

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

Modificação do art. 487, do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024, para alterar a redação do 3º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, bem como para incluir os arts. 11-B, 11-C, 11-D, 11-E, 11-F, 11-G, 11-H, 11-I e 11-J, na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004:

“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.”

“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.”

“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.”



“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.”

“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 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 parceria imobiliária para desenvolvimento do loteamento.”

“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.

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.”

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

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

“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.”

“Art. 11-J 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.”

## JUSTIFICAÇÃO

O Projeto de Lei Complementar 68/24, através do artigo 487, modifica o artigo 3º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que trata do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. A nova redação do artigo 487 assegura que o patrimônio de afetação não será responsável pelas dívidas tributárias de PIS e COFINS, IBS e CBS da incorporadora, exceto aquelas que são calculadas conforme o artigo 4º sobre as receitas da incorporação e os valores de CBS e IBS que, a partir de 1º de janeiro de 2027, venham a ser devidos em razão da incorporação.

Além disso, com a extinção do PIS e da COFINS, o patrimônio de afetação poderá ser responsável por dívidas dessas contribuições que não forem calculadas segundo o artigo 4º da Lei nº 10.931/2004, a partir de 1º de janeiro de 2027. Também é necessário assegurar que o patrimônio de afetação dos empreendimentos que seguem as regras dos artigos 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/1964 não seja responsável pelos valores de IBS e CBS devidos pela incorporadora, exceto aqueles vinculados à própria incorporação.

A criação do Patrimônio de Afetação para loteamentos, conforme a Lei nº 14.620/2023 (Programa Minha Casa, Minha Vida), visa proteger o comprador do lote. Isso evidencia a necessidade de estabelecer e regulamentar um Regime Especial de Tributação (RET) para loteamentos, similar ao que já existe para incorporações.

Portanto, é necessário promover as alterações adequadas no artigo 487 do Projeto de Lei Complementar nº 68, de 2024.



Sala da comissão, de de .

**Senador Fernando Dueire**  
(MDB - PE)

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





SENADO FEDERAL

Esta página foi gerada para informar os signatários do documento e não integra o documento original, que pode ser acessado por meio do QRCode

### **Emenda 113 - PLP 68.2024**

Assinam eletronicamente o documento SF245658302800, em ordem cronológica:

1. Sen. Fernando Dueire
2. Sen. Izalci Lucas