

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2024**

(Da Sra. TABATA AMARAL e outros)

Regulamenta o inciso IV, do § 3º do art. 9º da Emenda Constitucional 132 de 20 de dezembro de 2023, para dispor sobre a redução de alíquotas do IBS e da CBS para atividades de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a redução de alíquotas do IBS e da CBS que trata o inciso IV, do § 3º do art. 9º da Emenda Constitucional 132 de 20 de dezembro de 2023.

§1º Esta Lei Complementar aplica-se a reabilitação urbana sustentável de Centros Históricos e de Áreas Centrais com objetivo de evitar-se a degradação de áreas urbanizadas dos Municípios ou do Distrito Federal.

§2º A delimitação das áreas de reabilitação urbana de Centros Históricos e de Áreas Centrais deverá estar em concordância com os Planos Diretores municipais, ou observando-se legislação específica que defina perímetro de projeto urbano para centralidades urbanas de caráter de pré-existência histórica, de alto valor cultural e de memória, identificadas por estudos técnicos prévios, e que necessitem de processos de reabilitação.

§3º A redução de alíquotas previstas no **caput** são intransferíveis a outras zonas urbanas que sejam não-centrais, seja de expansão urbana, de fomento à densificação, ou de preservação ambiental, seja por meio de instrumento consolidados de política urbana, de transferência do direito de construir, da outorga onerosa do direito de construir, da contribuição de melhoria, ou de operação urbana consorciadas, seja por novos instrumentos porventura criados em âmbito municipal.



Art. 2º A reabilitação urbana de Centros Históricos e de Áreas Centrais tem por objetivo o desenvolvimento urbano sustentável, socioeconômico e ambiental, de conjuntos urbanos degradados que necessitem de:

I. estímulo para geração, promoção e fortalecimento da função habitacional, como princípio da vitalidade urbana e materialização da função social da propriedade;

II. para recuperação de acervos edificados protegidos como patrimônio cultural;

III. para qualificação de espaços públicos e da paisagem urbana;

IV. para proteção de comunidades tradicionais e seus bens culturais de natureza intangível;

V. para regeneração da atividade econômica e de redes de negócios, comércio de rua e de serviços de proximidade;

VI. para fomento de territórios centrais orientados à diversidade, inclusão e equidade;

VII. para transformação digital e desenvolvimento e guarnecimento de redes de inovação, tecnologia, ciência, conhecimento e cultura;

VIII. para preparação para atividades turísticas de baixo impacto ambiental e de base comunitária;

IX. para preparação de centralidades urbanas de baixo carbono e de resiliência urbana;

X. para melhoria da infraestrutura e da mobilidade;

XI. para adaptação, mitigação e preparação para mudanças climáticas.

Parágrafo único. Por conjunto urbano entende-se o domínio público e privado, composto de edificações, espaços públicos, logradouros públicos, parques, largos, praças e afins, subsolos e suas infraestruturas, assim como sua morfologia, paisagem urbana e lugares.



Art. 3º A redução em 100% (cem por cento) das alíquotas do IBS e da CBS de que trata o **caput** se restringirá as seguintes operações que estejam conformidade com o Art. 2º:

I. prestação de serviços de elaboração de projetos arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, ambientais, ecológicos, de engenharia, de infraestruturas e de mitigação de riscos e suas correspondentes versões de projetos executivos;

II. prestação de serviços de execução por administração, gerenciamento, coordenação, empreitada ou subempreitada de construção civil, de todas as obras e serviços de edificações e de urbanização, de infraestruturas e outras obras semelhantes, inclusive serviços auxiliares ou complementares típicos da construção civil;

III. prestação de serviços de reparação, restauração, conservação e reforma de imóveis;

IV. prestação de serviços relativos a engenharia, topografia, mapeamentos digitais, escaneamentos digitais, modelagens digitais, gêmeos digitais, maquetes, sondagem, fundações, projetos complementares de instalação elétricas, hidráulicas e de prevenção e combate a incêndio, estrutural, geologia, urbanismo, manutenção, transmissão de dados, tecnologia e informação, performance ambiental, eficiência climática, limpeza, meio ambiente e saneamento;

V. prestação de serviços correlatos à alienação para fins de incorporação imobiliária e à primeira alienação dos imóveis localizados nas zonas de reabilitação feita pelo proprietário no prazo de até 5 (cinco) anos, contados da data de expedição do “habite-se”.

Art. 4º A redução em 60% (sessenta por cento) das alíquotas do IBS e da CBS de que trata o **caput** se restringirá as seguintes operações que estejam em conformidade com o Art. 2º:

I. prestação de serviços envolvidos na locação dos imóveis localizados nas zonas reabilitadas, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de expedição do “habite-se”;

II. prestação de serviços envolvidos na securitização e nos serviços financeiros para formação de seguros e garantias dos imóveis tombados reconvertidos em habitação;



III. prestação de serviços de corretagem imobiliária e de incorporação de imóveis tombados reconvertidos em habitação;

IV. prestação de serviços em educação, setores da economia criativa, cultura, ciência, tecnologia, gastronomia, turismo, transformação digital, inclusão de comunidades vulneráveis, diversidade, sustentabilidade, mudanças climáticas, proteção da infância e terceira idade, e seus insumos.

V. prestação de serviços de associações sem fins lucrativos que atuem na revitalização, regeneração, e reabilitação de Centros Históricos e Áreas Centrais, e seus insumos.

Art. 5º Esta lei complementar entra em vigor no exercício financeiro seguinte ao de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição busca dar cumprimento à disposição trazida pela Emenda Constitucional nº 132 de 2023, regulamentando a redução de alíquotas do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) para atividades de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

A revitalização de centros históricos e áreas centrais urbanas é essencial para garantir a preservação do patrimônio cultural, a promoção da função social da propriedade e a dinamização econômica dessas regiões. Ao reduzir as alíquotas de impostos, o projeto visa fomentar investimentos na recuperação de imóveis e espaços públicos, incentivando a reabilitação sustentável e a valorização dessas áreas.

O projeto também promove a inclusão social e a proteção de comunidades tradicionais, bem como a melhoria da infraestrutura e da mobilidade urbana. Busca-se, assim, criar ambientes urbanos resilientes e sustentáveis, preparados para enfrentar os desafios das mudanças climáticas e da transformação digital.



Ao definir critérios claros e específicos para a aplicação das reduções de alíquotas, o projeto assegura que os benefícios fiscais sejam direcionados exclusivamente para as áreas que realmente necessitam de intervenção, respeitando os planos diretores municipais e a legislação específica de cada localidade.

A urbanização brasileira, com sua matriz de colonização europeia portuguesa, caracteriza-se por monumentalidades sutis e engenhosidade na criação de ambientes urbanos de escala humana, onde o componente popular se destaca pela intensidade do uso do espaço público. Nossa cultura expressa essa relação intensa entre pessoas e cidades em festas, celebrações e oralidades, contrastando com as relações institucionais que muitas vezes reproduzem desigualdades.

Como sociedade aberta ao novo, incorporamos facilmente as ideias de modernidade urbana, especialmente após a Segunda Guerra Mundial, adotando o modelo de centro de negócios. Isso resultou em dois fenômenos insustentáveis: a expansão urbana desordenada, com consumo de solo sem infraestrutura adequada, e a conversão das áreas centrais em zonas exclusivamente comerciais, rejeitando a função residencial, apesar das melhores condições históricas de urbanização.

O modelo de urbanização brasileira é, portanto, de centralidades culturais singulares, mas com baixa utilização e resiliência, expondo essas áreas a riscos ambientais, enquanto a expansão periférica agrava a segregação espacial e a distância do Estado e da prosperidade coletiva que a urbanização deveria gerar.

A pandemia de COVID-19 revelou para a sociedade brasileira a disfuncionalidade do uso do solo nas metrópoles e sua fragilidade socioambiental pela má alocação de densidades de moradia em regiões mais aptas a suportar a vida coletiva. Expôs também o esvaziamento agudo de conjuntos urbanos históricos, onde imóveis vazios não conseguem se reinserir na dinâmica urbana para abrigar moradias e famílias.



Pretende-se, com este estímulo, inaugurar um novo padrão de urbanização baseado na reutilização e reciclagem de prédios, na economia circular da construção civil, na produção de urbanização de baixo carbono e no adensamento qualitativo de áreas ociosas, criando processos mais justos e inclusivos para as cidades brasileiras.

Com o objetivo de interromper este ciclo insustentável no contexto da reforma tributária e das economias de aglomeração que caracterizam as cidades, identificou-se a possibilidade de criar mecanismos inovadores para fomentar este padrão territorial, muitas vezes prejudicado por políticas públicas mal desenhadas.

Por fim, a proposta é uma medida estratégica para estimular a economia local, gerar empregos e promover a qualidade de vida nas cidades brasileiras, contribuindo para o desenvolvimento urbano integrado e sustentável.

Sala das Sessões, em        de        de 2024.

Deputada TABATA AMARAL





## **Projeto de Lei Complementar** **(Da Sra. Tabata Amaral)**

Regulamenta o inciso IV, do § 3º do art. 9º da Emenda Constitucional 132 de 20 de dezembro de 2023, para dispor sobre a redução de alíquotas do IBS e da CBS para atividades de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Assinaram eletronicamente o documento CD241052006800, nesta ordem:

- 1 Dep. Tabata Amaral (PSB/SP)
- 2 Dep. Duarte Jr. (PSB/MA)
- 3 Dep. Rafael Brito (MDB/AL)
- 4 Dep. Pedro Campos (PSB/PE)
- 5 Dep. Lêda Borges (PSDB/GO)
- 6 Dep. Pedro Paulo (PSD/RJ)
- 7 Dep. Duda Salabert (PDT/MG)
- 8 Dep. Paulo Alexandre Barbosa (PSDB/SP)

