



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

N.º 179-A, DE 2025

(Do Sr. Beto Richa)

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; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. ELI BORGES).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE
DESENVOLVIMENTO URBANO;
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIACÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2025
(Do Sr. BETO RICHA)

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.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre medidas de desoneração fiscal aplicáveis às empresas públicas, às sociedades de economia mista e suas subsidiárias nas atividades de construção e venda de imóveis às famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico).

Art. 2º As subvenções destinadas pelo ente da Federação detentor de participação societária às empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias serão excluídas da base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), das contribuições para o PIS/Pasep e Cofins, desde que a participação societária do ente da Federação seja igual ou superior a noventa por cento do capital social realizado da entidade subvencionada.

Parágrafo único. A utilização dos recursos advindos das subvenções tratadas no *caput* deste artigo não constitui despesa para fins de apuração da base de cálculo do IRPJ e da CSLL, nem dá direito a apuração de créditos das contribuições para o PIS/Pasep e Cofins.

Art. 3º Ficam excluídas da base de incidência das contribuições para o PIS/Pasep e Cofins as receitas auferidas por empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias, quando decorrentes das atividades de construção e venda de imóveis destinados às famílias de baixa



renda, assim consideradas aquelas inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico).

Parágrafo único. As exclusões de que trata o *caput* deste artigo somente se aplicam quando a participação societária do ente da Federação nas empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias for igual ou superior a noventa por cento do capital social realizado.

Art. 4º O art. 261 da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o parágrafo único do artigo mencionado em § 1º:

“Art. 261.....

§ 1º

§ 2º As alíquotas do IBS e da CBS relativas às operações de construção e alienação de bens imóveis às famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), ficam reduzidas em 100% (cem por cento), quando a construção ou alienação seja realizada por empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias em que a participação societária do ente da Federação seja igual ou superior a noventa por cento do capital social realizado. (NR)”

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

Nobres pares, esta proposição dispõe sobre medidas de desoneração fiscal aplicáveis às empresas públicas, às sociedades de economia mista e suas subsidiárias nas atividades relativas à construção e venda de imóveis destinados à população de baixa renda.

O Projeto, tal como apresentado, atende ao anseio social por moradia, demanda que é especialmente presente entre a parcela mais vulnerável da população.

Conforme dados da Fundação João Pinheiro, em pesquisa realizada em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, o déficit habitacional de domicílios no país totalizou 6 (seis) milhões de domicílios no ano de 2022. Essa mesma pesquisa demonstrou que o problema do déficit habitacional é predominante entre as famílias com até dois salários mínimos de renda domiciliar, constituindo, portanto, questão mais presente na vida das famílias de baixa renda¹.

Além disso, conforme informações divulgadas pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), em 2019, 30 (trinta) milhões de famílias viviam em moradias inadequadas ou sequer possuíam moradia, sendo essa uma questão que afeta de maneira mais intensa a população de baixa renda.

A mesma instituição divulgou que é esperado, no Brasil, que o déficit habitacional cresça em 1,2 milhão por ano até 2030, de modo que o referido cenário precisa ser enfrentado por este Parlamento².

Nesse contexto, a proposição aqui apresentada atende ao objetivo de propiciar a redução do déficit habitacional das famílias de baixa renda ao desonerar fiscalmente as empresas públicas, as sociedades de economia mista e suas subsidiárias nas atividades que tenham por objetivo a construção e alienação de imóveis a essas famílias, nas hipóteses em que o

¹ Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2024-04/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios>. Acesso em 21 ago. 2025.

² Disponível em: <https://www.iadb.org/en/news/brazil-promote-new-models-housing-vulnerable-populations#:~:text=The%20new%20national%20housing%20program,existing%20housing%2C%20and%20strengthen%20institutions>. Acesso em 21 ago. 2025.



ente da Federação detenha percentual igual ou superior a 90% (noventa por cento) do capital social integralizado na entidade beneficiária.

Para tanto, o Projeto em tela propõe: 1) a exclusão das bases de cálculo do IRPJ, da CSLL e das contribuições ao PIS/Pasep e Cofins dos valores recebidos pelas empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias a título de subvenção pelo ente da Federação; 2) a isenção das contribuições ao PIS/Pasep e Cofins sobre as receitas auferidas pelas empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias quando da construção e venda de imóveis às famílias de baixa renda e 3) redução em 100 % (cem por cento) das alíquotas do IBS e da CBS em operações envolvendo a construção e venda de imóveis às famílias de baixa renda pelas empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias.

Acerca desse último ponto, convém ressaltar que os arts. 156-A, §6º, II, a, e 195, §16, da Constituição Federal, permitem que lei complementar disponha sobre regimes específicos de tributação do IBS e da CBS, inclusive com alteração de alíquotas, nas situações envolvendo operações com bens imóveis.

A aprovação dessas medidas de desoneração demonstra e reforça o compromisso do Estado brasileiro em resolver um de seus principais problemas, que é o déficit habitacional que assola parcela significativa da população de baixa renda.

Assim, contamos com o apoio de Vossas Excelências para a aprovação deste Projeto de Lei Complementar.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado BETO RICHA
PSDB/PR



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI COMPLEMENTAR Nº 214, DE 16 DE JANEIRO DE 2025	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei.complementar:202501-16;214
--	---

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 RICHÁ

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



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.



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 desonerar 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



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





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 179, DE 2025

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, opinou pela aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 179/2025, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Eli Borges.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Yury do Paredão - Presidente, Adriano do Baldy, Antônio Doido, Joseildo Ramos, Lêda Borges, Natália Bonavides, Saulo Pedroso, Cobalchini, Cristiane Lopes, Denise Pessôa, Eli Borges, Hildo Rocha, Icaro de Valmir, Jilmar Tatto, Max Lemos, Rafael Simoes e Thiago Flores.

Sala da Comissão, em 17 de dezembro de 2025.

Deputado YURY DO PAREDÃO
Presidente

