



SENADO FEDERAL

EMENDA Nº
(ao PLP 108/2024)

Acrescente-se, onde couber, no projeto o seguinte artigo:

Art. Xxx. A Lei Complementar nº 214/25 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 252. O IBS e a CBS incidem, nos termos deste Capítulo, sobre as seguintes operações com bens imóveis:

.....

.....

§ 1º *Sujeitam-se à tributação pelo IBS e pela CBS pelas mesmas regras da locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis:*

I - a servidão, a cessão de uso ou de espaço, inclusive a disponibilização de espaço físico para o estacionamento e guarda de veículos ;



JUSTIFICAÇÃO

A Lei Complementar nº 214/25, sancionada no início do ano, regulamenta a Reforma Tributária sobre o consumo instituída pela Emenda Constitucional nº 132/23, estabelecendo normas gerais de tributação da CBS e do IBS e disciplinando os regimes específicos. Entre esses regimes, inclui-se o tratamento tributário diferenciado para atividades como alienação de bens imóveis, incorporação imobiliária, parcelamento do solo, atos onerosos translativos ou constitutivos, locação e arrendamento de bens imóveis, bem como serviços de administração e intermediação desses bens.

Ocorre que, na forma do § 1º, inciso I, do art. 252, a redação atual deixa dúvidas quanto à inclusão das atividades de estacionamento e guarda de veículos no regime específico aplicável aos bens imóveis.

A atividade de estacionamento privado no Brasil é classificada sob o CNAE 5223-1/00, que abrange a operação de estacionamentos, incluindo serviços de guarda, vigilância e armazenamento de veículos. O setor movimenta cerca de R\$ 17 bilhões por ano e emprega mais de 70 mil trabalhadores diretos.

Essas operações consistem, essencialmente, na cessão onerosa e temporária de espaço físico destinado ao uso de terceiros, o que caracteriza uma típica relação de cessão de uso de bem imóvel. Os usuários contratam, ainda que de forma tácita, o direito de utilizar um espaço delimitado para guarda de seus veículos, mediante contraprestação financeira. Assim como nas locações, os operadores são responsáveis pela manutenção, segurança e disponibilidade do espaço, assumindo obrigações semelhantes às previstas na cessão de uso ou locação de curto prazo.

Além disso, a maior parte das empresas do setor opera mediante contratos de locação com terceiros – como shoppings centers, edifícios comerciais ou residenciais – assumindo a gestão dos espaços destinados ao estacionamento. Trata-se, portanto, de atividade que se insere no contexto das operações imobiliárias e que deve ser tratada de forma isonômica no que se refere à tributação.



Durante a tramitação do PLP nº 68/24 no Senado Federal, o relator acolheu esse entendimento e incluiu, em seu parecer aprovado na Comissão de

Constituição e Justiça (CCJ) e mantido pelo Plenário, dispositivo que deixava expressamente clara a inclusão da disponibilização de espaço físico para estacionamento e guarda de veículos no conceito de cessão de uso. Entretanto, ao retornar à Câmara dos Deputados, essa importante alteração foi retirada do texto, sem qualquer justificativa apresentada.

A exclusão da atividade de estacionamento do regime específico de bens imóveis poderá acarretar aumento expressivo da carga tributária do setor, elevando a alíquota para 28%, o que compromete a sustentabilidade das empresas, especialmente diante da baixa possibilidade de apropriação de créditos, uma vez que os custos operacionais são concentrados na fase pré-operacional. A situação guarda semelhança com as demais atividades imobiliárias, também caracterizadas por altos investimentos iniciais e baixa cumulatividade tributária na fase de operação.

Além disso, o aumento abrupto da tributação sobre estacionamentos poderá incentivar a proliferação de serviços clandestinos e irregulares, em prejuízo à arrecadação tributária, à segurança dos usuários e aos direitos do consumidor.

Por essas razões, é imprescindível que a Lei Complementar nº 214/25 seja ajustada para incluir, de forma expressa, as atividades de operação de estacionamento e guarda de veículos no regime específico de bens imóveis. Essa medida garante segurança jurídica, justiça fiscal e tratamento isonômico ao setor, evitando distorções e assegurando a continuidade de um serviço essencial à mobilidade urbana e ao funcionamento dos centros comerciais e empresariais.

Diante do exposto, solicito o apoio dos nobres colegas parlamentares para aprovação desta Emenda, a fim de que as atividades de estacionamento e guarda de veículos sejam contempladas no regime específico de tributação aplicável aos bens imóveis.



Sala da comissão, 22 de maio de 2025.

Senador Zequinha Marinho
(PODEMOS - PA)

