

JCM

JCM.ADV.BR

JCM ADVOGADOS ASSOCIADOS

# REFORMA TRIBUTÁRIA

DA REABILITAÇÃO URBANA DE ZONAS  
HISTÓRICAS E DE ÁREAS CRÍTICAS  
DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO  
URBANÍSTICA

(Art. 158 a 163 da LC 214/25)



Best Lawyers

# DA REABILITAÇÃO URBANA DE ZONAS HISTÓRICAS E DE ÁREAS CRÍTICAS DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA

(ART. 158 A 163 DA LC 214/25)

## 1. INTRODUÇÃO

A reforma tributária é normalmente associada à criação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), que substituirão gradualmente diversos tributos atualmente incidentes sobre o consumo. A mudança, entretanto, não se limita à substituição de impostos. A nova legislação também utiliza a tributação como instrumento para estimular atividades consideradas relevantes para a sociedade.

O regime previsto nos arts. 158 a 163 da LC nº 214/2025 possui nítida função extrafiscal. Ao reduzir em 60% as alíquotas do IBS e da CBS e em 80% no caso de determinadas locações, a legislação pretende tornar mais atrativas operações que, em condições normais de mercado, poderiam não ser realizadas.

A restauração de imóveis antigos frequentemente custa mais do que a construção de novos imóveis. Ela pode exigir profissionais especializados, técnicas específicas, materiais diferenciados e respeito a limitações impostas pela proteção do patrimônio histórico.

Sem algum estímulo, o investidor pode preferir construir em uma área nova, onde os custos e os riscos são menores. A redução tributária procura alterar essa decisão ao diminuir o custo dos projetos de recuperação e orienta o investimento para áreas históricas ou urbanisticamente degradadas.

## 2. QUAL É O BENEFÍCIO TRIBUTÁRIO?

O art. 158, caput, da Lei Complementar nº 214/2025 determina a redução de 60% das alíquotas do IBS e da CBS sobre operações relacionadas a projetos de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística dos municípios ou do Distrito Federal.

De acordo com o art. 159, caput, da Lei Complementar nº 214/2025, os projetos de reabilitação urbana deverão ter como objetivos: a) a preservação patrimonial; b) a qualificação dos espaços públicos; c) a recuperação de áreas habitacionais; d) a restauração de imóveis; e) a melhoria da infraestrutura urbana; f) a melhoria da mobilidade.

A legislação também procura aproximar a recuperação urbana do desenvolvimento econômico. O art. 159, parágrafo único, determina que os Estados e o Distrito Federal considerem esses objetivos na utilização dos recursos do fundo previsto no art. 159-A da Constituição Federal. A norma menciona expressamente a possibilidade de estimular a instalação de empresas nas áreas recuperadas e o desenvolvimento da atividade econômica local.

### **3. QUAIS ATIVIDADES PODERÃO RECEBER A REDUÇÃO**

O benefício não alcança indistintamente todas as atividades realizadas em um centro histórico. O art. 162 da Lei Complementar nº 214/2025 apresenta uma relação das operações que poderão receber a redução.

A primeira categoria compreende a prestação de serviços de elaboração de projetos arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, ambientais, ecológicos, de engenharia, de infraestrutura e de mitigação de riscos, além dos correspondentes projetos executivos, conforme o art. 162, inciso I.

A segunda abrange a execução, a administração, o gerenciamento e a coordenação de obras, bem como empreitadas e subempreitadas de construção civil. Também estão incluídas as obras de edificações, urbanização e infraestrutura e os serviços auxiliares ou complementares típicos da construção civil, nos termos do art. 162, inciso II.

O benefício poderá alcançar, ainda, os serviços de reparação, restauração, conservação e reforma de imóveis, conforme o art. 162, inciso III. O art. 162, inciso IV, alínea “a”, inclui serviços relacionados a: a) engenharia; b) topografia; c) mapeamentos e escaneamentos digitais; d) modelagens digitais e maquetes; e) sondagem e fundações; f) geologia; g) urbanismo; h) manutenção; i) desempenho ambiental; j) eficiência climática; l) limpeza; m) meio ambiente; e n) saneamento.

Também poderão ser beneficiados os projetos complementares de instalações elétricas e hidráulicas, de prevenção e combate a incêndios e os projetos estruturais, conforme o art. 162, inciso IV, alínea “b”.

A redução não se limita aos serviços e às obras. Ela também poderá alcançar a primeira venda dos imóveis localizados nas zonas reabilitadas, desde que seja realizada pelo proprietário no prazo de até cinco anos, contado da data de expedição do “habite-se”, como estabelece o art. 162, inciso V. No caso da locação desses imóveis, o benefício também será aplicável pelo

período de cinco anos, contado da expedição do “habite-se”, nos termos do art. 162, inciso VI. Para essa operação específica, a redução das alíquotas será de 80%, de acordo com o art. 158, parágrafo único.

Os serviços previstos nos incisos I a IV do art. 162 poderão usufruir do benefício até o prazo de conclusão previsto no projeto aprovado, conforme determina o parágrafo único do mesmo artigo.

#### **4. UM IMÓVEL LOCALIZADO EM CENTRO HISTÓRICO TERÁ AUTOMATICAMENTE BENEFÍCIO?**

A localização do imóvel em um centro histórico, isoladamente, não garante a redução do IBS e da CBS. O art. 158, caput, exige que as zonas históricas e as áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística sejam delimitadas por lei municipal ou distrital. Isso significa que não será suficiente o reconhecimento informal de que determinado bairro ou conjunto arquitetônico possui importância histórica. Será necessária uma lei do município ou do Distrito Federal estabelecendo os limites territoriais da área que poderá receber os projetos.

Além disso, o art. 160 determina que, para a concessão do benefício, os municípios apresentem projetos de desenvolvimento econômico e social das respectivas áreas de preservação, recuperação, reconversão e reabilitação urbana. Esses projetos deverão ser submetidos à Comissão Tripartite prevista no art. 161 da Lei Complementar nº 214/2025.

Por fim, o art. 162, caput, restringe o benefício aos projetos aprovados na forma prevista pela legislação e às operações expressamente relacionadas em seus incisos. Portanto, o benefício está vinculado a quatro condições principais:

1. delimitação da área por lei municipal ou distrital, conforme o art. 158;
2. apresentação de projeto de desenvolvimento econômico e social, nos termos do art. 160;
3. aprovação do projeto de acordo com o procedimento legal, conforme os arts. 161 a 163; e
4. realização de uma das operações expressamente relacionadas no art. 162.

## **5. QUAL SERÁ O PAPEL DOS MUNICÍPIOS?**

Os municípios terão uma função decisiva na aplicação do regime. Em primeiro lugar, deverão aprovar a lei que delimitará as zonas históricas e as áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, conforme exige o art. 158, caput.

Em seguida, deverão elaborar e apresentar os projetos de desenvolvimento económico e social das respectivas áreas, nos termos do art. 160. Essa estrutura procura combinar o conhecimento local dos municípios com um mecanismo nacional de avaliação.

O município identifica as necessidades do seu território, delimita a área que precisa ser recuperada e apresenta o projeto. A Comissão Tripartite, por sua vez, analisa se a proposta cumpre os requisitos necessários para receber o benefício tributário.

O modelo revela uma característica importante da reforma: embora o IBS e a CBS possuam disciplina nacional, sua utilização como instrumento de política urbana dependerá da participação direta dos municípios.

## **6. QUEM FARÁ PARTE DA COMISSÃO TRIPARTITE?**

A composição da Comissão Tripartite está prevista no art. 161 da Lei Complementar nº 214/2025. Ela será formada por dois representantes do Ministério das Cidades, dois representantes do Ministério da Fazenda, quatro representantes do Comitê Gestor do IBS.

Entre os quatro integrantes indicados pelo Comitê Gestor do IBS, dois deverão representar os Estados ou o Distrito Federal e dois deverão representar os municípios ou o Distrito Federal. A composição procura assegurar a participação das diferentes esferas de governo envolvidas no novo sistema tributário e na execução das políticas urbanas.

## **7. O BENEFÍCIO JÁ PODE SER UTILIZADO?**

A Lei Complementar nº 214/2025 criou o regime, mas sua aplicação prática depende de providências posteriores. O art. 163 estabelece que uma lei ordinária federal deverá disciplinar:

- a. os conceitos de preservação, recuperação, reconversão e reabilitação urbana, conforme o inciso I;
- b. a vinculação institucional e as competências da Comissão Tripartite, nos termos do inciso II;

- c. os critérios para aprovação dos projetos apresentados à Comissão, conforme o inciso III; e
- d. a governança que será adotada para o recebimento e a avaliação dos projetos, de acordo com o inciso IV.

Além dessa legislação federal, será necessário que cada município ou o Distrito Federal edite sua própria lei para delimitar as áreas beneficiadas, em cumprimento ao art. 158, caput. Os municípios também precisarão elaborar os projetos de desenvolvimento econômico e social exigidos pelo art. 160.

Assim, a existência do benefício na Lei Complementar nº 214/2025 não permite sua aplicação automática. A redução pressupõe uma política pública estruturada, uma área formalmente delimitada e um projeto previamente aprovado.

**JCM**

JCM.ADV.BR

## JCM ADVOGADOS ASSOCIADOS

### Belo Horizonte / MG

Av. Afonso Pena, 2.951  
Funcionários  
CEP: 30130-006  
tel: +55 31 2128-3585  
fax: +55 31 2128-3550  
email: [bh@jcm.adv.br](mailto:bh@jcm.adv.br)

### São Paulo / SP

Rua Tabapuã, 627  
4º andar - Itaim Bibi  
CEP: 04533-012  
tel: +55 11 3286-0532  
fax: +55 11 3262-4261  
email: [sp@jcm.adv.br](mailto:sp@jcm.adv.br)

### Rio de Janeiro / RJ

Praça XV de Novembro, 20  
5º andar / 502 - Centro  
CEP 20010-010  
tel: +55 21 2526-7007  
fax: +55 21 2526-7007  
email: [rj@jcm.adv.br](mailto:rj@jcm.adv.br)

### Brasília / DF

SCN, Quadra 01, Bl. F  
Edifício America Office Tower  
Sala 1209 - Asa Norte  
CEP: 70711-905  
tel: +55 61 3322-8088  
email: [bsb@cm.adv.br](mailto:bsb@cm.adv.br)

### Jaraguá do Sul / SC

Av. Getúlio Vargas, 827  
2º andar - Centro  
CEP: 89251-000  
tel: +55 47 3276-1010  
fax: +55 47 3276-1010  
email: [sc@jcm.adv.br](mailto:sc@jcm.adv.br)



Best Lawyers®