



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2026

(Do Sr. Carlos Henrique Gaguim)

Altera a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, para prorrogar para 1º de janeiro de 2035 o prazo de efetivação do pedido de registro do parcelamento do solo que autoriza a opção pelo regime de transição de recolhimento do IBS e da CBS com base na receita bruta recebida.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O *caput* do art. 486 da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 486. O contribuinte que realizar alienação de imóvel decorrente de parcelamento do solo, que tenha o pedido de registro do parcelamento, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, efetivado antes de 1º de janeiro de 2035, pode optar pelo recolhimento de IBS e de CBS com base na receita bruta recebida”.

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O parcelamento do solo urbano, regulado pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, constitui empreendimento de natureza formal e de alta relevância social.

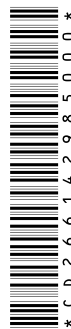


Trata-se de mecanismo essencial de expansão ordenada das cidades, responsável pela implantação de infraestrutura pública (vias de acesso, redes de saneamento básico, abastecimento de água, eletrificação, drenagem pluvial e integração com a malha viária existente), gerando externalidades positivas diretas para o desenvolvimento urbano sustentável.

Diferentemente da maioria dos setores da economia, o parcelamento do solo apresenta um dos ciclos produtivos mais longos da indústria, do comércio e dos serviços no Brasil. Desde a concepção do projeto (estudos de viabilidade, licenciamento ambiental, aprovação municipal e registro) até a efetiva entrega das obras de infraestrutura e a comercialização completa das unidades, o prazo médio oscila entre 5 e 10 anos (ou mais, em casos complexos). Estudos do setor indicam que apenas a fase de aprovação municipal varia de 1,5 a 5 anos, sendo acrescida de até 4 anos para execução do cronograma de obras (art. 12, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979). Esse horizonte temporal supera amplamente os ciclos típicos da indústria manufatureira, do comércio varejista e da prestação de serviços, posicionando o loteamento como uma das atividades de maior maturação do tecido econômico nacional.

A Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que instituiu o IBS e a CBS, previu, no art. 486, regime de transição opcional para as operações de parcelamento do solo cujo pedido de registro tenha sido efetivado antes de 1º de janeiro de 2029. O regime permite o recolhimento dos novos tributos à alíquota fixa de 3,65% sobre a receita bruta recebida, em substituição à incidência geral.

Contudo, desde a promulgação da Emenda Constitucional nº 132, de 2023 (que instituiu a reforma tributária), e, especialmente, após a publicação da LC nº 214/2025, não há notícia da edição do decreto regulamentador específico que discipline os detalhes operacionais do regime de transição previsto nos arts. 486 e seguintes. Ademais, as empresas e empreendedores do setor ainda não dispõem de viabilidade operacional plena para adaptar seus modelos de negócio até janeiro de 2027 — data em que se inicia a fase de transição do IBS/CBS —, em razão da elevada complexidade das novas regras tributárias, da ausência de sistemas contábeis e operacionais adequados e da necessidade de reestruturação profunda dos fluxos financeiros e contratuais de longo prazo.



Diante desse contexto, o prazo originalmente fixado em 1º de janeiro de 2029 revela-se inadequado e insuficiente para que os contribuintes possam, com segurança jurídica e operacional, exercer a opção pelo regime de transição. A prorrogação para 1º de janeiro de 2035 alinhará o marco temporal da norma à realidade do ciclo produtivo do parcelamento do solo, garantindo previsibilidade, continuidade dos investimentos e preservação da função social da atividade.

A proposta, portanto, não cria nova despesa nem altera o arcabouço geral da reforma tributária, limitando-se a adequar o regime transitório às peculiaridades de um dos setores com maior impacto na geração de infraestrutura urbana e de moradia digna.

Sala das Sessões, em 08 de abril de 2026.

Carlos Henrique Gaguim

Deputado Federal - TO

