

# PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2026

(Do Sr. Carlos Henrique Gaguim e Outro)

Apresentação: 12/05/2026 10:22:27.113 - Mesa

PLP n.131/2026

Altera a Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, para permitir a adesão ao regime de transição aplicável à alienação de imóvel decorrente de parcelamento do solo aos parcelamentos em relação aos quais haja contrato de parceria averbado na matrícula do imóvel.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, passa a vigorar acrescida do seguinte dispositivo:

“Art. 486-A. O disposto no art. 486 estende-se ao contribuinte que realizar alienação de imóvel decorrente de parcelamento do solo em relação ao qual haja contrato de parceria averbado na matrícula do imóvel até 31 de dezembro de 2028.

§ 1º A opção de que trata o **caput**:

I - deve ser formalizada pelo titular do imóvel até 31 de dezembro de 2028;

II - é irretratável em relação ao imóvel a que se refere; e

III - veda a apropriação de créditos de IBS e CBS pelo contribuinte optante.

§ 2º A opção pelo regime tributário de que trata este artigo é condicionada à efetivação do pedido de registro do parcelamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, até 31 de dezembro de 2032.



§ 3º O descumprimento do disposto no § 2º sujeita o contribuinte ao recolhimento dos tributos devidos na forma do regime regular aplicável às operações com bens imóveis.”

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

## JUSTIFICAÇÃO

O parcelamento do solo urbano, regulado pela Lei 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 a 5 anos, sendo acrescida de até 4 anos para a execução do cronograma de obras. 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 entre os setores econômicos nacionais.

A Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 (Reforma Tributária), previu, em seu artigo 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 ao regime regular de tributação previsto para as operações com bens imóveis.

No entanto, conforme salientado, o desenvolvimento das atividades do setor ocorre em prazos extremamente dilatados, sendo muitos desses dependentes da atuação da Administração Pública na análise da documentação do empreendimento e na emissão das licenças necessárias. 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.

Como solução intermediária para a questão, propomos que seja mantida a data de transição fixada em 1º de janeiro de 2029, porém que seja franqueada a opção ao loteamento que possua contrato de parceria já firmado e averbado na matrícula do imóvel até 31 de dezembro de 2028. Com vistas a evitar a perpetuação do regime de transição, prevê-se a data limite de 31 de dezembro de 2032 para o registro do referido parcelamento, coincidindo assim com o encerramento do período de transição para os novos tributos instituídos pela Reforma Tributária.

A proposta, portanto, objetiva tão somente garantir a previsibilidade tributária e preservar a previsibilidade da viabilidade econômica de empreendimentos de um dos setores com maior impacto na geração de infraestrutura urbana e de moradia digna.

Sala das Sessões, em 12 de maio de 2026.

Deputado CARLOS HENRIQUE GAGUIM

Deputado PADOVANI





**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
Infoleg - Autenticador

# Projeto de Lei Complementar

## Deputado(s)

- 1 Dep. Carlos Henrique Gaguim (UNIÃO/TO)
- 2 Dep. Padovani (PP/PR)

Apresentação: 12/05/2026 10:22:27.113 - Mesa

PLP n.131/2026



Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD265578946900>  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Henrique Gaguim e outros