



REABILITAÇÃO URBANA E REFORMA TRIBUTÁRIA: ANÁLISE DA EMENDA CONSTITUCIONAL N. 132/2023 E DA LEI COMPLEMENTAR N. 214/2025

Sofia Negrini Santos (BIC-UCS), Fábio Scopel Vanin (Orientador(a))

A Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU) estabeleceu os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), dentre os quais, o ODS 11 busca tornar as cidades mais resilientes e sustentáveis. Dentre as alternativas para efetividade dessa meta está a reabilitação urbana, uma alternativa para racionalização do uso do solo, em razão do consumo excessivo de recursos finitos para construção de cidades. Objetivou-se, portanto: i) conceituar a reabilitação urbana; ii) verificar aplicações no Brasil, e; iii) analisar as previsões sobre o tema na legislação tributária brasileira, através da metodologia teórico-dogmática, por meio de revisão bibliográfica e análise legislativa centrada na Emenda Constitucional (EC) n. 132/2023 e Lei Complementar (LC) n. 214/2025. A reabilitação urbana refere-se ao conjunto de ações, públicas ou privadas, destinadas a recuperar edifícios degradados, espaços verdes ou infraestruturas de utilização coletiva, em situação de abandono. É um meio de intervenção integrada, que objetiva revitalizar espaços através da restauração de construções. No Brasil, é associada ao Retrofit, uma técnica de requalificação de edifícios antigos e subutilizados. A EC n. 132/2023 alterou o Sistema Tributário Brasileiro, criou o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), bem como estabeleceu a defesa do meio ambiente como princípio norteador, dentre outras medidas. Para efetivar a referida norma principiológica, a LC n. 214/2025 instituiu redução em 60%, nas alíquotas de IBS e CBS, sobre operações relacionadas a reabilitação urbana e reconversão urbanística, bem como diminuição em 80% para locação de imóveis nas zonas reabilitadas. Porém, a LC deixou lacuna na norma, porque não definiu as condutas que serão, de fato, privilegiadas. Constatou-se que a legislação tributária previu mecanismos de extrafiscalidade na recente reforma do Sistema Tributário Nacional, por meio da redução das alíquotas dos novos tributos. A presente pesquisa demonstrou ligação entre Direito Urbanístico e Direito Tributário através da reabilitação urbana. A efetividade e impacto na proteção do meio ambiente urbano e garantia do direito à cidade dependerá do conteúdo das futuras regulamentações e sua aplicação concreta.

Palavras-chave: Reabilitação urbana, Reforma tributária , Direito à cidade

Apoio: UCS