

Legislativo Federal

Câmara conclui a segunda etapa da regulamentação da Reforma Tributária



Benevides, relator do projeto

A **Câmara dos Deputados** concluiu na terça-feira, 16/12, a votação do [Projeto de Lei Complementar \(PLP\) 108/2024](#), que integra a **segunda etapa da regulamentação da Reforma Tributária** instituída pela [Emenda Constitucional n° 132/2023](#). O texto disciplina aspectos operacionais do novo sistema tributário, com foco na gestão e fiscalização do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), além de promover ajustes na [Lei Complementar n° 214](#).

Essa etapa da regulamentação trata da organização administrativa e da aplicação prática dos tributos criados pela reforma, definindo parâmetros adicionais para sua incidência e fiscalização, bem como regras específicas relacionadas a tributos patrimoniais de competência estadual e municipal.

Para o setor imobiliário, o projeto reúne dispositivos relevantes sobre a tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD).

Relatado pelo deputado **Mauro Benevides Filho (PDT/CE)**, o texto substitutivo aprovado preserva, em grande medida, o conteúdo analisado pelo Senado Federal e segue para sanção presidencial.

Atuação Institucional

Durante a tramitação da matéria, o **Secovi-SP** participou de reunião com o deputado **Mauro Benevides Filho (PDT/CE)**, relator do [PLP 108/2024](#), ocasião em que apresentou o posicionamento do setor imobiliário a respeito das regras relativas ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Na oportunidade, foi defendida a manutenção da definição do registro imobiliário como fato gerador do ITBI. O relator acolheu os argumentos apresentados e, em seu parecer, retomou o texto originalmente aprovado pela Câmara dos Deputados, rejeitando as alterações promovidas pelo Senado Federal sobre o tributo municipal.

A atuação envolveu, além do **Secovi-SP**, outras entidades representativas do setor, como AELO, CBIC e Abrainc, ao longo das discussões relacionadas à regulamentação da Reforma Tributária.

SUMÁRIO

Câmara conclui a segunda etapa da regulamentação da Reforma Tributária - p. 1

CDU aprova exigência de telas e grades de proteção em condomínios - p. 3

CDU aprova exigência de telas e grades de proteção em condomínios - p. 4

Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)

O texto aprovado mantém a isenção dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) em relação à CBS e ao IBS, desde que observados requisitos específicos relacionados à estrutura do fundo e à composição de seus cotistas.

A isenção será aplicada aos FIIs que atuem com imóveis e atendam, cumulativamente, aos seguintes critérios:

- cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado organizado, com no mínimo 100 cotistas;
- concentração de rendimentos em cotistas que representem menos de 20% do total distribuído;
- concentração de cotas em familiares inferior a 40%;
- participação de pessoas jurídicas ligadas inferior a 50% das cotas, excetuados os fundos fechados de previdência.

Também terão direito à isenção os FIIs e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagros) que não atendam diretamente a esses critérios, desde que mais de 95% de suas cotas sejam detidas por:

- outros FIIs ou Fiagros qualificados;
- fundos constituídos no país exclusivamente para a gestão de recursos de planos de previdência complementar e de seguros de pessoas;
- fundos de pensão ou entidades de previdência reguladas;
- fundos com patrimônio composto exclusivamente por ativos financeiros regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

O [PLP 108/2024](#) estabelece dispositivos relacionados ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), tributo de competência municipal, especialmente quanto ao momento de exigência do imposto.

O texto prevê que os municípios poderão aplicar alíquota inferior àquela incidente no momento do registro imobiliário caso o contribuinte antecipe o pagamento do ITBI na data da assinatura da escritura pública em cartório de notas. Essa possibilidade se estende aos contratos de promessa de compra e venda, inclusive para imóveis adquiridos na planta.

O projeto determina ainda que a base de cálculo do ITBI será o valor venal do imóvel, em substituição à adoção do valor da transação. O valor venal é definido como aquele pelo qual o bem seria negociado à vista, em condições normais de mercado, considerando, ao menos, um dos seguintes critérios:

- preços praticados no mercado imobiliário;
- informações fornecidas por cartórios de notas, de registro e por agentes financeiros;
- localização, tipologia do imóvel, padrão construtivo e área do terreno;
- outros parâmetros técnicos usualmente utilizados na avaliação imobiliária.

Caso o contribuinte não concorde com o valor atribuído, o texto assegura a possibilidade de contestação mediante avaliação contraditória, em procedimento a ser regulamentado por legislação municipal específica.

Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD)

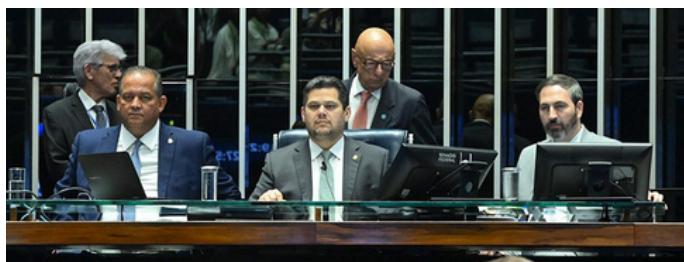
O projeto aprovado também regulamenta aspectos do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCMD), imposto de competência dos estados e do Distrito Federal.

Em conformidade com a [Emenda Constitucional nº 132/2023](#), os entes federativos mantêm autonomia para fixar suas alíquotas, observados os limites máximos a serem definidos pelo Senado Federal. A incidência do imposto deverá ocorrer de forma progressiva, de acordo com o valor do quinhão hereditário ou da doação recebida por cada beneficiário.

O texto prevê ainda que, em transmissões subsequentes, haverá reavaliação da alíquota, mediante a soma dos valores anteriormente transmitidos, para fins de aplicação da progressividade.

Permanecem imunes ao ITCMD, nos termos constitucionais, templos religiosos, partidos políticos, sindicatos e entidades civis sem fins lucrativos.

Congresso aprova aumento de carga para o setor produtivo



Sessão de votação do plenário do Senado Federal

A matéria, já aprovada na Câmara dos Deputados na forma do texto substitutivo apresentado pelo relator, deputado **Aguinaldo Ribeiro (PP/PB)**, recebeu 62 votos favoráveis e 6 contrários. No Senado Federal, o relator da matéria foi o senador **Randolfe Rodrigues (PT/AP)**, líder do governo no Congresso Nacional, que apresentou parecer favorável à proposição, com emendas de redação.

De acordo com o texto aprovado, o Poder Executivo terá certa discricionariedade, uma vez que a redução abrange os gastos tributários listados no demonstrativo anexo à Lei Orçamentária de 2026, bem como aqueles instituídos por meio de diversos regimes, observadas as exceções previstas. O demonstrativo inclui programas como, por exemplo, o Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (Perse), além de produtos ou serviços específicos, como o leasing de aeronaves.

O texto também onera o Regime Especial de Tributação (RET) da incorporação, cuja alíquota passará a 4,4%. Permanece sem o acréscimo de 10% o RET vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Além disso, há aumento de 10% no regime do lucro presumido para empresas com faturamento anual superior a R\$ 5 milhões.

Ficam preservados de aumentos da carga tributária alguns regimes considerados estratégicos, como o Programa Minha Casa Minha Vida, o Simples Nacional e a desoneração da folha de pagamento (INSS), cabendo ao Poder Executivo a sua regulamentação.



Marangoni, autor da emenda

O plenário do **Senado Federal** aprovou nesta quarta-feira, 17/12, o [Projeto de Lei Complementar \(PLP\) nº 128/2025](#), de autoria do deputado Mauro Benevides Filho (PDT/CE), que prevê a **redução de 10% nos benefícios fiscais federais concedidos a diversos setores**, além do aumento da tributação sobre Juros sobre Capital Próprio (JCP), apostas eletrônicas (“bets”) e fintechs.



Ribeiro (Câmara) e Rodrigues (Senado), relatores da matéria

O **Secovi-SP** atuou conjuntamente com a Abrainc, junto ao relator e aos deputados João Cury (MDB/SP), Hildo Rocha (MDB/MA), **Fernando Marangoni (União/SP)**, Pauderney Avelino (União/AM) e Ricardo Salles (Novo/SP), para retirar o Regime Especial de Tributação (RET) do alcance da proposta. No entanto, apenas o RET vinculado ao PMCMV foi excepcionado.

Destaque-se que Marangoni apresentou emenda com o objetivo de evitar o aumento da tributação nos programas habitacionais.

O projeto de lei segue para sanção da Presidência da República.

CDU aprova exigência de telas e grades de proteção em condomínios



Lemos, relator do projeto de lei

A Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) da **Câmara dos Deputados** aprovou, na quarta-feira, 10/12, o [texto substitutivo](#) ao [PL 3635/2021](#), de autoria do deputado José Nelto (Podemos/GO), que estabelece a obrigatoriedade da **instalação de grades, telas ou redes de proteção em janelas e basculantes de apartamentos, excetuados os localizados no térreo**, sempre que o imóvel seja habitado ou frequentado, ainda que ocasionalmente, por crianças de até 12 anos incompletos ou possua animais de estimação.

O texto aprovado, relatado deputado **Max Lemos (PDT/RJ)**, também estende a exigência às sacadas, varandas e mezaninos de condomínios residenciais e comerciais que apresentem risco de quedas e acidentes. Nesses casos, a responsabilidade pela instalação dos dispositivos de proteção é atribuída ao síndico, ao morador ou ao proprietário do imóvel, conforme previsto no substitutivo consolidado pela comissão.

Para os imóveis já existentes, o prazo de adequação é de 90 dias a partir da publicação da futura lei. Nos empreendimentos novos, a responsabilidade pela instalação, inclusive financeira, caberá às construtoras, empreiteiras e incorporadoras, sendo facultado ao adquirente optar pela não instalação, desde que essa decisão conste expressamente no contrato de compra e venda. O texto também determina que os equipamentos utilizados sejam certificados pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro).

O descumprimento das regras poderá resultar em advertência e multa, com valores que variam de R\$ 300 a R\$ 1.000, com possibilidade de majoração em caso de reincidência.

O projeto segue para análise da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), em caráter conclusivo, e ainda depende de aprovação pelo Senado Federal.

Reserva em programas habitacionais

A **Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU)** também aprovou, na quarta-feira, 17/12, o [PL 7194/2017](#), na forma do substitutivo apresentado pela relatora, deputada Lêda Borges (PSDB/GO). A proposta altera a Lei Brasileira de **Inclusão da Pessoa com Deficiência no âmbito dos programas habitacionais públicos** ou subsidiados com recursos públicos.

O texto aprovado autoriza que o percentual de unidades habitacionais reservadas a pessoas com deficiência seja definido com base na demanda local, no diagnóstico habitacional, na disponibilidade orçamentária e na viabilidade técnica, vedada a redução do percentual mínimo nacional.

A matéria segue para análise nas Comissões de Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência (CDPD) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), em caráter conclusivo.