

EMENDA Nº  
(ao PLP 68/2024)

Dê-se ao *caput* do art. 153, ao art. 155, aos incisos V e VI do *caput* do art. 157 e ao inciso I do *caput* do art. 158 do Projeto a seguinte redação:

“**Art. 153.** Observado o disposto neste Capítulo, ficam reduzidas em 60% (sessenta por cento) as alíquotas do IBS e da CBS sobre operações relacionadas a projetos de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística dos Municípios ou do Distrito Federal, a serem delimitadas por lei municipal ou distrital e aprovadas pela Comissão Tripartite prevista no art. 156 desta Lei Complementar.

.....”

“**Art. 155.** Para concessão do benefício de que trata o art. 153, os Municípios devem apresentar à Comissão Tripartite de que trata o art. 156 desta Lei Complementar projetos de desenvolvimento econômico e social das respectivas operações previstas no art. 153 desta Lei Complementar.”

“**Art. 157.** .....

.....

V – primeira alienação dos imóveis localizados nas zonas reabilitadas feita pelo proprietário no prazo de até 5 (cinco) anos, contados a partir de documento comprobatório de conclusão de obra a ser definido em regulamento;

VI – locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel de bens imóveis localizados nas zonas reabilitadas, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir de documento comprobatório de conclusão de obra a ser definido em regulamento.

.....”

“**Art. 158.** .....

I – os conceitos de reabilitação urbana, áreas críticas de recuperação, reconversão urbanística, preservação patrimonial, qualificação de espaços públicos, recuperação de áreas habitacionais, restauração de imóveis e de melhorias na infraestrutura urbana e de mobilidade;

.....”



## JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda inclui mudanças de técnica legislativa e aprimoramento dos mecanismos propostos para a reabilitação de zonas urbanas.

Primeiramente, tornamos a legislação e a aplicação da lei complementar mais claras ao usar de forma constante os termos “reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”. Esclarecemos que o conflito entre as redações dos arts. 153, 155 e 158 poderia gerar interpretações distintas na aplicação da legislação.

Outra mudança é a inclusão, no art. 153, da exigência de que, para a concessão dos benefícios previstos no capítulo, as áreas mencionadas sejam, além de delimitadas pelos Municípios ou pelo Distrito Federal, aprovadas por uma Comissão Tripartite, conforme já previsto no art. 156. Busca-se, com isso, apenas aprimorar a redação do artigo, que dava a entender que a mera demarcação da área seria suficiente para a concessão do benefício.

Considerando a redação do III do art. 246, substituí-se o termo “locação” do VI do art. 157 por “locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel”, de modo a harmonizar a redação do texto.

No mérito, cita-se também a alteração no art. 158, que vem no sentido de ampliar os conceitos a serem trazidos em lei. Esclarece-se que os conceitos trazidos no PLP não existem ainda no nosso arcabouço jurídico. Por essa razão, busca-se positivar essas definições para trazer maior segurança jurídica para os mecanismos propostos no texto.

Por fim, há uma mudança importante nos V e VI do art. 157. O texto atual prevê a concessão dos benefícios de locação e venda de imóveis após a expedição de habite-se. O primeiro problema que se observa é que a expedição do habite-se requer uma obra mais complexa no imóvel, afastando o benefício de alguns imóveis das áreas demarcadas.

Além disso, diversos municípios, principalmente após a edição da Lei de Liberdade Econômica, passaram a dispensar o habite-se para o funcionamento



de comercios de baixo risco. Com isso, a exigência do habite-se para esses negócios seria uma reversão da desburocratização vista em diversos municípios do país.

Cabe ressaltar que no âmbito residencial também há dispensa de habite-se para alguns casos. Citamos aqui o da Lei 13.865, de 8 de agosto de 2019, e da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 ( Lei da Reurb). Ambas as leis dispensam o habite-se para moradias de baixa renda - dados alguns requisitos. Essas previsões, além de outras que podem surgir, fazem com que a expedição de habite-se limite severamente a concessão do benefício previsto.

Por essas razões, substituímos a expedição do habite-se por documentos comprobatórios de conclusão de obra a serem definidos em regulamento. Notamos que a própria Receita Federal reconhece outros documentos para a regularização de construções antigas que pode se adequar melhor ao escopo proposto no capítulo.

Diante do exposto, conto com o apoio dos Nobres Pares, para promovermos essas alterações ao PLP nº 68/2024.

Sala da comissão,                      de    de    .

**Senador Rogerio Marinho**  
(PL - RN)

