

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 179/2025

Dispõe sobre a desoneração fiscal das empresas públicas, das sociedades de economia mista e de suas subsidiárias nas atividades de construção e venda de imóveis destinados às famílias de baixa renda.

Autor: Deputado BETO RICHA

Relator: Deputado ELI BORGES

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar nº 179, de 2025, apresentado pelo Deputado Beto Richa, estabelece medidas de desoneração tributária voltada às empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias, quando atuarem diretamente na construção e alienação de imóveis destinados às famílias de baixa renda inscritas no CadÚnico.

A proposição prevê a Exclusão das subvenções públicas da base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e Cofins, desde que o ente federado detenha participação societária igual ou superior a 90% (noventa por cento) do capital social da empresa beneficiária; Isenção de PIS/Pasep e Cofins sobre receitas provenientes da construção e venda de imóveis para famílias de baixa renda; Redução de 100% (cem por cento) das alíquotas do IBS e da CBS nas operações envolvendo construção e alienação de imóveis às famílias de baixa renda por estatais e subsidiárias com participação societária majoritária do ente federado e; alteração do art. 261 da Lei Complementar nº 214/2025 para incorporar essa desoneração



* C D 2 5 1 6 2 9 0 3 4 0 0 0 *

ampliada, autorizada nos termos dos arts. 156-A, §6º, II, a, e 195, §16, da Constituição Federal.

A justificativa destaca o grave déficit habitacional, estimado em 6 (seis) milhões de domicílios no país em 2022, com tendência de crescimento anual e impacto severo sobre famílias de baixa renda — parcela majoritária entre os demandantes por moradia digna.

O projeto foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano, Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Cidadania, esta última apenas para análise de constitucionalidade e de juridicidade, conforme art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

A apreciação da proposição é sujeita à apreciação pelo Plenário e seu regime de tramitação é prioridade, conforme o art. 151, inciso II, do RICD.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto, nesta Comissão.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei Complementar nº 179/2025 é meritório, socialmente relevante e juridicamente adequado. A iniciativa fortalece políticas de habitação popular, permite a ampliação da oferta de moradias de baixo custo e contribui para reduzir o déficit habitacional brasileiro, especialmente entre famílias inscritas no CadÚnico.

As medidas de desoneração tributária criam condições favoráveis para que empresas públicas e sociedades de economia mista ampliem sua atuação em políticas habitacionais. Considerando que mais de 30 (trinta) milhões de pessoas vivem em moradias inadequadas e o déficit habitacional tende a crescer 1,2 milhão por ano até 2030.



* C D 2 5 1 6 2 9 0 3 4 0 0 0

A proposta reforça instrumentos que permitem ao Estado atuar de forma mais eficaz na produção habitacional direcionada a famílias vulneráveis. A redução de custos tributários torna viável o aumento da oferta de imóveis populares.

A Constituição Federal admite que o Estado atue diretamente na atividade econômica sempre que houver relevante interesse coletivo (art. 173), e a produção habitacional para famílias de baixa renda se enquadra plenamente nessas hipóteses.

Ao desoneras operações realizadas por empresas cuja participação societária pública é igual ou superior a 90% (noventa por cento), o PLP garante segurança jurídica, evita competição desleal com o setor privado e direciona incentivos exclusivamente para entidades com finalidade social e alinhamento institucional.

A proposição encontra pleno amparo constitucional, conforme previsto no art. 156-A, §6º, II, a, que autoriza regimes específicos do IBS para operações imobiliárias e no art. 195, §16, que permite modulação das alíquotas da CBS por lei complementar.

A redução de 100% (cem por cento) das alíquotas do IBS e da CBS para operações habitacionais populares é legítima e coerente com a lógica da reforma tributária, que admite regimes favorecidos setoriais quando fundados em relevância social.

A exclusão das subvenções da base dos tributos federais fortalece a política habitacional ao evitar que valores destinados à construção de casas populares retornem à União na forma de impostos. A medida otimiza os investimentos realizados pelo ente federado, evita sobrecarga tributária e aumenta a eficiência fiscal e social dos programas de moradia.

Trata-se de proposição juridicamente adequada, socialmente justa e alinhada às melhores práticas de política habitacional. A



* C D 2 5 1 6 2 9 0 3 4 0 0 0 *

desoneração prevista contribui para ampliar o acesso à moradia digna, reduzir o déficit habitacional e fortalecer a atuação do Estado na promoção da justiça social.

Diante do exposto, voto pela aprovação integral do Projeto de Lei Complementar nº 179/2025, sem emendas.

Sala das Sessões, em____ de____ de 2025.

Deputado ELI BORGES
PL/TO



* C D 2 2 5 1 6 2 9 0 3 4 0 0 0 *

