso é caracterizada pela transferência temporária do direito de utilização de um espaço, sem transferência de propriedade. Nos estacionamentos, os clientes pagam pelo direito temporário de estacionar seus veículos em um espaço designado, frequentemente regulamentado por um contrato de uso, mesmo que tácito.

Assim como na cessão de uso, na qual pode haver uma contraprestação financeira, os estacionamentos cobram uma taxa pelo uso do espaço, caracterizando uma relação onerosa similar a um contrato de locação de curto prazo. Além disso, os estacionamentos são responsáveis pela manutenção e segurança do espaço, garantindo condições adequadas para os usuários, similar à obrigação do cedente de manter o espaço em condições apropriadas na cessão de uso.

Adicionalmente, a atividade de estacionamento e guarda de veículos é majoritariamente regida por relações locatícias, inclusive sendo aplicada a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). Em sua maior parte, as operações são desenvolvidas mediante locação de imóveis de terceiros (tais como *shoppings centers*, condomínios



edifícios, etc.). Grandes centros comerciais e empresariais buscam a atividade de uma empresa de estacionamento com o fim de tornar mais eficiente e segura a guarda de veículos em seus recintos, de modo que as empresas do setor passam a gerir o espaço físico destes centros destinados ao estacionamento de veículos, empregando recursos e tecnologias para tanto.

Equiparar estacionamentos ao conceito de cessão de uso ou espaço físico proporciona clareza e segurança jurídica para os operadores de estacionamento, conferindo isonomia tributária ao setor que se insere dentro da cadeia de operações locatícias e cuja atividade é uma típica cessão de uso ou espaço físico.

A inclusão das operações com estacionamentos dentro do regime imobiliário também se justifica pela semelhança operacional entre as atividades, que demandam enorme investimento em sua etapa pré-operacional, quando ocorrem a maior parte dos custos e aquisições tributáveis, e reduzidas despesas posteriores, com pouquíssima geração de créditos de IBS/CBS a fim de dedução da alíquota padrão, tornando a atividade uma exceção no que diz respeito à aplicação do princípio da não-cumulatividade, assim como ocorre com outras operações imobiliárias.

Diante disso, é essencial que o PLP nº 68/24 seja ajustado para incluir explicitamente as operações de estacionamento e guarda de veículos no regime específico de bens imóveis, especialmente no que concerne à redução de alíquota de 60% do IBS e da IBS. O não enquadramento como uma típica atividade de cessão de uso, impõe um aumento significativo de carga tributária aos operadores de estacionamento - a alíquota aumentará para 27,5%.

No mais, há de ser ressaltado que a não inclusão do setor no regime diferenciado certamente terá impactos econômicos, dado que o aumento da tributação do setor refletirá sobre o preço e incentivará o uso de estacionamentos clandestinos ou irregulares o que, por sua vez, trará maiores impactos à arrecadação e prejuízo ao direito do consumidor.

Tal inclusão garantirá um tratamento tributário justo e isonômico, evitando um aumento abrupto na carga tributária que prejudicaria a sustentabilidade e a competitividade do setor. Assim, os operadores de



estacionamento poderão continuar oferecendo serviços essenciais com eficiência e segurança, contribuindo para o desenvolvimento urbano e a economia do país.

Diante do exposto, solicito o apoio de meus nobres pares nesta Casa a aprovação desta Emenda, para que as atividades de operacionalização de estacionamento e guarda de veículos sejam expressamente incluídas no regime específico de bens imóveis.

Sala da comissão, 3 de setembro de 2024.

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

