



Câmara dos Deputados
Gabinete do Deputado Federal José Medeiros

Apresentação: 24/09/2025 20:59:36.363 - Mesa

PLP n.202/2025

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2025
(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Dispõe sobre o programa de fomento à construção civil, ao comércio de bens imóveis e concede incentivos às transferências imobiliárias.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o programa de fomento à construção civil, ao comércio de bens imóveis e concede incentivos às transferências imobiliárias.

Art. 2º O fomento ao mercado imobiliário ocorrerá por meio da redução dos custos de transação incidentes sobre as transferências imobiliárias, a ser promovido de forma conjunta entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios que aderirem ao programa de fomento e incentivos de que trata esta Lei Complementar.

§ 1º A União, os Estados, os Municípios e o Distrito Federal poderão aderir ao programa de fomento e incentivos às transferências imobiliárias, compreendendo, dentre outras medidas:

I – em âmbito federal, a redução do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital auferido pelas pessoas físicas na alienação de bens imóveis e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) incidente sobre essas operações no percentual máximo de 80% (oitenta por cento);

II – em âmbito estadual e distrital, a redução dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, no percentual máximo de 80% (oitenta por cento);



III – em âmbito municipal e distrital, a redução do imposto de transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, previsto no art. 156, II, da Constituição Federal, no percentual máximo de 80% (oitenta por cento);

IV – em âmbito estadual, municipal e distrital, a redução do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) incidente sobre as operações de alienação de bens imóveis, no percentual máximo de 80% (oitenta por cento).

§ 2º Os benefícios fiscais concedidos por esta Lei Complementar apenas se aplicarão às transferências imobiliárias ocorridas no âmbito dos Municípios que tenham aderido, em conjunto com o respectivo Estado ou Distrito Federal, ao programa de fomento e incentivos às transferências imobiliárias de que trata o *caput* deste artigo.

§ 3º Além da adesão ao programa de fomento e incentivos às transferências imobiliárias, a efetivação das medidas listadas nos incisos do § 1º deste artigo deverá respeitar os procedimentos constitucionalmente exigidos.

§ 4º A União concederá os benefícios fiscais previstos nesta Lei Complementar em percentual idêntico aos benefícios concedidos, nas respectivas esferas de competências, pelos demais entes federativos que aderirem ao programa de fomento e incentivos às transferências imobiliárias de que trata o *caput* deste artigo.

§ 5º O programa de fomento e incentivos às transferências imobiliárias visará reduzir os custos da aquisição e transferência de imóveis em até 80% (oitenta por cento), sendo lícitas as reduções dos custos mínimos ou máximos de comissão de corretagem na mesma medida por liberalidade das partes.

§ 6º A adesão e permanência ao programa de fomento e incentivos às transferências imobiliárias é liberalidade do ente federativo, mas os incentivos concedidos vincularão o ente enquanto o programa estiver vigente.

Art. 3º As transações imobiliárias ocorridas no âmbito dos Municípios que, em conjunto com o respectivo Estado ou Distrito Federal, tenham aderido ao programa de fomento e incentivos às transferências



imobiliárias de que trata o art. 2º desta Lei Complementar, serão beneficiadas com os seguintes incentivos fiscais:

I – redução em até 80% (oitenta por cento) das alíquotas do IBS e da CBS de que trata o art. 261 da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, na operação de alienação de bens imóveis;

II – redução em até 80% (oitenta por cento) das alíquotas do imposto sobre a renda descritas nos incisos do *caput* do art. 21 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, quando a alienação se referir a bem imóvel.

Parágrafo único. O percentual de redução a ser concedido pela autoridade administrativa competente em relação aos tributos de que trata este artigo deverá observar o percentual de redução concedido pelos demais entes federativos em relação aos tributos e encargos de suas respectivas competências, conforme cláusula que deverá constar da formalização do programa de fomento e incentivos às transferências imobiliárias.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Nobres pares, esta proposição dispõe sobre medidas de fomento às transferências imobiliárias e altera a legislação tributária vigente com o objetivo de desonerar fiscalmente as transações envolvendo bens imóveis.

A medida atende ao anseio social de reduzir os custos das transações imobiliárias, que são oneradas, atualmente, por tributos de competência de todos os entes federativos, a exemplo do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital, do imposto de transmissão “inter vivos” (ITBI), do IBS e da CBS, além de estar sujeita aos ônus relativos aos emolumentos devidos aos serviços notariais e de registro. A proposição, ao reduzir tais custos de transação, fomenta o setor imobiliário, um dos mais significativos da economia brasileira.

Conforme dados disponibilizados pela Câmara Brasileira de Indústria da Construção (CBIC), em 2024, o mercado imobiliário apresentou aumento de 20,9% nas vendas de apartamentos novos e crescimento de



18,6% no número de lançamentos¹. Esse desempenho demonstra a sua capacidade de impulsionar o crescimento econômico do Brasil.

Além disso, é necessário enxergar a relevância de tal setor pela sua íntima ligação com o setor da construção civil, que, na esteira de dados constantes do Novo Caged do Ministério do Trabalho e Emprego, citado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, foi responsável por criar 135 mil vagas de empregos formais no ano de 2025².

A despeito do crescimento e da relevância do setor imobiliário, é certo que muitas famílias ainda se encontram privadas de possuírem um imóvel próprio. No Brasil, cerca de 20% da população mora de aluguel, como demonstram dados do IBGE³. No mesmo sentido, os dados do relatório Doing Business Brasil⁴, produzido pelo Banco Mundial, demonstram que embora 87% (oitenta e sete por cento) da população brasileira viva em centros urbanos, cerca de metade dessa população “*carece de direitos de propriedade formais sobre seus bens imóveis*”, visto que os custos proibitivos desencorajam a transferência imobiliária.

É imperioso, portanto, que o Parlamento brasileiro tome medidas que fomentem o setor imobiliário, propiciando as transferências imobiliárias, considerando a importância econômica e social desse segmento.

Nesse contexto, a proposição aqui apresentada atende a esse objetivo ao permitir que todos os entes da federação, materializando as respectivas competências constitucionais, celebrem acordos com o objetivo de reduzir os custos incidentes sobre as transferências imobiliárias mediante a desoneração, nos âmbitos próprios, de tributos e emolumentos, com vistas a aquecer o citado setor.

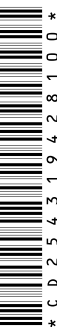
Ademais, no âmbito do exercício da competência legislativa da União e do Congresso Nacional, o Projeto de Lei Complementar aqui apresentado materializa incentivo ao setor imobiliário e aos ciclos de transferência imobiliária ao permitir a redução das alíquotas do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital na venda de bens imóveis para um quinto do patamar atual, no caso das pessoas físicas.

¹ Disponível em: <https://cbic.org.br/construcao-civil-cresce-43-em-2024-e-impulsiona-economia-nacional/>. Acesso em 13 ago. 2025.

² Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/empregos/2025/05/29/construcao-cria-135-mil-vagas-em-2025-e-ja-emprega-quase-3-milhoes-de-trabalhadores-formais-no-pais>. Acesso em 13 ago. 2025.

³ Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/42197-censo-2022-um-em-cada-cinco-brasileiros-mora-em-domicilio-alugado>. Acesso em 13 ago. 2025.

⁴ Disponível em https://subnational.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Subnational/DB2021_SNDB_Brazil_Full-report_Portuguese.pdf. Acesso em 13 ago. 2025.



De igual modo, a proposição permite a redução das alíquotas do IBS e da CBS, no caso das transferências envolvendo bens imóveis, para o patamar de 20% (vinte por cento) das alíquotas de referência desses tributos, tornando menos onerosas as transferências imobiliárias. Sobre esse ponto, destaque-se que os arts. 156-A, § 6º, II, a, e 195, § 16, da Constituição Federal, permite que Lei Complementar disponha sobre regime específicos de tributação do IBS e da CBS, inclusive com alteração de alíquotas, nos casos envolvendo operações com bens imóveis, a evidenciar a constitucionalidade da medida.

A efetivação dessas medidas de competência própria do Congresso Nacional mostra o compromisso deste Parlamento com a política pública veiculada na proposição, de modo a estimular que os demais entes federados adiram aos programas previstos neste Projeto de Lei Complementar e desonerem, na parte que lhes cabe, as transferências imobiliárias.

Por todo exposto, ciente da importância da medida apresentada para fomentar um ciclo de crescimento econômico no setor imobiliário, chamamos os Nobres Pares para apoiarem a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

