

OUTUBRO/2025 - 3º DECÊNDIO - Nº 2064 - ANO 69

BOLETIM ASSUNTOS DIVERSOS

ÍNDICE

[SÍNTESE INFORMEF - IBS/CBS MERCADO IMOBILIÁRIO - NOVO REGIME SETORIAL - DISPOSIÇÕES ----- PÁG. 1335](#)

[SÍNTESE INFORMEF - NOVA ERA TRIBUTÁRIA DO CONSUMO - DISPOSIÇÕES ----- PÁG. 1339](#)

[SÍNTESE INFORMEF - REFORMA TRIBUTÁRIA - SETOR IMOBILIÁRIO - DISPOSIÇÕES ----- PÁG. 1345](#)

[INFORMEF RESPONDE - REVISÃO DOS CONTRATOS - CONSIDERAÇÕES ----- PÁG. 1351](#)

[SÍNTESE INFORMEF - FORMAÇÃO DE PREÇOS - NOVO SISTEMA IBS/CBS - DISPOSIÇÕES ----- PÁG. 1357](#)

[SÍNTESE INFORMEF - PARCELAMENTO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E NÃO TRIBUTÁRIOS - CONSIDERAÇÕES - ----- PÁG. 1360](#)

[SÍNTESE INFORMEF - ÁREAS DE LIVRE COMÉRCIO - ALCS - CONSIDERAÇÕES ----- PÁG. 1363](#)

[SÍNTESE INFORMEF - ITCDM/HOLDINGS FAMILIARES - O NOVO CERCO FISCAL NA ERA DA REFORMA TRIBUTÁRIA ----- PÁG. 1369](#)

[SÍNTESE INFORMEF - REFORMA TRIBUTÁRIA - CONSIDERAÇÕES ----- PÁG. 1372](#)

[SÍNTESE INFORMEF - REGRAS DE PUBLICIDADE EXIGIDAS PARA AS SOCIEDADE ANÔNIMAS DE CAPITAL FECHADO - CONSIDERAÇÕES ----- PÁG. 1376](#)

[SÍNTESE INFORMEF - PAINÉL DE CRÉDITOS ATIVOS - RECEITA FEDERAL DO BRASIL - CONSIDERAÇÕES ----- PÁG. 1380](#)

[PROGRAMA DE TRANSACÇÃO INTEGRAL - PTI - REGULARIZAÇÃO DE PASSIVOS - LITÍGIOS TRIBUTÁRIOS - CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO - DISPOSIÇÕES. \(PORTARIA CONJUNTA PGFN/RFB Nº 19/2025\) ----- PÁG. 1383](#)

[PROCESSO ADMINISTRATIVO - APLICAÇÃO DE SANÇÕES NA LEI DE DEFESA DA CONCORRÊNCIA - PROCEDIMENTOS PARA INVESTIGAÇÃO E JULGAMENTO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DE MULTA - PROCEDIMENTOS PARA O PAGAMENTO, RECURSOS E INSCRIÇÃO DE DÍVIDAS - DISPOSIÇÕES. \(PORTARIA SRE/MF Nº 2.253/2025\) ----- PÁG. 1385](#)

[AGÊNCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO - ANM - SÚMULA Nº 10/2025 - COMPENSAÇÃO FINANCEIRA - EXPLORAÇÃO DE RECURSOS MINERAIS - CFEM - INCIDÊNCIA. \(SÚMULA ANM Nº 10/2025\) ----- PÁG. 1394](#)

[MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - OBRAS PARTICULARES - TAXA DE FISCALIZAÇÃO - ALTERAÇÕES. \(DECRETO Nº 19.305/2025\) ----- PÁG. 1394](#)

[DECISÕES ADMINISTRATIVAS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL](#)

[- NORMAS DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA - INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS - REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO - RECEITAS MENSAIS - VENDAS CANCELADAS - DEDUÇÃO. \(SOLUÇÃO DE CONSULTA Nº 211/2025 ----- PÁG. 1397](#)

INFORMEF

Rua: Padre Eustáquio, 145, Sala 9 - Carlos Prates

CEP: 30.710-580 - BH - MG

TEL.: (31) 2121-8700

www.informef.com.br

[- REGIMES ADUANEIROS - DRAWBACK -SUSPENSÃO - DESTRUIÇÃO DA MERCADORIA - ENCERRAMENTO DO REGIME ESPECIAL COM INCIDENTES - INEXIGIBILIDADE. \(SOLUÇÃO DE CONSULTA RFB/COSIT Nº 212/2025\) ----- PÁG. 1404](#)



SÍNTESE INFORMEF - IBS/CBS MERCADO IMOBILIÁRIO - NOVO REGIME SETORIAL - DISPOSIÇÕES

"IBS e CBS no Mercado Imobiliário: o novo regime setorial que redefine a tributação de imóveis, locações e incorporações sob a LC 214/2025"

Ementa

Disciplina do regime setorial de IBS e CBS para alienação, locação/cessão/arrendamento, constituição/transmissão de direitos reais, administração e intermediação, e serviços de construção civil; definição do momento do fato gerador e da base de cálculo; redutor social (R\$ 600/mês por imóvel residencial locado) e reduções de alíquotas (50% e 70%); regras específicas para incorporação imobiliária e parcelamento do solo; Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) integrado ao SINTER; disposições transitórias (RET, percentuais fixos de 3,65% e regras para contratos pretéritos).

1) Contextualização normativa e alcance

A EC 132/2023 inaugurou o IVA dual (IBS/CBS) e autorizou regimes específicos, diferenciados ou favorecidos de tributação, preservando neutralidade e não cumulatividade (art. 156-A).

A LC 214/2025 positivou o regime específico de imóveis no Capítulo V (arts. 251-270) e tratou da transição no Capítulo IV (arts. 485-490). O âmbito material é amplo: alienações, locações/cessões/arrendamentos, direitos reais, administração/intermediação e construção civil.

Escopo material (art. 251, caput – trechos *in verbis*):

"incide sobre: I - alienação de bem imóvel; II- locação, cessão onerosa ou arrendamento; III - cessão ou ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais; IV – serviço de administração e intermediação; V - serviço de construção civil."

Não incidência (art. 252, § 2º - trechos *in verbis*):

"permuta de bens imóveis, exceto sobre a torna...; constituição ou transmissão de direitos reais de garantia...; operações por organizações gestoras de fundo patrimonial (...) para fins de investimento do fundo patrimonial."

2) Critérios material, temporal e subjetivo**2.1 Momento do fato gerador (art. 254)**

- Alienação: no ato de alienação.
- Direitos reais (onerosos): na celebração do ato (inclui ajustes posteriores, exceto garantia).
- Locação/cessão/arrendamento e administração/intermediação: a cada pagamento.
- Construção civil: no fornecimento.

2.2 Contribuintes (art. 263)

Alienante; cedente/instituidor de direito real; locador/cedente/arrendador; adquirente em adjudicação/remição/arrematação; prestadores de construção e de administração/intermediação. Regras específicas para SCP (recolhe o sócio ostensivo) e copropriedade (CNPJ unificado facultativo e incidência proporcional).

Observação prática: A lei também equipara servidão, cessão de uso/espço e direito de passagem à locação, submetendo-os às mesmas regras (art. 251, § 1º).

3) Base de cálculo e elementos que entram/não entram (art. 255)

Regra (art. 255, caput): "A base de cálculo do IBS e da CBS é o valor da operação..." (alienação; locação/cessão/arrendamento; direitos reais; administração/intermediação;

construção civil). Integram o valor da operação: juros, variações monetárias (cambiais e por índices/coeficientes) e atualização monetária contratada.

Exclusões específicas para locação/cessão/arrendamento (art. 255, § 2º - trechos *in verbis*):

“não serão computados no valor (...) tributos e emolumentos incidentes sobre o imóvel; e despesas de condomínio.”

Intermediação (corretagem): base sobre a remuneração ajustada com cada corretor, excluídos valores pagos diretamente pelos contratantes e repasses entre corretores (art. 255, §§ 3º-4º).

Referência de valor (art. 256): Administração pode estimar valor de referência anual e publicá-lo no SINTER, alimentado por dados de fiscos, serviços notariais/registrários e mercado. Serve como meio de prova para arbitramento.

4) Redutores e benefícios setoriais

4.1 Redutor social - locação residencial (art. 260)

“poderá ser deduzido da base de cálculo (...) R\$ 600,00 por imóvel (atualizado mensalmente pelo IPCA), até o limite da base.”

4.2 Redução de alíquotas (art. 261)

- Regra geral (operações com imóveis): 50% nas alíquotas do IBS e da CBS.
- Locação/cessão/arrendamento: 70% nas alíquotas.

4.3 Redutor de ajuste (arts. 257-258) mitigação de estoques/transição

Vinculado a cada imóvel a partir de 1º/01/2027, para reduzir a base nas alienações. O valor inicial parte do valor de aquisição (atualizado) ou, por opção, do valor de referência (SINTER); prevê regras para obras em andamento em 31/12/2026 e para inclusões posteriores (ITBI, laudêmio, contrapartidas urbanísticas/ambientais, etc.). Mantém-se na transferência entre contribuintes do regime regular.

5) Incorporação e parcelamento do solo

5.1 Regra operacional (art. 262)

No setor de incorporação/parcelamento, o IBS/CBS são devidos em cada pagamento; define “unidade imobiliária” (terreno para venda; lote de desmembramento; terreno de loteamento; unidade de incorporação; prédio isolado). Admite compensação de créditos e ressarcimento (conta vinculada ao patrimônio de afetação até a conclusão da obra/empreendimento).

5.2 Disposições transitórias (Cap. IV)

a) Incorporações com RET/afetação (antes de 01/01/2029) art. 485 (*in verbis-síntese*):

opção por CBS equivalente a 2,08% (RET-geral) ou 0,53% (RET-programas específicos) sobre a receita mensal recebida, afastando qualquer outra incidência de IBS/CBS no empreendimento e vedando créditos.

b) Parcelamento do solo registrado antes de 01/01/2029 art. 486:

opção por CBS de 3,65% da receita bruta recebida, sem créditos e sem uso de redutores (ajuste/social); o adquirente sob regime regular não apropria créditos dessa aquisição.

c) Locações/cessões pretéritas art. 487:

para contratos em prazos e condições definidos, pode-se optar por IBS+CBS de 3,65% da receita bruta recebida (definitivo, sem créditos e sem redutor social do art. 260).

6) CIB/SINTER e governança cadastral

Todos os imóveis urbanos e rurais devem ser inscritos no CIB, integrante do SINTER; define-se cronograma de adequação: 12 meses (Administração Federal, serviços notariais/registrários, capitais/DF) e 24 meses (demais Estados/Municípios). Prevê certidão negativa por imóvel e obrigações acessórias para tabeliães/registradores. Obras de construção civil recebem identificação cadastral; apuração do IBS/CBS é por empreendimento/obra (CNPJ/CPF específico).

7) Riscos, impactos e recomendações práticas

1. Precificação e contratos

- Locação residencial: considerar redutor social (R\$ 600/mês/IPCA) e 70% de alíquotas; revisar cláusulas de repasse (tributos/emolumentos/condomínio não integram a base).
- Compra e venda: redutor de ajuste pode reduzir bases em estoques e aquisições 2027-2032; atenção a reorganizações (fusão/desmembramento) e à manutenção/extinção do redutor na alienação.

2. Escolhas transitórias

- RET/afetação (até 2028): optar por 2,08%/0,53% CBS implica sem créditos e afasta IBS/CBS fora do regime (comparar com não cumulatividade plena e redutores).
- Parcelamento e locações pretéritas: a tarifa 3,65% traz simplicidade/definitividade, mas veda créditos e redutores simulações econômicas são indispensáveis.

3. Compliance cadastral e documental

- CIB/SINTER: providenciar mapeamento de matrículas, cruzamento com CADASTROS municipais/estaduais/federais, ajustes de sistemas e integração com cartórios (prazos legais).
- Empreendimento por CNPJ/CPF (apuração segregada): adequar ERP, emissão fiscal e contabilidade de obra.

4. Litígios potenciais

- Neutralidade e não cumulatividade são parâmetros constitucionais; escolhas por regimes opcionais com vedação de crédito podem gerar questionamentos se mal calibradas (especialmente em cadeias longas).

8) Quadro-Resumo (Anexos/Dispositivos centrais do regime de imóveis)

Tema	Dispositivo	Conteúdo-chave
Âmbito material	Art. 251	Alienação; locação/cessão/arrendamento; direitos reais; administração/intermediação; construção civil.
Não incidência	Art. 252, § 2º	Permuta sem torna, garantias reais, fundos patrimoniais.
Fato gerador	Art. 254	Alienação (ato); direitos reais (ato); locação/cessão/intermediação (pagamento); construção (fornecimento).
Base de cálculo	Art. 255	Inclui juros/variações/atualização; exclui tributos/emolumentos e condomínio nas locações.
Valor de referência	Art. 256	Metodologia, SINTER, atualização anual, impugnação.
Redutor social (locação)	Art. 260	R\$ 600/mês por imóvel residencial, IPCA, até o limite da base.
Redução de alíquotas	Art. 261	-50% (geral) e -70% (locação/cessão/arrendamento).

Tema	Dispositivo	Conteúdo-chave
Incorporação/parcelamento	Art. 262	Devido em cada pagamento; define unidade; créditos/ressarcimento; rateio de redutores por parcela.
CIB/SINTER	Arts. 265-270	Obrigatoriedade CIB, prazos (12/24 meses), obrigações a cartórios, apuração por obra/empreendimento.
Transição (RET)	Art. 485	CBS 2% ou 0,53% sobre receita recebida; sem créditos, afasta outras incidências.
Transição (parcelamento)	Art. 486	CBS 3,65% sobre receita bruta recebida; sem créditos, sem redutores; efeitos no adquirente.
Transição (locações pretéritas)	Art. 487	IBS+CBS 3,65% definitivo, sem créditos, sem redutor social.

9) Aplicação prática roteiro mínimo para empresas, incorporadoras e investidores

1. Diagnóstico do portfólio: classifique por finalidade (residencial/não residencial), situação (estoque, obra em curso, locado, loteado), datas-marco (31/12/2026; 01/01/2027; 01/01/2029) e contratos pré-reforma.
2. Cenários tributários: simule regime regular (com redutores e créditos) vs. opções transitórias (RET/3,65%) com fluxo de caixa, riscos e neutralidade econômica.
3. Governança CIB/SINTER: implante cadastro único, concilie matrículas e integrações com cartórios dentro dos prazos legais (12/24 meses).
4. Contratualização: ajuste cláusulas de repasse, índices/atualizações, rateio de tributos e segregação contábil por obra/empreendimento (art. 270).
5. Controles e PAF: parametrização de documentos fiscais (indicando cadastro de obra), centros de custo e conta vinculada para ressarcimentos no patrimônio de afetação.

10) Fundamentos legais trechos *in verbis* selecionados

- Art. 255, § 2º (exclusões na locação):
"Não serão computados no valor da locação, cessão onerosa ou arrendamento (...) o valor dos tributos e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel; e as despesas de condomínio."
- Art. 260 (redutor social – locação residencial):
"poderá ser deduzido da base de cálculo (...) R\$ 600,00 por bem imóvel, até o limite da base de cálculo. Parágrafo único: atualizado mensalmente pelo IPCA."
- Art. 261 (redução de alíquotas):
"As alíquotas (...) ficam reduzidas em 50%. Parágrafo único: (...) 70% nas locações/cessões/arrendamentos."
- Art. 262 (incorporação/parcelamento):
"(...) serão devidos em cada pagamento. § 1º considera-se unidade imobiliária: (...) terreno para venda, lote, terreno de loteamento, unidade de incorporação e prédio isolado."
- Art. 485 (RET/afetação – opção transitória):
"(...) pode optar pelo recolhimento de CBS de 2,08% ou 0,53% sobre a receita mensal recebida; a opção afasta qualquer outra forma de incidência de IBS/CBS (...) e veda créditos."
- Art. 486 (parcelamento do solo – transição):
"(...) CBS 3,65% da receita bruta recebida; sem créditos e sem redutores."
- Art. 487 (locações pretéritas):
"(...) IBS e CBS em 3,65% da receita bruta recebida; definitivo, sem créditos e sem redutor social."
- Arts. 265-270 (CIB/SINTER; apuração por obra/empreendimento):
"Os bens imóveis (...) deverão ser inscritos no CIB, integrante do SINTER (...) prazos: 12 e 24 meses (...). A apuração do IBS e da CBS será feita para cada empreendimento de construção civil, vinculada a CNPJ ou CPF específico."

11) Referências essenciais

- EC nº 132/2023 (art. 156-A, regimes específicos; neutralidade; não cumulatividade).
- LC nº 214/2025 (Cap. V, arts. 251-270; Cap. IV, arts. 485-490). Texto consolidado e íntegro.
- Portal oficial da reforma (MF). Acesso à LC 214 e materiais de apoio.

Conclusão

O regime específico de imóveis no IBS/CBS combina base de cálculo depurada, redutor social focado na locação residencial, reduções de alíquotas para assegurar neutralidade setorial, e mecanismos de transição (RET/3,65%) que exigem escolhas econômicas informadas. A governança cadastral via CIB/SINTER e a apuração segregada por obra/empreendimento elevam o padrão de compliance. Recomenda-se execução imediata de diagnóstico de carteira, simulações comparativas e adequações contratuais/sistêmicas, para capturar benefícios (redutores/compensações) e mitigar riscos de oneração indevida e litígios.

INFORMEF LTDA.

Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.

"Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas".

BOAD12170---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

SÍNTESE INFORMEF - NOVA ERA TRIBUTÁRIA DO CONSUMO - DISPOSIÇÕES

"Lei Complementar nº 214/2025 e a Nova Era Tributária do Consumo: Estrutura, Transição e Impactos Estratégicos do IBS e da CBS na Precificação de Serviços e na Governança Empresarial"

SUMÁRIO

1. Introdução e contexto
2. Estrutura da norma e abrangência
3. Normas gerais do IBS e da CBS
4. Incidência, imunidades e não incidência
5. Base de cálculo, alíquotas e regimes diferenciados
6. Apuração, crédito e ressarcimento
7. Regras de transição e vigência escalonada
8. Impactos práticos para empresas de serviços
9. Desafios e riscos de implementação
10. Quadro de anexos / tabelas
11. Considerações finais

1. Introdução e contexto

A Lei Complementar nº 214/2025 foi sancionada em 16 de janeiro de 2025 e representa o primeiro marco regulatório da reforma tributária do consumo, prevista pela Emenda Constitucional nº 132/2023.

Sua finalidade é substituir cinco tributos (PIS, Cofins, IPI, ICMS e ISS) por um sistema dual de IVA (imposto sobre valor agregado), constituído por:

- CBS (Contribuição Social sobre Bens e Serviços), tributo federal que substitui PIS e Cofins;
- IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), tributo compartilhado entre estados e municípios, que substitui ICMS e ISS;
- Imposto Seletivo (IS), para efeitos extrafiscais, sobre bens específicos.

Além disso, a LC 214/2025 cria o Comitê Gestor do IBS (e delega regulamentação da CBS ao Executivo), alicerçando a governança do novo sistema tributário.

Importante advertir que muitos dispositivos da lei remetem a regulamento. Ou seja, regras operacionais, tabelas de alíquota, detalhes das obrigações acessórias e compensações dependerão de atos regulamentares a serem editados pelo Comitê Gestor ou pelo Executivo.

Em síntese, a LC 214/2025 representa o arcabouço jurídico-matriz da reforma tributária do consumo, impondo adaptações profundas aos regimes tributários vigentes e exigindo dos contribuintes reestruturação operacional.

2. Estrutura da norma e abrangência

A LC 214/2025 divide-se em diversos livros e títulos. A "Lei Geral do IBS, da CBS e do Imposto Seletivo" ocupa posição núcleo, com disposições gerais, normas de incidência, definição de base de cálculo, regimes especiais, regras de transição, administração, distribuição de receitas, responsabilidades tributárias, débito e crédito, entre outros.

O alcance da norma é nacional, com aplicação para toda operação onerosa envolvendo bens e serviços, inclusive bens imateriais ou direitos (licenciamento, cessão, etc.), desde que não haja vedação expressa.

Importante destacar que a lei não revoga integralmente outras normas tributárias de maneira imediata muitos dispositivos antigos permanecerão vigentes até a completa transição (2033). Também, aspectos relativos à administração, fiscalização e contencioso da nova tributação serão regulados separadamente.

Com relação ao alcance subjetivo, todas as pessoas jurídicas ou físicas que atuem no comércio de bens ou prestação de serviços estarão sujeitas ao regime, salvo exceções previstas (isenções, imunidades, não incidência, regimes especiais).

3. Normas gerais do IBS e da CBS

Princípios orientadores

A LC 214/2025 elenca expressamente dois pilares orientadores:

- Neutralidade: "os tributos devem evitar distorcer as decisões de consumo e de organização da atividade econômica" (art. 2º)
- Não cumulatividade: ambos os tributos serão não cumulativos, aplicando-se mecanismo de crédito tributário para evitar tributação em cascata.

Também se estipula que os tributos incidirão "por fora", ou seja, não integrarão a base de cálculo de outros tributos.

O conceito de bens e serviços é amplo: bens compreendem móveis, imóveis, materiais ou imateriais; serviços englobam as operações que não sejam consideradas bens. (art. 3º)

Competência

- A CBS é tributo de competência da União (art. 1º, II)
- O IBS será de competência compartilhada entre estados, municípios e Distrito Federal, conforme previsto no art. 156-A da Constituição Federal (incluído pela Emenda Constitucional 132/2023) (art. 1º, I da LC)

Assim, a arrecadação do IBS será distribuída entre entes federados conforme critérios fixados no regulamento e nas normas de repartição de receitas.

Responsabilidade tributária e obrigações solidárias

São inovadoras as previsões sobre responsabilidade tributária e retificação de obrigação tributária por terceiros, em especial para plataformas digitais e adquirentes que intermediem operações. A lei prevê que, em operações realizadas por meio de plataformas, o agente que receber o pagamento poderá ser responsável pelo recolhimento ("solidária") da CBS/IBS caso o fornecedor não o faça ou não esteja cadastrado para emitir nota fiscal eletrônica.

Adicionalmente, institui-se o split payment para pagamentos em que parte do tributo é retido automaticamente no momento da liquidação financeira, repassado ao Fisco, e o valor líquido remanescente ao prestador.

Essas inovações reforçam a segurança na arrecadação e reduzem risco de inadimplência, mas exigem que sistemas financeiros, bancários e contábeis estejam integrados e customizados para atendimento dessas previsões.

4. Incidência, imunidades e não incidência

Incidência e fato gerador

A LC 214/2025 adota como fato gerador a operação onerosa com bens ou prestação de serviços, abrangendo tanto operações internas quanto interestaduais e intermunicipais. (arts. 5º a 11)

Também há previsão expressa para operações com bens do ativo imobilizado, bens intangíveis, cessão de direitos, licenciamento, concessão etc.

Ademais, a incidência é estabelecida, em regra, no local de destino (local de consumo), combatendo a guerra fiscal entre entes federados.

Não incidência

A LC 214/2025 enumera hipóteses de não incidência no art. 6º e seguintes. Uma delas é a doação sem contraprestação, quando em benefício do doador. O art. 6º dispõe: "Ficam excluídas da incidência do IBS e da CBS as doações sem contraprestação em benefício do doador."

Vale notar que essa previsão gera debate, pois doações são normalmente tributadas por ITCMD sob competência estadual, e a noção de "contraprestação" para doação pode gerar insegurança jurídica.

Imunidade

O art. 9º garante imunidade de IBS e CBS às entidades de educação e de assistência social sem fins lucrativos, desde que observados os requisitos do art. 14 do Código Tributário Nacional, isto é:

1. Não distribuir parcela do patrimônio ou das rendas;
2. Aplicar integralmente os recursos no país em seus objetivos institucionais;
3. Manter escrituração que assegure exatidão.

Destaca-se que esta nova previsão amplia o escopo da imunidade, pois remete ao art. 14 do CTN, e não exige mais que os serviços sejam oferecidos "para a população em geral" como exigido em normas anteriores.

Também estão previstas imunidades relativas a livros, jornais, periódicos e obras científicas, assim como neutralidade em exportações, operações financeiras e instrumentos cambiais (art. 8º, 11, 10).

Operações com alíquota zero, suspensão ou diferimento

A lei permite que certas operações sejam sujeitas a alíquota zero, suspensão ou diferimento, casos em que normalmente não haverá direito a crédito para o adquirente — salvo expressamente previsto crédito presumido. (art. 49)

Ou seja, se uma operação for realizada com alíquota zero, o adquirente não poderá recuperar o imposto pago na etapa anterior, salvo previsão legal específica.

Essas hipóteses terão detalhamento no regulamento.

5. Base de cálculo, alíquotas e regimes diferenciados

Base de cálculo

O art. 12 afirma que a base de cálculo do IBS e da CBS é o valor da operação, salvo disposição contrária prevista na própria lei complementar.

O § 2º do mesmo artigo veda que a base de cálculo seja inferior ao valor da operação subtraída de tributos destacados ou incluídos, salvo disposição expressa.

Em síntese, a tributação será sobre o valor total da operação (preço + encargos), exceto os tributos destacados.

Alíquotas e regimes diferenciados

Embora a LC 214/2025 estabeleça diretrizes gerais, não fixa alíquotas uniformes aplicáveis a todos os bens e serviços essas serão definidas em regulamento e possivelmente em leis complementares estaduais ou municipais.

Entretanto, a lei já prevê:

- Redução de 30% nas alíquotas padrão, conforme art. 127, em determinadas hipóteses (por exemplo, para planos de saúde de animais domésticos)
- Alíquota máxima reduzida para atividades minerais (0,25%) em certos casos, em contraste com 1% fixado por EC da Reforma.
- Mecanismos como crédito presumido para determinados setores, quando houver dificuldade de aproveitamento integral dos créditos (art. 47 e dispositivos correlatos)

Também deverão existir regimes especiais e simplificados para micro, pequenas empresas e para o Simples Nacional, compatibilizando-os com o novo sistema.

Por exemplo, no regime transitório, empresas optantes pelo Simples continuarão sujeitas a condições diferenciadas, ao menos até o pleno efeito da reforma.

6. Apuração, crédito e ressarcimento

Sistema de apuração

A apuração ocorrerá mensalmente, de forma segregada para CBS e IBS (cada tributo com suas contas). (arts. 43 a 46)

Ao final de cada período de apuração, obtém-se o saldo a recuperar, isto é, créditos não aproveitados ou excedentes. Esse saldo poderá ser:

- Compensado com débitos futuros (art. 39)
- Ressarcido integral ou parcialmente (art. 39)

O art. 45 dispõe que o crédito apropriável é aquele destacado no documento de aquisição, desde que tenha sido extinto (pagamento ou outra forma legal) para o adquirente.

Créditos tributários

O artigo 47 estabelece o direito a crédito do IBS e da CBS para aquisições e despesas relacionadas à atividade produtiva, incluindo bens, serviços e direitos. Excluem-se apenas os casos previstos no art. 57 (bens de uso pessoal, certas hipóteses de vedação).

O texto “in verbis” diz:

“Art. 47. O contribuinte sujeito ao regime regular poderá apropriar créditos do IBS e da CBS quando ocorrer a extinção, por qualquer das modalidades previstas no art. 27, dos débitos relativos às operações em que seja adquirente, excetuadas exclusivamente aquelas consideradas de uso ou consumo pessoal, nos termos do art. 57 desta Lei Complementar...”

O art. 57 detalha as hipóteses de vedação de crédito, exigindo que os bens ou serviços sejam utilizados na atividade econômica do contribuinte, entre outras limitações.

Também há previsão expressa para crédito presumido, que poderá ser concedido para setores com dificuldades de recuperação total de créditos (art. 47).

Ressarcimento e compensação

Conforme o art. 39:

“O contribuinte do IBS e da CBS que apurar saldo a recuperar ... poderá solicitar seu ressarcimento integral ou parcial.”

Também é permitida compensação de débitos futuros com créditos acumulados.

Esses mecanismos exigem que os sistemas contábeis e fiscais permitam controle de saldos positivos, controle por tributo e automação para evitar glosas e questionamentos do Fisco.

7. Regras de transição e vigência escalonada

A LC 214/2025 adota um cronograma gradual de implementação, com efeitos escalonados até 2033.

Datas principais estimadas

- 2025: início da vigência da LC, mas sem cobrança plena dos novos tributos.
- 2026: fases de testes e parametrizações - o modelo começa a ser operado em ambiente real, com emissão de notas com destaque de valores hipotéticos, ainda sem cobrança efetiva em muitos casos.
- 2027: cobrança efetiva da CBS e extinção progressiva de PIS/Cofins.
- Entre 2029 e 2033: transição plena do IBS, com extinção progressiva de ICMS e ISS nos diversos entes federados.

Durante esse período, muitas regras antigas continuam vigentes, e será necessário coexistência de regimes híbridos.

Disposições transitórias

- Permissão para adaptação de sistemas, prazos regulatórios especiais, e regras de transição quanto à aplicação de crédito ou débitos remanescentes.
- Continuidade de benefícios fiscais e incentivos antigos, até que o regulamento disponha sobre sua compatibilidade com o novo regime.
- Estabelecimento de prazos para que entes federados ajustem legislações estaduais e municipais para adequar suas alíquotas de IBS e normas correlatas.

8. Impactos práticos para empresas de serviços

A nova sistemática tributária impõe profundas mudanças operacionais e estratégicas às empresas de serviços (como escritórios de advocacia, consultorias, contabilidades, agências etc.). Destaco os principais impactos:

1. Revisão de política de preços e repasse tributário

Como demonstrei no seu esboço inicial, o serviço atualmente tributado por ISS + PIS/Cofins migrará para regime IBS + CBS. A margem líquida será impactada se o repasse for mal calculado.

2. Capacidade de aproveitamento de créditos

Muitos serviços que hoje não geram créditos com PIS/Cofins terão direito de crédito sob a nova sistemática (por exemplo, insumos de suporte: internet, software, limpeza, telefonia etc.). Isso poderá mitigar parte da carga tributária.

3. Governança, sistemas e automação

Será imprescindível investir em plataformas ERP, integração bancária, conciliação automática, emissão fiscal com destaque de tributos, controle de saldos de créditos e glosas, auditoria contínua e treinamentos.

4. Complexidade de compliance e riscos de glosa

A má classificação das operações, aplicação incorreta de regimes ou exceção, erros de alíquota ou não observância de vedação de crédito poderão gerar autuações elevadas em função da magnitude dos tributos envolvidos.

5. Negociação contratual e revisão de contratos vigentes

Contratos fechados antes da regulamentação precisarão de addendum para prever repasse de tributos, eventual modulação de preço ou compartilhamento de risco tributário.

6. Mercado e competitividade

Aqueles prestadores que já investirem em governança tributária terão vantagem competitiva. O atraso na adaptação poderá levar à perda de clientes, insustentabilidade de margens e riscos regulatórios.

7. Impacto nos regimes tributários (Lucro Presumido, Lucro Real, Simples Nacional)

- o No Lucro Presumido, não haverá "inclusão" de tributos em base de cálculo do ISS, mas sim novo regime IBS/CBS, com possibilidade de crédito;
- o No Lucro Real, haverá necessidade de ajustar controles para aproveitamento de créditos e integração fiscal;
- o No Simples, haverá compatibilização do regime com a nova sistemática, com regime simplificado e condições especiais de transição.

8. Revisão de cadeias operacionais (subcontratações, terceirização, contratos com plataforma)

As responsabilidades solidárias e o split payment exigem reavaliação de contratos com terceiros e prestadores de serviço, para evitar responsabilização tributária inesperada.

9. Planejamento tributário ativo

Simulações de cenários, projeções de fluxo de caixa, estudo de alíquotas por segmento e otimização máxima de créditos serão premissas básicas para manutenção da rentabilidade.

9. Desafios e riscos de implementação

Mesmo sendo uma norma formalmente aprovada, há desafios práticos e riscos que merecem atenção:

- Regulamento pendente: muitos dispositivos da LC 214 dependem de regulamentação (mais de 100 remissões ao regulamento segundo levantamento) para seu efetivo funcionamento.
- Capacidade tecnológica e interoperabilidade: integração entre sistemas fiscais, contábeis, bancários e plataformas será complexa.
- Interpretação normativa: conceitos-chave como "contraprestação em doações", delimitação de crédito presumido, vedação de crédito, operação com bens imateriais etc. gerarão disputas jurídicas.
- Conflito federativo: disputa entre entes (estado, município) por alíquotas de IBS e compartilhamento de receitas pode gerar contenciosos constitucionais.
- Resistência ao repasse de tributos: o consumidor pode resistir a aumentos de preço resultantes da tributação real; reputação e mercado exigem comunicação transparente.
- Glosa de créditos e fiscalização intensiva: os fiscos federais e estaduais estarão atentos aos novos saldos de crédito e podem aumentar auditorias.

- Insegurança jurídica transitória: até que jurisprudência se consolide e regulamentos sejam plenamente emitidos, haverá margem para litígios.

10. Quadro de anexos/tabelas

Segue quadro esquemático dos principais anexos esperados decorrentes da LC 214/2025, que deverão compor regulamentos ou normas complementares:

Anexo	Tema/Conteúdo esperado	Observações
Anexo I	Lista de alimentos isentos de IBS/CBS	A LC 214 já prevê isenção para grupos de alimentos básicos (ver Anexo I da lei)
Anexo II	Lista de alimentos com alíquota reduzida (ex: -60 %)	Prevista na lei complementar para certos bens alimentares processados
Anexo III	Códigos de bens e serviços (CST/códigos fiscais específicos)	Para identificação da operação e tributação adequada
Anexo IV	Tabelas de alíquotas padrão por tipo de bem ou serviço	A definir por ente/regulamentação
Anexo V	Tabelas de crédito presumido, quando aplicável	Para setores com regime especial
Anexo VI	Tabelas de vedações ou limitações de crédito (art. 57)	Articular com lista de hipóteses de não aproveitamento
Anexo VII	Regras de transição (períodos intermediários)	Cronograma, coexistência, compatibilização
Anexo VIII	Regras específicas para Simples Nacional/regimes simplificados	Compatibilizações, fórmulas de cálculo
Anexo IX	Formatos e layout de documento fiscal eletrônico (NF-e/NFC-e/documentos fiscais) adaptados	Inclusão de campos para IBS, CBS, split payment etc.
Anexo X	Procedimentos de compensação, ressarcimento e controle de créditos	Instruções operacionais e contábeis
Anexo XI	Critérios de distribuição de receitas do IBS entre estados e municípios	Fórmulas, coeficientes e periodicidade
Anexo XII	Critérios de responsabilidade tributária e retenções	Normas para plataformas, adquirentes, intermediários
Anexo XIII	Regras para operações internacionais (importação, exportação)	Diferencial de alíquota, créditos externos, imunidade
Anexo XIV	Disposições relativas ao Imposto Seletivo (IS)	Bens sujeitos, alíquotas e segmentos
Anexo XV	Tabelas de imunidades e não incidência específicas	Livros, jornais, entidades sem fins lucrativos etc.

Esses anexos serão vitais para operacionalizar o sistema. A compatibilidade entre eles e a LC será critério importante de segurança jurídica.

11. Considerações finais

A Lei Complementar nº 214/2025 marca, de fato, o novo paradigma tributário sobre consumo no Brasil. Sua robustez normativa impõe uma mudança de mentalidade: deixa-se o modelo fragmentado e cumulativo para ingressar no regime de IVA dual, com ênfase em neutralidade econômica, crédito amplo e controle digitalizado.

Para as empresas, em especial aquelas de prestação de serviços, a adoção antecipada de governança tributária estruturada, simulações de impacto, investimento em tecnologia e treinamento será determinante para manter margens e competitividade. A transição gradual até 2033 concede prazo, mas o tempo de adaptação é curto frente à complexidade das obrigações que virão.

Ressalto que, ainda que a lei já esteja formalmente vigente, muitos de seus dispositivos dependem de regulamentação - o essencial agora é acompanhar de perto a edição das normas regulamentares, atos complementares e manuais operacionais.

Finalmente, esta síntese serve para orientar a base de decisões da empresa, mas recomenda-se elaboração de simuladores próprios e assessoria técnica especializada para cada operação concreta.

INFORMEF LTDA.

Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.

"Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas"

BOAD12171---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

SÍNTESE INFORMEF - REFORMA TRIBUTÁRIA - SETOR IMOBILIÁRIO - DISPOSIÇÕES

"Reforma Tributária e o Setor Imobiliário: Regime Especial de Tributação, Redutores e Impactos Estratégicos da Lei Complementar nº 214/2025"

1. Introdução: contexto, escopo e objetivo

A reforma tributária aprovada por meio da Lei Complementar n.º 214, de 16 de janeiro de 2025 institui novo paradigma tributário no Brasil, especialmente para tributos sobre bens, serviços, rendas e operações imobiliárias.

Para o setor imobiliário, a reforma traz inovações estruturais e específicas, agregando complexidade e oportunidade. Nesta síntese, apresento:

1. Os principais dispositivos legais da LC 214/2025 e normas correlatas que impactam o segmento imobiliário;
2. A descrição e análise dos regimes aplicáveis às operações imobiliárias (compra, venda, locação), sua transição, neutralidade fiscal e redutores;
3. Impactos fiscais, riscos e recomendações estratégicas para empresas do setor e operações patrimoniais;
4. Interface trabalhista e empresarial (quando relevante);
5. Quadro-resumo dos anexos e dispositivos correlatos.

Sempre que possível, utilizo trechos "in verbis" para reforçar credibilidade e facilitar consulta direta à norma.

O objetivo é fornecer subsídio normativo e prático para tomada de decisões estratégicas e adaptações operacionais no ambiente pós-reforma.

2. Panorama normativo da reforma tributária relevante ao setor imobiliário

2.1. Lei Complementar n.º 214/2025: dispositivos principais aplicáveis ao setor

A LC 214/2025 instituiu os tributos Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), além de criar mecanismos de transição, neutralidade, comitê gestor e regras específicas para setores sensíveis, entre eles o imobiliário.

Trechos relevantes:

- Art. 1º. "Ficam instituídos: I- o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)... II - a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS)..."
- Art. 2º. "O IBS e a CBS são informados pelo princípio da neutralidade, segundo o qual esses tributos devem evitar distorcer as decisões de consumo e de organização da atividade econômica"
- O Título relativo ao setor imobiliário (iniciando no art. 252 em diante) institui regime especial com redutores e critérios para operações com imóveis.

Além disso, em norma regulamentadora ou correlata, destaca-se:

- A instituição do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), também chamado de "CPF dos imóveis", previsto como ferramenta de unificação de dados imobiliários para fins de tributos sobre consumo imobiliário.
- Normas transitórias de adaptação e dispositivos de "teste" do novo modelo até sua plena vigência.
- Procedimentos de "split payment" regulados, para assegurar que parte do IBS/CBS de transações seja retida automaticamente para pagamento ao ente tributário.

Em resumo, a LC 214/2025 é o pilar legal da nova sistemática tributária, e seus dispositivos específicos (arts. 252 em diante) estruturam o tratamento especial para operações imobiliárias.

2.2. Regimes atuais substituídos/integrados

Com a reforma, os tributos federais PIS, Cofins e IPI, bem como os tributos estaduais/municipais ICMS e ISS terão sua função gradualmente incorporada pelo novo IBS/CBS (e pelo IS para itens seletivos).

Esse movimento visa simplificar o sistema e eliminar a cumulatividade entre etapas.

Entretanto, para o setor imobiliário, o legislador optou por regime específico com redutores, para preservar certa neutralidade frente às operações com imóveis (que muitas vezes não comportam crédito estrito como em cadeias industriais).

2.3. Normas de transição e marcos temporais

- A efetiva tributação via IBS/CBS (ou substitutos) terá início em 2027, com período de transição e testes nos anos anteriores.
- Até lá, estarão em curso adaptações cadastrais, sistemas (inclusive para o CIB) e ajustes contábeis/fiscais.
- Importante salientar que algumas operações (ex.: atualizações patrimoniais de imóveis) contam com normas já em vigência (antes da reforma) que permitem aproveitamento estratégico. Por exemplo, a IN nº 2.222/2024 da Receita Federal permite atualização de imóveis a valor de mercado com tributação reduzida.

Esses marcos temporais e dispositivos de transição são essenciais para planejamento estratégico empresarial.

3. Regime tributário aplicável ao setor imobiliário: estrutura e fórmula de apuração

Nesta seção, apresento como a reforma tributa operações imobiliárias típicas (compra, venda e locação), bem como os redutores, limites para pessoas físicas e jurídicas, além dos desafios práticos.

3.1. Regime especial do setor imobiliário: princípios e redutores

Para o setor imobiliário, a LC 214/2025 institui regime específico que "reproduz" efeitos de não cumulatividade, por meio de mecanismos de redutor (ajuste de base) em vez de crédito estrito, devido à complexidade de atribuição de crédito no caso de imóveis.

A lógica é: aplicar a alíquota padrão, mas com redução da base tributária para compensar os insumos, tributos anteriores ou características específicas do setor.

Em particular:

- Redutor para alienação de imóveis - reduz parte da base tributária para tornar a carga proporcional ao valor agregado efetivo (evitar tributação do valor do terreno sem acréscimo).
- Redutor nas operações de locação - para locações de imóveis, aplica-se mecanismo de dedução ou redução permitida (um "ajuste" sobre a receita bruta).
- Redutor social / progressividade - para locações residenciais de menor valor e para imóveis populares, haverá tratamento favorecido e faixa isenta ou com alíquota efetiva reduzida (reductor social mensal).

Esses redutores são vitais para evitar que o novo tributo recaia de modo excessivo sobre operações de imóvel que não geram margens compatíveis.

3.2. Operações de alienação (venda) de imóveis

3.2.1. Incidência

Com a reforma, a venda de imóveis, quando realizada por pessoa jurídica, ficará sujeita ao novo regime de IBS/CBS (ou IVA dual) com aplicação de redutor e regime específico.

Para pessoa física, a regra geral é que vendas de imóveis não serão tributadas pelo novo IVA, mantendo-se outras regras (como IR sobre ganho de capital) conforme legislação vigente.

Trecho afirmativo:

"As eventuais vendas de imóveis por pessoas físicas não serão tributadas pelo novo IVA."

Outra observação normativa: o texto do art. 256 da LC (na versão aprovada pela Câmara) prevê que "o IVA com redução de 40 % deverá incidir sobre o lucro da compra e venda de imóveis por pessoas jurídicas."

3.2.2. Alíquota e cálculo efetivo

Considerando que a alíquota padrão do novo tributo será de 26,5 % (estimativa referida no parecer do governo)

Para operações imobiliárias, há desconto de 40 % sobre essa alíquota, resultando em alíquota efetiva de 15,9 % (i.e., 60 % da alíquota base) para esses casos regulados.

Exemplo prático: se a alíquota padrão for 26,5 % e for aplicada redução de 40 %, fica $26,5 \% \times 60 \% = 15,9 \%$.

Importante: o tributo deve incidir sobre a diferença entre o valor de venda e o valor do terreno (ou custo inerente), não sobre o valor integral.

Também será permitido deduzir o montante do imposto já pago sobre materiais de construção e serviços usados na obra, o que reduz a carga efetiva.

Há ainda previsão de redutor social de R\$ 100.000,00 sobre o valor tributado, especialmente para habitações populares, para aumentar progressividade.

3.2.3. Comparativo: regime atual vs novo regime imobiliário

Situação/característica	Regime atual (antes da reforma)	Novo regime (LC 214/2025)
Sujeito tributário	PJ ou PF (IR sobre ganho de capital)	PF isenta de IVA; PJ sujeito ao novo tributo

Situação/característica	Regime atual (antes da reforma)	Novo regime (LC 214/2025)
Base de cálculo	diferença entre venda e custo ajustado	idem, com deduções permitidas de insumos / tributos
Alíquota aplicável	IR + PIS / Cofins / ICMS / ISS conforme situação	alíquota padrão (26,5 %) com redutor de 40 % → 15,9 % efetiva
Crédito de tributos de insumos	em alguns casos (PIS/Cofins) limitado, dependendo do regime	dedução direta de tributos já pagos em materiais/serviços
Tratamento progressivo/social	limitada	redutor social de R\$ 100 mil, progressividade nas faixas
Incidência sobre PF	IR aplicado sobre ganho de capital	sem tributação via IVA, permanece IR conforme regra vigente

Esse regime especial tende a neutralizar o impacto da transição para muitas empresas imobiliárias, embora a mudança operacional e de controles seja significativa.

3.3. Operações de locação de imóveis

3.3.1. Incidência e limites para pessoa física

A nova norma estabelece critérios de limite para que pessoa física seja tributada:

- Se alugar até três imóveis e faturar até R\$ 240.000,00 anuais, não haverá incidência do novo tributo (i.e., estará isento do IVA) nessa atividade.
- Se ultrapassar esses limites (mais de três imóveis ou receita acima de R\$ 240 mil), passa a ser contribuinte do novo tributo no ano subsequente às operações.
- Alternativamente, a locação de imóvel que ultrapasse R\$ 288.000,00 em receitas anuais também pode gerar tributação no mesmo ano da operação.
- Além disso, para locações residenciais de valor mensal até R\$ 600,00, haverá redutor social que elimina tributação.

3.3.2. Alíquota e redutor aplicado

A alíquota padrão do novo tributo (26,5 %) será ajustada por redutor de 70 %, isto é, apenas 30 % da base tributária será considerada para cálculo do tributo em operações de locação.

Se a alíquota padrão for 26,5 %, então a alíquota efetiva sobre locação será $26,5 \% \times 30 \% = 7,95 \%$.

Também existe redutor social mensal (por exemplo, R\$ 600,00 mensais para locações residenciais), que pode zerar ou reduzir efetivamente o tributo devido.

3.3.3. Dedução de tributos de insumos e serviços

Da mesma forma que nas alienações, os tributos pagos em insumos e serviços relacionados ao imóvel locado poderão ser deduzidos do valor tributável (reduzindo a carga líquida), dentro dos limites permitidos pelo regulamento.

3.3.4. Interface com tributação atual (IR, aluguel, pessoa jurídica)

Para pessoa jurídica que realize locações de imóveis, a receita de aluguéis passará a integrar a base do novo tributo, com aplicação do redutor mencionado.

Quanto ao Imposto de Renda de pessoa física sobre rendimentos de aluguel, essa tributação permanece conforme lei vigente, independente da incidência do novo tributo (ou sua não incidência, no caso de PF isentos).

Em outras palavras, a reforma não elimina a tributação de IR sobre aluguel, mas define quando há também cobrança do IVA dual.

3.4. Operações entre empresas e pessoa física, e transmissão com repercussão municipal (ITBI)

3.4.1. ITBI e competência municipal

Importante destacar que a reforma não altera as competências tributárias do ITBI, que permanece tributo municipal de competência local, incidente sobre a transmissão de bens imóveis.

Conforme esclarecimento oficial:

“A Reforma Tributária não altera a alíquota do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), um tributo de competência municipal.”

Entretanto, a regulamentação veiculada (como PLP 108/2024) busca definir com mais clareza o momento de incidência do ITBI, reduzindo litígios municipais.

Em casos de transações entre empresas ou empresas e pessoas físicas, o contribuinte poderá estar sujeito simultaneamente ao novo tributo (IBS/CBS) e ao ITBI municipal, conforme competência local.

3.4.2. Risco de cobrança de ITBI sobre “contratos” ou valores declarados

Especialistas em audiência pública criticaram propostas de que o ITBI seja calculado sobre valores estimados pela prefeitura (em vez do valor efetivo declarado), por motivo de insegurança jurídica e riscos de arbitrariedade.

Há temores quanto ao uso de valores arbitrados por municipalidade que extrapolem o valor real de transação, resultando em litígios.

Assim, será essencial acompanhar regulamentos municipais locais e precedentes judiciais nesse tema.

3.5. Neutralidade, cumulatividade e “split payment”

Um dos pilares da reforma é a neutralidade tributária: os novos tributos não devem distorcer decisões de consumo ou organização econômica.

Como mecanismo prático de controle e combate à sonegação, a regulamentação prevê o split payment, que determina que, em transações relevantes, parte do tributo devido será separada eletronicamente e direcionada diretamente ao ente tributário, sem passar pelas mãos do vendedor.

Se a plataforma ou prestador não repassar corretamente esse valor, poderá sofrer penalidades: multa de R\$ 20 por transação, multa de mora mensal de 3 %, multa de R\$ 0,20 por transação em atraso, e também risco de suspensão ou cassação de autorização de funcionamento (no caso de instituição de pagamento).

Esse mecanismo é inovador e pode trazer impacto operacional relevante, exigindo sistemas fiscais integrados nos processos de venda e locação.

4. Impactos empresariais e estratégicos: desafios, oportunidades e riscos

4.1. Aumento da complexidade operacional e exigência de sistemas

A transição do modelo atual (com imposições diversas e regimes cumulativos) para um regime baseado em redutores e controle de créditos exige:

- Implantação de sistemas contábeis/fiscais capazes de apurar de forma granular os insumos, tributos pagos, receitas e deduções aplicáveis.

- Adequação aos controles do CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro) e à integração cadastral entre municípios, cartórios e Receita Federal.
- Treinamento de equipes contábeis, fiscais e administrativas para lidar com novas rotinas e fluxos de apropriação.

4.2. Risco de aumento de carga tributária para certos perfis

Embora a reforma inclua redutores para mitigar impacto, há perfis de empresas que podem sofrer elevação de carga:

- Incorporadoras atualmente sob regime especial (RET) que recolhem mensalmente 4 % das receitas podem ter tributação maior no regime regular de IBS/CBS inclusive considerando o novo redutor imobiliário.
- Imóveis de alto padrão, com margens menos flexíveis, poderão ter elevação de carga em comparação ao regime atual.
- Se a recuperação de tributos pagos no custo ou insumos for limitada pelo redutor ou regulamento, o benefício pode ser menor do que previsto.

4.3. Oportunidades de replanejamento patrimonial

A transição permite:

- Avaliar uso de imóveis e estrutura societária (e.g. migração para pessoa jurídica ou manutenção em pessoa física, conforme limiares de receita/lucro).
- Realizar fusões, incorporações ou reorganizações visando melhor aproveitamento de redutores.
- Antecipar operações de compra ou venda, aproveitando regimes atuais ou opções de atualização patrimonial sob normas vigentes (como a IN 2.222/2024).
- Rever contratos de locação e cláusulas que permitam repasses ou ajustes que minimizem impacto tributário.

4.4. Riscos jurídicos, contenciosos e de fiscalização

- A falta de clareza em normas municipais pode gerar litígios sobre ITBI e cálculo de valores estimados.
- Divergências de interpretação sobre aplicação do redutor e deduções permitidas podem gerar passivos tributários.
- O novo regime exige fiscalização mais intensa, pois parte do tributo será recolhido via split payment, reduzindo margem para inadimplência oculta.
- A adaptação lenta de sistemas e falhas de retrocompatibilidade com normas municipais ou estaduais podem gerar inconsistências.

4.5. Impactos sobre preços, repasses e mercado imobiliário

- A eventual elevação de custo tributário poderá repercutir em preços finais dos imóveis ou reajuste de aluguel.
- Em setores competitivos, incorporadoras podem absorver parte do aumento para manter vendas.
- O redutor social e progressividade visam atenuar impactos sobre imóveis residenciais populares.

4.6. Interface trabalhista e empresarial

Embora a reforma seja predominantemente tributária, há aspectos que podem afetar o ambiente empresarial/trabalhista no setor:

- Incorporadoras e empresas imobiliárias deverão revisar orçamentos, margens e métricas de custo, podendo readequar sua estrutura de pessoal e contratos de serviços.
- O aumento de controle e compliance fiscal pode demandar profissionais especializados e exigir terceirização ou reforço do departamento tributário interno.

- Em contratos de locação com repasse de tributos, será necessário acordos claros quanto a responsabilidade pelo novo tributo.

5. Conclusão e recomendações estratégicas

5.1. Síntese dos pontos principais

- A reforma tributária, via LC 214/2025, institui novo sistema com IBS, CBS e IS, e cria regime especial para operações imobiliárias (capítulo a partir do art. 252) com uso de redutores e regras específicas.
- Nas vendas de imóveis por pessoa jurídica, haverá incidência do novo tributo com redutor de 40 %, resultando em alíquota efetiva estimada de 15,9 %.
- Nas locações, aplica-se redutor de 70 %, resultando em alíquota efetiva de cerca de 7,95 %, sujeita a limites e redutor social para pessoa física.
- Pessoas físicas com até três imóveis e receita até R\$ 240 mil/ano não serão tributadas pelo novo IVA nas locações.
- O ITBI municipal permanece vigente e não tem sua alíquota alterada pela reforma, embora seu momento de incidência poderá ser regulado para combate a litígios.
- O mecanismo split payment garante retenção automática de parte do tributo nas transações, reduzindo risco de inadimplência.
- A reforma exige elevado grau de adaptação operacional, de controle fiscal e de reorganização empresarial.

5.2. Recomendações estratégicas para empresas e planejamento

1. Diagnóstico tributário imediato levantar perfil de receitas, estrutura societária, imóveis ativos e passivos, contratos de locação e vendas previstas para os próximos anos.
2. Simulações customizadas calcular cenários sob o novo regime (com redutores) e comparar com a carga atual para cada tipo de operação/empreendimento.
3. Adaptação de sistemas fiscais e contábeis antecipar migração para plataformas que suportem apuração granular de insumos, créditos e deduções.
4. Ajuste contratual e cláusulas de repasse prever cláusulas que permitam repasses de tributos ou ajustes de valores conforme ambiente tributário.
5. Aproveitamento de normas vigentes de transição avaliar se convém antecipar operações imobiliárias ou atualização patrimonial em regimes atuais (como a IN 2.222/2024) antes da entrada em vigor total da reforma.
6. Monitoramento regulatório municipal acompanhar normas complementares locais relativas ao ITBI, cálculo de valores venais e fiscalização.
7. Treinamento de equipes e compliance robusto capacitar os departamentos fiscais, jurídicos e contábeis para lidar com o novo paradigma de controle e exigência documental.

6. Quadro de dispositivos normativos e anexos relevantes

Apresento abaixo quadro-síntese dos principais dispositivos legais, normas regulamentares e temas correlatos para consulta rápida:

Norma/ato normativo/instrumento	Objeto/relevância para imobiliário	Comentário/trecho relevante
LC 214/2025	Lei principal da reforma tributária	Institui IBS, CBS e regime imobiliário (arts. 252 em diante)
Emenda Constitucional 132/2023	Base constitucional da reforma	Previu a modificação constitucional para criação do IBS e outros ajustes.
IN RFB 2.222/2024	Atualização de imóveis a valor de mercado	Permite atualização com alíquota reduzida (PF: 4 %; PJ: 6 % IRPJ + 4 % CSLL)
Normas estaduais / municipais de ITBI / regulação local	Cálculo e competência municipal de ITBI	Necessário observar regulamentações locais e interpretações de bases de cálculo.

Norma/ato normativo/instrumento	Objeto/relevância para imobiliário	Comentário/trecho relevante
Regulamentação do split payment	Mecanismo de retenção automática em transações	Previsto em norma de regulamentação estabelecida em lei ou decreto federal vinculada à LC 214/2025
Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)	Integração de base imobiliária nacional	Será instrumento obrigatório para identificação e controle de imóveis.

Esse quadro serve como guia inicial para consulta direta aos atos legais e regulamentares.

INFORMEF LTDA.

Consultoria Tributária, Trabalhista e Empresarial

"Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas"

BOAD12172---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

INFORMEF RESPONDE - REVISÃO DOS CONTRATOS - CONSIDERAÇÕES

A reforma tributária (especialmente após a **Lei Complementar nº 214/2025 e as leis complementares em tramitação sobre o IBS/CBS**) vem exigindo **revisão contratual ampla**, pois impacta cláusulas de **tributos incidentes, repartição de encargos, reajustes, preço líquido x bruto, retenções, e até obrigações acessórias**.

Com base nas práticas observadas em empresas de médio e grande porte, seguem **modelos predominantes de atuação**:

1. Criação de Grupos de Trabalho Multidisciplinares (modelo ideal)

Composição: jurídico, fiscal, contabilidade, compras, comercial e controladoria.

Objetivo: mapear contratos com impacto tributário direto (venda, prestação, intermediação, locação, comodato etc.), identificar riscos de repasse indevido de tributo e revisar cláusulas de "tributos incidentes sobre o preço".

Pontos de atenção:

- Inclusão de cláusula de **repactuação automática** em caso de alteração legislativa relevante.
- Adequação do **conceito de tributo** para incluir os novos **IBS e CBS**.
- Previsão expressa de **ajuste de preço** ou **revisão contratual de boa-fé**, conforme art. 478 do Código Civil.
- Revisão de **retenções de PIS/COFINS/CSLL/IRRF** à luz da substituição por CBS.

2. Atuação exclusiva do Jurídico (modelo reativo, mais arriscado)

Algumas empresas, sobretudo de porte menor, deixaram a análise restrita ao jurídico interno, revisando apenas modelos-padrão de contratos.

Riscos dessa abordagem:

- Falta de sinergia com o setor fiscal leva à **omissão de cláusulas de repasse tributário**, especialmente em operações mistas (industrialização, revenda, importação).
- Omissão de aspectos práticos de escrituração e repasse em notas fiscais (impacto na **NF-e, IBS/CBS, e EFD-ICMS/PI/CBS**).
- Risco de litígios comerciais por ausência de cláusula clara sobre quem suporta a majoração de carga tributária.

3. Modelos Híbridos (mais comuns atualmente)

O jurídico lidera a frente contratual, mas **consultorias tributárias e equipes fiscais** dão pareceres técnicos sobre efeitos financeiros e operacionais.

Procedimento típico:

1. Criação de **planilha de criticidade contratual** (nível de risco x valor envolvido).
2. Revisão prioritária de contratos de longo prazo, licitações e fornecimento público.
3. Inclusão de cláusulas de **mitigação e repasse**, além de aditivos padrão.
4. Validação final conjunta entre **jurídico e fiscal** antes de assinatura.

4. Boas práticas recomendadas

- Manter **minutas padrão revisadas** por tributaristas especializados em IBS/CBS.
- Implantar **treinamentos internos** para compradores e vendedores.
- Criar **fluxo formal de aprovação** de novos contratos e aditivos.
- Registrar parecer interno sobre "impacto contratual da LC 214/2025" para cada modelo de negócio.
- Consultar periodicamente **comunicados da Receita Federal e Comitê Gestor do IBS/CBS**.

5. Referências normativas

- **Lei Complementar nº 214/2025**, arts. 149 a 165 (instituição do IBS e da CBS).
- **Código Civil**, arts. 317, 478 a 480 (revisão contratual por onerosidade excessiva).
- **CF/88, art. 150, § 7º, e LC 123/2006**, quanto à substituição e simplificação tributária.

MODELO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - REFORMA TRIBUTÁRIA (LC Nº 214/2025)

1. Cláusula de Repasse ou Neutralidade Tributária

Cláusula X - Neutralidade Tributária e Repasse de Tributos

As partes reconhecem que, em virtude da Reforma Tributária instituída pela **Lei Complementar nº 214, de 5 de janeiro de 2025**, poderá ocorrer substituição, fusão, extinção ou criação de tributos que afetem a carga tributária incidente sobre este contrato.

Assim, fica ajustado que qualquer modificação na estrutura tributária inclusive decorrente da instituição do **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)** e da **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)** **não implicará aumento ou redução indevida da remuneração contratual**, devendo as partes promover **ajuste proporcional de valores**, de modo a preservar a **neutralidade econômica** originalmente pactuada.

O ajuste poderá ser formalizado mediante simples **termo aditivo** ou comunicação escrita, observada a boa-fé objetiva e o equilíbrio econômico-financeiro previsto nos arts. **317 e 478 a 480 do Código Civil**.

2. Cláusula de Revisão Automática por Alteração Legal

Cláusula Y - Alterações Legislativas e Revisão Automática

Ocorrendo, durante a vigência deste contrato, alteração legal, regulamentar ou administrativa que modifique a forma, alíquota, base de cálculo ou incidência dos tributos que onerem a operação contratada, as partes se comprometem a revisar automaticamente as condições financeiras, de modo a recompor o equilíbrio contratual.

A revisão observará o princípio da **boa-fé contratual**, com base no art. **478 do Código Civil**, e os efeitos das **Leis Complementares nº 214/2025** e subsequentes, que disciplinam o **IBS e a CBS**, inclusive suas regras de transição (arts. 149 a 165).

Nenhuma das partes poderá invocar tal alteração como causa de rescisão unilateral, devendo primeiramente buscar a readequação equitativa dos valores e obrigações.

3. Cláusula de Responsabilidade Tributária

Cláusula Z - Responsabilidade pelo Recolhimento dos Tributos

Cada parte é responsável pelos tributos que incidem sobre suas respectivas atividades, observada a legislação aplicável.

Na hipótese de retenção obrigatória de tributos federais, estaduais ou municipais - inclusive o **IBS e a CBS**, quando aplicáveis - o contratante deverá proceder ao recolhimento conforme a legislação vigente, remetendo ao contratado os comprovantes correspondentes.

Caso sobrevenha interpretação normativa, ato do Comitê Gestor do IBS ou da Receita Federal, que altere a responsabilidade tributária, as partes ajustarão o procedimento de retenção e repasse sem necessidade de novo aditivo, bastando comunicação formal e anuência expressa.

4. Cláusula de Readequação Econômico-Financeira

Cláusula W - Readequação Econômico-Financeira em Caso de Impacto Tributário

Verificada variação significativa de custo em razão da aplicação ou majoração dos tributos criados ou substituídos pela Reforma Tributária, qualquer das partes poderá requerer revisão dos valores, desde que comprove o impacto financeiro efetivo.

A readequação será analisada com base no **percentual de variação da carga tributária** entre o regime anterior (PIS/COFINS/ICMS/ISS) e o novo regime (IBS/CBS), conforme as alíquotas publicadas pelos entes competentes.

Persistindo divergência quanto ao percentual, poderá ser solicitado **parecer técnico-contábil** ou **laudo de auditoria fiscal**, cujo custo será compartilhado igualmente entre as partes.

5. Cláusula de Transição e Vigência Tributária

Cláusula V - Transição e Vigência da Reforma Tributária

Considerando que a **Lei Complementar nº 214/2025** estabelece período de transição para substituição dos tributos atuais, as partes acordam que, até a efetiva implantação plena do **IBS e da CBS**, prevalecerão as regras tributárias vigentes à época da emissão dos documentos fiscais.

A partir da entrada em vigor obrigatória dos novos tributos, os contratos e documentos fiscais deverão ser **emitidos e adequados às novas incidências**, preservando o equilíbrio econômico-financeiro ajustado.

6. Cláusula de Solução de Conflitos e Foro

Cláusula U - Solução de Conflitos

As controvérsias decorrentes da aplicação desta cláusula de neutralidade ou de repasse de tributos deverão ser resolvidas, preferencialmente, por mediação ou arbitragem, e, na ausência de consenso, pelo foro da sede do contratante.

Fica reconhecido que qualquer divergência relativa à interpretação da Reforma Tributária deverá ser analisada à luz dos princípios da **segurança jurídica, neutralidade fiscal e não cumulatividade**, conforme disposto nos arts. 152 e 153 da LC nº 214/2025.

Anexo Recomendado

Tipo de Contrato	Ação Recomendada	Setores Envolvidos	Prazo Sugerido
Prestação de Serviços	Revisão imediata de cláusulas de repasse	Jurídico, Fiscal, Contábil	30 dias
Compra e Venda de Bens	Inclusão de cláusula de neutralidade	Jurídico, Compras, Fiscal	45 dias
Locação ou Comodato	Inserir cláusula de alteração legislativa	Jurídico, Controladoria	60 dias
Contratos Públicos	Ajustar planilha de preços e matriz de riscos	Jurídico, Compliance	Conforme edital

Observação Técnica Final

A **adoção dessas cláusulas preventivas** garante alinhamento com os princípios da Reforma Tributária — **neutralidade, transparência e simplicidade** — evitando litígios e preservando a segurança jurídica contratual durante o período de transição (2026 a 2033).

ADITIVO CONTRATUAL Nº (...)

(Adequação à Reforma Tributária - Lei Complementar nº 214/2025)

I - DAS PARTES

De um lado,
[NOME/RAZÃO SOCIAL DO CONTRATANTE], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº (...), com sede à [endereço completo], neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is), doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**.
E, de outro lado,
[NOME/RAZÃO SOCIAL DO CONTRATADO], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº (...), com sede à [endereço completo], neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is), doravante denominada simplesmente **CONTRATADA**.

As partes acima qualificadas, doravante denominadas em conjunto **“Partes”**, resolvem celebrar o presente **ADITIVO CONTRATUAL DE ADEQUAÇÃO À REFORMA TRIBUTÁRIA**, o qual se regerá pelas cláusulas e condições seguintes, e pelas disposições legais aplicáveis.

II - DOS CONSIDERANDOS

CONSIDERANDO que foi promulgada a **Lei Complementar nº 214, de 5 de janeiro de 2025**, que instituiu o **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)** e a **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)**, em substituição gradativa aos tributos ICMS, ISS, PIS e COFINS;

CONSIDERANDO que a referida norma prevê período de transição de 2026 a 2033, durante o qual coexistirão os sistemas tributários anterior e novo;

CONSIDERANDO que é imprescindível garantir a **neutralidade econômica e o equilíbrio** contratual frente às alterações na estrutura tributária e às obrigações acessórias decorrentes;

CONSIDERANDO, por fim, que as Partes reconhecem a necessidade de adequação do contrato principal às novas disposições legais, de modo a preservar a segurança jurídica, a boa-fé e a continuidade das relações contratuais;

Resolvem firmar o presente Aditivo, que passa a integrar o contrato original, mantendo-se inalteradas todas as demais cláusulas não modificadas expressamente neste instrumento.

III - DAS CLÁUSULAS DE ADEQUAÇÃO TRIBUTÁRIA

Cláusula 1ª - Neutralidade Tributária

Fica estabelecido que a instituição do **IBS e da CBS**, ou de quaisquer outros tributos que venham a substituí-los, **não alterará a remuneração líquida** originalmente ajustada entre as Partes.

Ocorrendo variação na carga tributária total aplicável às operações contratadas, as Partes comprometem-se a promover **ajuste proporcional nos valores contratuais**, a fim de preservar a neutralidade econômica e o equilíbrio financeiro.

Cláusula 2ª - Revisão Automática

Verificada alteração legal, regulamentar ou administrativa que modifique a forma, base de cálculo, alíquota ou incidência de tributos aplicáveis às operações deste contrato, as Partes procederão à **revisão automática das condições financeiras**, mediante termo aditivo simplificado ou comunicação formal, nos termos do **art. 478 do Código Civil**.

Cláusula 3ª - Responsabilidade Tributária

Cada Parte permanecerá responsável pelos tributos que incidam sobre suas respectivas atividades, na forma da lei.

Na hipótese de retenção obrigatória de tributos federais, estaduais ou municipais - inclusive o **IBS e a CBS**, conforme regulamentação futura, o **CONTRATANTE** efetuará o recolhimento e encaminhará ao **CONTRATADO** os comprovantes correspondentes.

Cláusula 4ª - Transição e Vigência Tributária

Durante o período de transição previsto nos arts. 149 a 165 da **Lei Complementar nº 214/2025**, prevalecerão as regras tributárias vigentes à data da emissão dos documentos fiscais, respeitadas as normas de convivência entre o sistema atual e o novo sistema do IBS/CBS.

A partir da vigência plena dos novos tributos, as Partes deverão adequar-se integralmente à nova legislação e aos regulamentos expedidos pela **Receita Federal do Brasil** e pelo **Comitê Gestor do IBS**.

Cláusula 5ª - Readequação Econômico-Financeira

Qualquer das Partes poderá requerer a revisão dos valores contratados, mediante comprovação de variação significativa da carga tributária efetiva.

O cálculo do impacto será realizado com base em **laudo contábil ou parecer técnico tributário**, emitido por profissional habilitado. Persistindo divergência, a diferença apurada deverá ser compensada ou ajustada nas faturas subsequentes.

Cláusula 6ª - Comunicação e Cooperação

As Partes se comprometem a manter **cooperação técnica** e a compartilhar informações necessárias à correta adequação fiscal, inclusive atualizações cadastrais, códigos de tributação e CFOP aplicáveis às operações abrangidas pelo contrato.

Cláusula 7ª - Solução de Conflitos

As controvérsias relativas à interpretação e execução deste aditivo serão dirimidas preferencialmente por **mediação**, e, em caso de insucesso, pelo **foro da comarca da sede do CONTRATANTE**, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Este aditivo passa a vigorar na data de sua assinatura, integrando o contrato original, e permanecerá válido enquanto perdurar a vigência do contrato principal.
2. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas contratuais não modificadas neste instrumento.
3. As Partes declaram que este aditivo reflete integralmente sua vontade e atende ao disposto na **Lei Complementar nº 214/2025**, bem como nas demais normas correlatas à Reforma Tributária.

V - DA ASSINATURA

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente aditivo em **duas vias de igual teor e forma**, na presença de testemunhas.

(Local), (Data).

CONTRATANTE:

Nome:

Cargo:

Assinatura:

CONTRATADA:

Nome:

Cargo:

Assinatura:

TESTEMUNHAS:

1. Nome: _____ CPF: _____

2. Nome: _____ CPF: _____

Fundamentação Jurídica de Referência

- **Lei Complementar nº 214/2025**, arts. 149 a 165;
- **Código Civil**, arts. 317 e 478 a 480;
- **CF/88**, arts. 150, § 7º, e 155, § 2º, XII;
- **Princípios da Neutralidade e da Segurança Jurídica Tributária** (art. 152 da LC 214/2025).

Observação Técnica da INFORMEF Ltda.

Recomenda-se que cada empresa mantenha **registro formal dos contratos revisados**, com parecer interno sobre impacto tributário e ata de deliberação do comitê ou grupo de trabalho que aprovou a adequação.

Este aditivo poderá ser utilizado **em massa** mediante personalização de dados cadastrais e assinatura digital (ICP-Brasil), integrando o repositório contratual da empresa.

INFORMEF LTDA.

Consultoria Tributária, Trabalhista e Empresarial

“Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas”

BOAD12173---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

SÍNTESE INFORMEF - FORMAÇÃO DE PREÇOS - NOVO SISTEMA IBS/CBS - DISPOSIÇÕES

"Formação de Preços no Novo Sistema IBS/CBS: Desafios, Impactos e Estratégias na Era da Reforma Tributária"

1. Contexto geral da Reforma Tributária

1.1. Marco Constitucional - EC 132/2023

- A Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023, altera o sistema tributário nacional, especialmente o regime dos tributos sobre consumo.
- Entre as principais inovações, institui os dispositivos relativos ao Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e à Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS), bem como disciplina princípios (simplicidade, neutralidade, transparência, cooperação) aplicáveis ao novo sistema.
- O art. 156-A da Constituição é acrescido, fixando a competência e regras de aplicação do IBS e da CBS, bem como prevendo a eventual tributação seletiva sobre bens e serviços (Imposto Seletivo).

1.2. Lei Regulamentadora - Lei Complementar 214/2025

- A Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, regula os novos tributos previstos pela EC 132/2023: IBS, CBS e o Imposto Seletivo.
- Possui 544 artigos, organizados em 3 livros e 17 anexos, que estabelecem normas gerais, modelos operacionais, regimes diferenciados, transição e incentivos.
- A lei também altera dispositivos da Lei Complementar 123/2003 (Simples Nacional) para compatibilizá-la ao novo sistema.

2. Estrutura do novo sistema de tributos sobre consumo

2.1. SNS (Sistema de IVA dual): IBS + CBS

- O modelo adotado é um IVA dual (tributação sobre valor agregado), composto por:
 - o CBS - tributo federal (substituto de PIS, Cofins e, parcialmente, IPI)
 - o IBS - imposto compartilhado entre estados, municípios e DF (substituto de ICMS e ISS)
- A CBS e o IBS aplicar-se-ão sobre operações onerosas com bens, serviços e direitos, conforme art. 4º da LC 214/2025.
- O sistema será não cumulativo, com apropriação de créditos para evitar tributação em cascata.
- O Imposto Seletivo (IS) incide "uma única vez sobre o bem ou serviço" e "não integrará sua própria base de cálculo".
- A CBS incide sobre o IBS (ou seja, o IS faz parte da base do IBS/CBS), mas o IS não compõe sua própria base.

2.2. Competências e alíquotas de referência

- A CBS tem competência única da União, com legislação uniforme nacional.
- O IBS é de competência compartilhada entre estados, DF e municípios.
- As alíquotas de referência serão fixadas pelo Senado Federal, conforme art. 6º da LC 214/2025.
- Os Estados/Municípios poderão fixar suas alíquotas dentro dos parâmetros definidos na lei, respeitando o teto nacional.
- O teto da carga tributária será calculado com base na média da arrecadação histórica dos tributos substituídos, proporcional ao PIB, e será objeto de avaliação quinquenal.

3. Dispositivos centrais para a formação de preços e operacionalização

3.1. Fato gerador, base de cálculo e incidência

- Em regra, o fato gerador será a operação onerosa com bens, serviços e direitos (venda, cessão, prestação).
- Local de incidência será, em regra, o destino da operação (onde se dá o consumo) rincipio do destino.
- A base de cálculo corresponderá ao valor da operação (contraprestação), salvo exceções previstas na norma.
- Para operações com bens imóveis, a base do IBS é disciplinada nos arts. 253 a 255 da LC 214/2025, consistindo no valor da contraprestação.

3.2. Não cumulatividade e créditos fiscais

- O regime de não cumulatividade plena permite ao contribuinte deduzir créditos relativos às aquisições realizadas ao longo da cadeia produtiva.
- A apropriação de créditos será permitida no regime regular (empresas não optantes do Simples ou que façam opção pelo regime regular).
- Empresas optantes do Simples poderão optar pelo regime regular de IBS/CBS, com proibição de sair desse regime caso já tenham recebido ressarcimento.
- Os períodos de apuração serão mensais, com apuração separada para CBS e IBS.
- Nos casos de pagamento indevido ou a maior, a restituição será concedida desde que a operação não tenha gerado crédito para adquirente e cumpridos prazos previstos no CTN.

3.3. Operacionalização: apuração assistida, documentos fiscais e liquidação

- O art. 46 da LC 214/2025 estabelece que a apuração assistida será realizada com base nos documentos fiscais eletrônicos emitidos pelo contribuinte, tornando os documentos fiscais peça-chave no novo sistema.
- Os artigos 31 a 35 da LC dispõem o modelo de recolhimento na liquidação financeira, mecanismo essencial para viabilizar a integração entre emissão de nota e recolhimento automático (convergente ao modelo de split payment).
- O modelo imposto exige integração de sistemas ERP, rotinas contábeis automatizadas e dashboards de crédito para controle em tempo real.

3.4. Regras de transição (2026 a 2033)

- A coexistência gradual entre o sistema atual (ICMS, ISS, PIS, Cofins, IPI) e o novo (IBS, CBS) será realizada entre 2026 e 2033.
- Em 2026, alíquota simbólica de 0,1 % para IBS e 0,9 % para CBS será aplicada, com possibilidade de compensação ou ressarcimento.
- Em 2027, extinguem-se PIS e Cofins, entra em vigor a cobrança efetiva da CBS, e o IPI será reduzido a zero para diversos produtos.
- De 2029 em diante, ICMS e ISS sofrerão reduções gradual de até 10 % ao ano, enquanto o IBS se amplia gradualmente.
- Durante o período transitório, ajustes de alíquota e compensações deverão observar os limites fixados e as regras de crédito.

4. Impactos esperados na formação de preços

4.1. Mecanismo split payment e retenção automática

- O modelo de liquidação automática ("split payment") implicará que parte do tributo incidente será retida no momento da transação e encaminhada diretamente ao fisco, reduzindo a possibilidade de embutimento indiscriminado no preço.
- Isso exige que empresas ajustem sistemas fiscais, controles internos e gestão de fluxo para evitar surpresas negativas de liquidez.

4.2. Destaque do tributo e transparência para o consumidor

- A nova sistemática exige que o imposto seja destacado separadamente na nota fiscal, conferindo transparência ao consumidor sobre a parcela tributária.

- Tal exigência exige que o preço bruto (serviços ou mercadorias) + tributo (IBS/CBS) sejam apresentados separadamente em documentos fiscais e contratos.

4.3. Redistribuição de margens e readequações contratuais

- A necessidade de absorver parte da carga tributária ou repassá-la ao cliente será recalibrada em função da alíquota efetiva do IBS/CBS e da transparência exigida.
- Empresas que não reajustarem contratos poderão reduzir margens ou arcar com parte da tributação.
- Contratos antigos poderão demandar revisão para prever mecanismo de repasse ou compartilhamento de carga tributária inédita.

4.4. Utilização e comercialização de créditos como insumo estratégico

- A possibilidade de comercialização de créditos de IBS/CBS entre empresas poderá funcionar como instrumento estratégico na formação de preços.
- Empresas com menor carga tributária poderão usar seus créditos para melhorar competitividade.
- Contudo, os optantes do Simples não poderão usufruir dessa comercialização de créditos.

4.5. Impactos distintos por regime tributário

4.5.1. Simples Nacional

- O regime unificado DAS incorporará, no futuro, IBS e CBS no seu procedimento, mas sem permitir aproveitamento de créditos tributários para optantes do Simples.
- Optantes do Simples poderão facultativamente migrar para o regime regular para usufruir créditos, com restrições de saída se já tiverem recebido ressarcimento.

4.5.2. Lucro Presumido/Lucro Real

- Empresas nesses regimes terão maior complexidade administrativa, necessidade de governança tributária, e serão pressionadas a reavaliar precificação à luz da nova carga tributária e do crédito fiscal.
- Atividades hoje intensivas em insumos que geram crédito poderão se beneficiar, embora o efeito seja mitigado pela alíquota total projetada do sistema IBS/CBS.

5. Tabela-resumo dos Anexos da LC 214/2025

A seguir quadro esquemático dos Anexos da LC 214/2025 e suas finalidades fundamental para consulta rápida e aplicação prática:

Anexo	Tema/Incidência	Observações relevantes
Anexo I	Lista de alimentos isentos de IBS/CBS	Compreende produtos da cesta básica nacional (ex: arroz, carne, leite)
Anexo II	Alíquotas reduzidas ou regimes especiais para produtos alimentícios processados	Reduções de até 60 % para alimentos específicos e produtos de menor valor agregado
Anexo III	Regras para bens de capital e insumos industriais	Regras específicas de crédito para bens de capital e regime mais favorável
Anexo IV	Regimes específicos setoriais	Setores com regras próprias (ex: farmoquímico, telecomunicações etc.)
Anexo V	Regime de devolução (cashback) para famílias de baixa renda	Prevê devolução parcial de tributo para inscritos no CadÚnico

Anexo	Tema/Incidência	Observações relevantes
Anexo VI a XIV	Alíquotas diferenciadas para bens, serviços ou segmentos	Diversas faixas de tributação especial para produtos ou serviços específicos
Anexo XV	Isenções específicas para hortifrúti, legumes, raízes, tubérculos etc.	Ampliação de isenção para itens agrícolas básicos
Anexo XVI	Crítérios de transição e amortizações de créditos acumulados	Normas de transição e aproveitamento de créditos antigos
Anexo XVII	Demais disposições complementares e normas operacionais	Suporte normativo para operacionalização, regras de controle e fiscalização

Observação: essa tabela é esquemática e visa facilitar consulta rápida; recomenda-se verificar o anexo correspondente no texto oficial da LC 214/2025 para os dispositivos integrais e as hipóteses específicas.

6. Riscos jurídicos e desafios na transição

1. Falta de precedentes e insegurança interpretativa os novos conceitos de bens, serviços e direito, bem como a definição de crédito, poderão gerar litígios iniciais até funcionamento regular do sistema.
2. Desajustes numa adoção tardia empresas que deixarem para fazer a transição apenas no momento da cobrança efetiva poderão perder competitividade, sofrer aperto de margem ou enfrentar contingências de passivo fiscal.
3. Gestão de caixa e liquidez o modelo de retenção automática (split payment) exigirá cuidado redobrado no fluxo financeiro e evitará surpresas de recolhimento.
4. Arbitragem e guerra fiscal entre entes federados ainda que haja alíquotas de referência fixadas pelo Senado, Estados e municípios poderão adotar alíquotas próprias, abrindo espaço a disputas e assimetrias regionais.
5. Integração de sistemas e conformidade tecnológica exigirá investimento em sistemas fiscais modernos, ERP adaptado, automação e controle em tempo real.
6. Planejamento tributário prévio a simulação por produto/serviço, ajustes contratuais e antecipação de estrutura de créditos serão essenciais para evitar perdas expressivas de margem.

7. Considerações finais e recomendações práticas

- A Reforma Tributária (EC 132/2023 + LC 214/2025) constitui uma mudança estrutural no direito tributário brasileiro, com substituição gradual dos tributos sobre consumo por um sistema de IVA dual, composto por CBS e IBS, e a introdução do Imposto Seletivo.
- A formação de preços exigirá nova matriz de cálculo, destacando separadamente tributos, ajustando margens e incorporando créditos fiscais de modo estratégico.
- O mecanismo de retenção automática (split payment) e a transparência exigida impõem que as empresas revisem sistemas de controle, contratos e políticas de fluxo.
- Empresas nos regimes de Simples, Lucro Presumido e Lucro Real terão desafios distintos, devendo antecipar simulações e planejamento tributário.
- A modernização tecnológica, a conformidade normativa e o monitoramento constante da regulamentação complementar (ex: PLP 108/2024 e demais normas de comitê gestor) serão insumos críticos de competitividade.

A antecipação das adaptações com equipes fiscais, contábeis e tecnológicas alinhadas desde já converterá esse momento de transição em vantagem estratégica, evitando compressão de margens no futuro.

INFORMEF LTDA.

Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.

“Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas”

SÍNTESE INFORMEF - PARCELAMENTO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E NÃO TRIBUTÁRIOS - CONSIDERAÇÕES

1. Dados básicos da norma

- Órgão: Receita Federal do Brasil (RFB)
- Título: Instrução Normativa RFB nº 2.284, de 14 de outubro de 2025.
- Objeto: Altera a Instrução Normativa RFB nº 2.063/2022 (de 27 de janeiro de 2022) no que concerne aos procedimentos de parcelamento de débitos tributários e não tributários perante a RFB (com base nos arts. 10 a 10-B, 11 a 13, e 14 a 14-F da Lei nº 10.522/2002).
- Fundamentação legal: assinada por intermédio da autoridade competente (Secretário Especial da RFB) com base no art. 350, inciso III, do Regimento Interno da RFB (aprovado pela Portaria ME nº 284/2020) e nos arts. 84, § 8º, da Lei nº 8.981/1995 e 61 da Lei nº 9.430/1996.
- Vigência: "A nova instrução entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União, ou seja, 14 de outubro de 2025."
- Alcance: Aplica-se aos parcelamentos de débitos perante a RFB, tais como débitos tributários e não tributários administrados pela Secretaria Especial da Receita Federal.

2. Principais alterações introduzidas

2.1 Formalização dos pedidos de parcelamento

- O art. 3º da IN RFB 2.063/2022 passa a vigorar com nova redação. Em particular:

"O pedido de parcelamento será: I - formalizado de acordo com o modelo constante do Anexo I, II ou III; (...) III - instruído com: d) autorização para débito em conta das prestações do parcelamento, de acordo com o modelo constante do Anexo IV, exceto no caso de parcelamento para estados, Distrito Federal e municípios."

- Além disso, revoga-se expressamente o inciso II do § 3º do art. 3º da IN 2.063/2022.
- Comentário técnico: A formalização torna-se mais padronizada via modelos de anexos, com destaque para o requisito de autorização de débito em conta salvo para entidades federativas subnacionais (estados, DF, municípios). Essa clareza facilita o controle e uniformiza o procedimento, com impactos diretos nos departamentos contábeis que gerenciam parcelamentos.

2.2 Alteração da aplicação da multa de mora

- No art. 8º, § 2º, da IN 2.063/2022, passa a vigor nova redação:

"Será aplicada sobre o montante da dívida consolidada a multa de mora: I – de 20% (vinte por cento), quando se tratar de débito de natureza tributária (Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, art. 61); ou II - de 30% (trinta por cento), quando se tratar de débito de natureza não tributária (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, art. 84)."

- Comentário técnico: A norma diferencia o percentual de multa de mora conforme a natureza do débito tributário (20 %) vs. não tributário (30 %) o que exige do gestor de tributos atenção à classificação correta do débito para cálculo e planejamento.

2.3 Consolidação de débitos tributários e não tributários

- O Capítulo V da IN 2.063/2022 passa a ter a seguinte denominação:

“CAPÍTULO V - Da Consolidação dos Débitos de Natureza Tributária e Não Tributária.”

- Comentário técnico: A mudança importa em uniformização do tratamento de débitos de diferentes naturezas em um único capítulo da norma, o que favorece a leitura e aplicação por empresas que possuem débitos de ambas as naturezas, bem como simplifica a gestão para escritórios contábeis que atendem múltiplos clientes.

2.4 Âmbito digital e entidades públicas

- A IN 2.284/2025 contempla, dentre suas inovações, facilitação de parcelamento para órgãos e entidades do poder público e expansão da digitalização dos procedimentos via portal da RFB.
- Comentário técnico: A abertura para entes públicos e o uso de meios digitais reforçam a tendência de modernização da administração tributária, exigindo que empresas e contadores estejam adaptados aos requisitos tecnológicos no protocolo de pedidos de parcelamento.

3. Impactos práticos para contadores, tributaristas, gestores e empresas

- Contadores e escritórios contábeis: devem atualizar seus check-lists de parcelamento para incluir os novos modelos de anexos (I, II, III, IV) conforme a IN, e avaliar cada débito quanto à sua natureza para aplicação correta do percentual de multa.
- Tributaristas e gestores de tributos: devem revisar a classificação do débito (tributário vs não tributário) e orientar os clientes/empresas quanto ao planejamento do parcelamento sob os novos parâmetros, bem como monitorar o cumprimento dos requisitos de débito automático e formalização digital.
- Empresas (incluindo estados, Distrito Federal e municípios): precisam verificar se estão aptas ao parcelamento conforme os novos procedimentos, implementar o débito automático quando exigido, e avaliar o impacto financeiro do novo percentual de multa de mora na consolidação de suas dívidas.
- Planejamento de conformidade: a norma reforça a necessidade de conformidade e de aproveitamento de ambientes digitais, reduzindo pendências e riscos de execução fiscal. Empresas com débitos devem considerar o parcelamento como alternativa viável à execução ou bloqueio de ativos.

4. Observações finais

- A clareza e a padronização introduzidas pela IN 2.284/2025 representam avanço no ambiente administrativo-tributário, com ganhos para o contribuinte (via maior previsibilidade) e para a RFB (via padronização).
- É fundamental que todo pedido de parcelamento em curso ou novo requerimento observe os novos requisitos, sob pena de indeferimento ou exigência de complementação.
- Recomenda-se que, no âmbito interno das empresas e escritórios, seja fixado procedimento interno para acompanhar os modelos de anexos, a verificação da natureza do débito, e a integração com o módulo de débitos da empresa bem como o acompanhamento das orientações da RFB ou eventuais FAQs que poderão ser editadas.
- Vale observar que a norma modifica procedimentos de parcelamentos junto à União (dívida ativa da União), mas a situação de débitos estaduais ou municipais pode depender de regimes próprios ou convênios; todavia, ao menos para as obrigações federais administradas pela RFB, este instrumento é obrigatório.

I. Trechos *in verbis* relevantes da IN 2.284/2025

- Art. 3º (nova redação)

“O pedido de parcelamento será: I - formalizado de acordo com o modelo constante do Anexo I, II ou III; (...) III - instruído com: d) autorização para débito em conta das prestações do parcelamento, de acordo com o modelo constante do Anexo IV, exceto no caso de parcelamento para estados, Distrito Federal e municípios.”

- Art. 8º, § 2º (nova redação)

“Será aplicada sobre o montante da dívida consolidada a multa de mora: I - de 20% (vinte por cento), quando se tratar de débito de natureza tributária (Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, art. 61); ou II - de 30% (trinta por cento), quando se tratar de débito de natureza não tributária (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, art. 84).”

- Revogação expressa

“Fica revogado o inciso II do § 3º do art. 3º da Instrução Normativa RFB nº 2.063/2022...”

II. Quadro comparativo - Dispositivos alterados: “antes” vs “depois”

Dispositivo	Texto anterior (IN RFB 2.063/2022)	Texto novo (IN RFB 2.284/2025)	Comentário
Art. 3º – formalização do pedido de parcelamento	Prevê que “o sujeito passivo poderá requerer o parcelamento, em até 60 (sessenta) prestações...”, e o § 3º trazia inciso II relativamente à formalização.	Passa a vigorar com redação que exige formalização conforme modelos dos Anexos I, II ou III e instrução com autorização de débito em conta (Anexo IV), salvo para estados/DF/municípios.	A mudança introduz requisitos mais rígidos e padronizados para a formalização do parcelamento.
Art. 8º, § 2º – multa de mora	No texto anterior da IN 2.063/2022 não se encontrava expressamente o percentual diferenciado “20% / 30%” segundo natureza do débito, ou ao menos não na forma agora fixada. (Não se localizou o texto completo no resultado pesquisado)	Acrescido novo § 2º: “I – de 20% ... débito de natureza tributária ...; ou II – de 30% ... débito de natureza não tributária ...”	A norma traz maior segurança jurídica ao diferenciar multa conforme a natureza do débito.
Capítulo V – Consolidação dos débitos	No texto anterior, o Capítulo V tinha rubrica distinta, não mencionando explicitamente “natureza tributária e não tributária”	Novo enunciado do Capítulo V: “Da Consolidação dos Débitos de Natureza Tributária e Não Tributária.”	A alteração evidencia unificação do tratamento de débitos tributários e não tributários no âmbito da RFB.
Revogação de dispositivo específico	Existia o inciso II do § 3º do art. 3º da IN 2.063/2022, que se mantinha no procedimento antigo	Este inciso II do § 3º do art. 3º foi revogado expressamente pela IN 2.284/2025	A revogação elimina parte do procedimento anterior que não mais se adequava à formalização digital e ao débito automático.

III. Observações complementares para uso profissional

1. Verificação oficial: Recomenda-se que o profissional consulte a íntegra da IN 2.284/2025 no portal "Normas da Receita Federal" ou no Diário Oficial da União, para fins de arquivamento, controle interno e eventual auditoria.
2. Integração de processos internos: A alteração da formalização com modelos de anexos e débito automático exige ajustes nos sistemas de contabilidade e controle de parcelamentos da empresa.
3. Classificação correta do débito: A distinção entre débito de natureza tributária e não tributária (com percentuais distintos de multa) torna crucial a correta classificação contábil e jurídica, sob pena de aplicação indevida de regime de parcelamento ou multa.
4. Gestão de débitos em andamento: Mesmo parcelamentos já em andamento deverão observar os novos requisitos conforme o art. 4º da IN 2.284/2025 (eficácia imediata). Logo, é necessário revisar os pedidos pendentes para eventual adequação.
5. Registro documental: Dada a complexidade procedimental (modelos de anexos, autorização de débito, nova rubrica de capítulo), recomenda-se que os gestores mantenham checklist de conformidade e monitoramento das obrigações assumidas no pedido de parcelamento.

INFORMEF LTDA.

Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.
Gerando valor com informação e conformidade.

BOAD12175---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

SÍNTESE INFORMEF - ÁREAS DE LIVRE COMÉRCIO - ALCS - CONSIDERAÇÕES**I. Introdução e objetivo**

Este informe objetiva apresentar visão estruturada e aprofundada sobre as Áreas de Livre Comércio (ALCs) no Brasil suas bases legais, incentivos tributários aplicáveis, delimitações geográficas, critérios de elegibilidade e riscos práticos. Voltado a contadores, tributaristas, advogados e gestores tributários, pretende servir como guia prático e de consulta rápida para aproveitamento seguro desses incentivos.

As ALCs representam regime especial de exceção fiscal voltado ao estímulo ao desenvolvimento regional de cidades fronteiriças. Seus incentivos, especialmente no âmbito federal (PIS, COFINS, IPI, Imposto de Importação), podem gerar significativa economia para empresas estabelecidas em tais regiões, desde que observados requisitos legais e operacionais.

Ao final, será apresentado um quadro resumo dos principais Anexos legais e dispositivos aplicáveis para consulta imediata.

II. Conceito, fundamentos legais e objetivos**2.1 Definição e propósito das ALCs**

As Áreas de Livre Comércio (ALCs) são regiões fronteiriças ou de fronteira internacional que recebem regime fiscal especial de isenção ou imunidade tributária sobre determinadas operações comerciais, com objetivo de:

1. Estimular o desenvolvimento econômico e social das regiões de fronteira;
2. Facilitar o comércio local e a integração econômica com países vizinhos;
3. Aumentar fiscalização, controle aduaneiro e fluxo comercial formal nessas áreas.

Conforme o sítio da SUFRAMA, "as ALCs ... oferecem benefícios fiscais semelhantes aos da Zona Franca de Manaus no aspecto comercial, como incentivos do IPI e do ICMS."

2.2 Base legal e leis principais

As ALCs são reguladas por um conjunto de dispositivos legais federais, destacando-se:

- Lei nº 8.256, de 25 de novembro de 1991 - ALCs nos municípios de Pacaraima e Bonfim, no Estado de Roraima.
- Lei nº 8.387, de 30 de dezembro de 1991 - instituto de ALC conjunta para os municípios de Macapá e Santana (AP).
- Lei nº 7.965, de 22 de dezembro de 1989 - cria a ALC de Tabatinga (AM).
- Lei nº 8.210, de 19 de julho de 1991 - institui ALC de Guajará-Mirim (RO).
- Lei nº 8.857, de 8 de março de 1994 - cria ALCs nos municípios de Brasília / Epitaciolândia e Cruzeiro do Sul (AC).
- Lei nº 10.996, de 2004 - dispõe sobre alíquota zero (0 %) de PIS e COFINS para vendas de mercadorias em ALCs e ZFM.
- Decreto nº 5.310, de 24 de dezembro de 2004 - regulamenta o regime de suspensão visando alíquota zero para PIS/COFINS nas ALCs e ZFM.
- Leis que estendem ou modificam prazos: Lei nº 11.945/2009; Lei nº 11.732/2008 (equiparação à exportação para algumas operações)

Essas normas formam o arcabouço jurídico que autoriza, limita e operacionaliza os regimes fiscais das ALCs.

2.3 Princípios aplicáveis

Aplicam-se às ALCs - no âmbito federal princípios constitucionais da isenção ou imunidade em matérias específicas, bem como interpretação restritiva a benefícios fiscais. Deve-se atentar para os limites regimentais impostos pelas leis às operações beneficiadas.

III. Localização geográfica e delimitação das ALCs

3.1 Municípios que integram ALCs

De acordo com fontes oficiais (SUFRAMA, cartilhas e legislação correlata), atualmente as ALCs abrangem os seguintes municípios:

Região/Estado	Município(s) / ALC(s)
Roraima	Pacaraima e Bonfim (ALCP e ALCB) (criação por Lei 8.256/1991)
Amazonas	Tabatinga (Lei 7.965/1989)
Rondônia	Guajará-Mirim (Lei 8.210/1991)
Amapá	Macapá e Santana (ALC conjunta por Lei 8.387/1991)
Acre	Brasília/Epitaciolândia e Cruzeiro do Sul (Lei 8.857/1994)

Vale observar que, embora o usuário tenha citado apenas cinco ALCs (Boa Vista, Bonfim, Tabatinga, Guajará-Mirim, Macapá/Santana), também são reconhecidas ALCs no Acre (Brasília / Epitaciolândia e Cruzeiro do Sul) segundo as normas da SUFRAMA.

3.2 Delimitação territorial e área de aplicação

- A Lei 8.256/1991 delimita que as ALCs dos municípios de Pacaraima e Bonfim terão superfície contínua de vinte quilômetros quadrados, "envolvendo, inclusive, os perímetros urbanos dos municípios de Pacaraima e Bonfim" (parágrafo único do art. 2º).
- Entendem-se integradas todas as superfícies territoriais desses municípios, salvo restrições internacionais (tratados ou convenções).
- As normas para outras ALCs (Tabatinga, Guajará-Mirim, Brasília, Cruzeiro) fixam delimitações específicas nas respectivas leis estaduais/federais, e a SUFRAMA atua no controle de fiscalização de entrada e saída de mercadorias.

Assim, o benefício aplica-se dentro dos limites territoriais autorizados legalmente operações que ultrapassem esses limites não gozam do regime especial fiscal.

IV. Incentivos fiscais aplicáveis nas ALCs: tributos federais

As ALCs trazem regimes especiais de desoneração ou imunidade, especialmente nos tributos federais de incidência sobre importações, produtos e circulação (nas atividades permitidas). A seguir, os principais incentivos:

4.1 Importações - Imposto de Importação (II) e Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI)

Nos termos do art. 4º da Lei 8.256/1991:

“A entrada de mercadorias estrangeiras nas áreas de livre comércio de Pacaraima (ALCP) e Bonfim (ALCB) far-se-á com suspensão do Imposto de Importação e do Imposto sobre Produtos Industrializados, que será convertida em isenção quando forem destinadas a:

- I – consumo e venda interna nas áreas de livre comércio;
- II – beneficiamento, em seus territórios, de pescado, pecuária, recursos minerais e matérias-primas de origem agrícola ou florestal;
- III – agropecuária e piscicultura;
- IV – instalação e operação de turismo e serviços de qualquer natureza;
- V – estocagem para comercialização no mercado externo;
- VII – bagagem acompanhada de viajantes, observados os limites fixados pelo Poder Executivo ...” (com exceções previstas)

Além disso, o dispositivo estabelece que outras mercadorias estrangeiras, inclusive insumos para industrialização nas ALCs, gozarão apenas da suspensão, sujeitando-se à tributação no momento da internalização, com ressalvas.

Assim, em operações importadas adequadamente direcionadas, há isenção ou suspensão de II e IPI, o que reduz custos de aquisição/importação das ALCs.

4.2 PIS/COFINS - imunidade ou alíquota zero nas receitas de vendas

A desoneração de PIS e COFINS nas ALCs é um dos aspectos mais atrativos:

- A Lei 10.996/2004 dispõe que as receitas decorrentes da venda de mercadorias produzidas ou importadas para comercialização ou industrialização em ALCs ou ZFM devem sofrer redução a zero (0 %) das alíquotas dessas contribuições.
- O Decreto 5.310/2004 regulamenta esse regime de suspensão/isenção aplicável nas ALCs e ZFM.
- A Receita Federal, por meio de sua normativa interna (Coordenação-Geral de Tributação), inclui transcrição desses dispositivos no rol de normas administrativas aplicáveis às ALCs.
- Há entendimento de que as vendas internas dentro da ALC (comprador e vendedor localizados na mesma ALC) também podem ficar isentas de PIS/COFINS, por analogia ao tratamento da ZFM e jurisprudência consolidada.

Exemplo jurisprudencial: no caso de Boa Vista (ALCBV), o TRF1 confirmou que “não incide PIS e COFINS sobre a venda de mercadorias por empresas sediadas na própria ALC para pessoas físicas ou jurídicas na mesma localidade”.

Ainda, a ementa da Solução de Consulta COSIT nº 119/2018 trata de vendas para zonas francas e áreas de livre comércio, consolidando critérios interpretativos em nível administrativo.

4.3 Regras de crédito fiscal e compensação

Nas operações em que há desoneração ou redução de alíquota a zero, o regime de créditos (PIS/COFINS em operações normais) deve ser analisado com cautela:

- Em geral, quando a receita de vendas goza de alíquota zero, não se pode aproveitar créditos nas operações de custo, insumos etc., salvo exceções previstas nas leis específicas. (Regime não-cumulativo típico exige alíquota > 0).
- No regime da SUFRAMA para ZFM e ALCs, há previsão de alíquotas diferenciadas e possibilidade de créditos conforme projeto aprovado pela SUFRAMA. Por exemplo, nas vendas efetuadas por empresa industrial da ZFM/ALC, alíquota de PIS/COFINS pode ser ajustada para 0,65 % / 3 % em determinadas hipóteses, em conformidade com projeto aprovado.
- Os documentos da SUFRAMA indicam que crédito de PIS pode ser determinado mediante aplicação da alíquota de 1 %, e crédito de COFINS por 4,6 %, em situações de projetos aprovados.

O uso da alíquota zero, portanto, implica que a empresa não pode normalmente deduzir créditos incidentes nos custos relacionados àquela receita (pois não há incidência). Cada caso exige análise específica do regime (cumulativo ou não) e compatibilidade com o sistema SUFRAMA.

4.4 Interpretação como exportação/equiparação

As ALCs gozam de mecanismo de equiparação à exportação para certas operações:

- A Lei 11.732/2008 equiparou à exportação “a venda de mercadorias nacionais ou nacionalizadas efetuada por empresas estabelecidas fora das ALCs para empresas ali sediadas” (art. 7º da Lei 8.256/1991). Esse dispositivo permite que receitas oriundas dessa operação sejam enquadradas no regime de imunidade de PIS/COFINS que reveste a exportação.
- O TRF1 e outras decisões já reconheceram que essa equiparação deve alcançar também operações de venda interna dentro da ALC, afastando PIS/COFINS nessas hipóteses.

Portanto, a empresa situada fora da ALC que vende para empresa dentro da ALC pode ter sua operação tratada como exportação (isenção de PIS/COFINS), desde que cumpridos os requisitos normativos.

V. Elegibilidade e requisitos operacionais

Para que uma empresa possa usufruir dos benefícios das ALCs, deve observar critérios e procedimentos precisos:

5.1 Localização e estabelecimento

- A empresa beneficiária deve estar radicada dentro da área delimitada da ALC, em conformidade com os mapas e perímetros legais.
- As operações beneficiadas (industrialização, comercialização, consumo) devem ocorrer dentro desse perímetro territorial autorizado.
- Para empresas fora da ALC que pretendem remeter mercadoria para ALCs, devem observar a equiparação à exportação (Lei 11.732/2008), bem como requisitos de documentação e trânsito.

5.2 Cadastro perante SUFRAMA

- A utilização dos incentivos fiscais das ALCs está condicionada ao cadastro prévio junto à SUFRAMA, nos moldes exigidos pela Resolução 38/2017, entre outras normas correlatas.
- Empresas habilitadas recebem autorização para o uso de mecanismos de controle, importação, internamento e comercialização sob regime especial.

5.3 Procedimentos de internalização e fiscalização

- As mercadorias nacionais ou estrangeiras destinadas à ALCs devem observar regimes de suspensão ou isenção, integrando-se ao controle aduaneiro local.

- Os documentos fiscais que transportam mercadorias para ALCs devem ser vistoriados pela SUFRAMA no prazo de até 120 dias após emissão, conforme normativa vigente.
- As operações de saída da ALC para outras regiões do país são tratadas como processos de internalização e sujeitas à tributação normal se não observadas as hipóteses de isenção.

5.4 Limites e restrições

As ALCs não beneficiam todas as operações ou produtos. Entre as restrições mais comuns:

- Produtos importados que não sejam submetidos a industrialização ou beneficiamento dentro da ALC, ou que não se destinem ao mercado interno da ALC, tendem a perder o benefício (tributação normal).
- Itens expressamente vedados por lei: armas, munições, automóveis de passageiros, bebidas alcoólicas, perfumes, fumo e derivados.
- Quando a operação ultrapassar os limites geográficos da ALC ou não cumprir trâmites aduaneiros previstos, o benefício não se aplica.
- O direito ao benefício deverá observar o prazo previsto nas leis originais (por exemplo, no art. 14 da Lei 8.256/1991, os benefícios seriam mantidos por 25 anos).
- Mudanças legislativas futuras podem alterar ou revogar os regimes de isenção ou imunidade

VI. Exemplos práticos de operações beneficiadas

6.1 Compra nacional por empresa local na ALC

Uma empresa comercial instalada em Boa Vista (ALC de Roraima) adquire mercadorias nacionais para venda dentro da própria ALC. Essas receitas podem ser desoneradas de PIS/COFINS por analogia à equiparação à exportação e aplicação de alíquota zero.

6.2 Venda de empresa fora da ALC para empresa dentro da ALC

Empresa localizada em Manaus vende mercadorias nacionais para cliente situado em Tabatinga (ALC). A lei 11.732/2008 autoriza equiparação à exportação, com isenção de PIS/COFINS para a receita dessa operação.

6.3 Importação para ALC com industrialização local

Uma indústria localizada em Guajará-Mirim importa insumos estrangeiros para processar alimentos localmente e comercializar na ALC. Pode-se requerer suspensão do II e IPI conforme art. 4º da Lei 8.256/1991, convertendo-se em isenção se destinados a venda ou consumo interno da ALC.

6.4 Operações internas de consumo local

Empresas instaladas na ALC produzem e vendem internamente para consumidores locais ou empresas da mesma ALC: as receitas devem gozar do regime de alíquota zero de PIS/COFINS se cumpridos os requisitos formais.

Esses exemplos demonstram como diferentes perfis de empresas - comercial, industrial ou de comércio exterior - podem aproveitar os benefícios das ALCs.

VII. Riscos, cautelas e jurisprudência

7.1 Riscos de interpretação e fiscalização

- A utilização indevida do regime pode gerar autuações fiscais, exigência de PIS/COFINS não pagos, com juros e multa.

- Se o contribuinte não comprovar que o estabelecimento está dentro do perímetro da ALC ou que os produtos foram entregues ou utilizados dentro desse território, o benefício pode ser indeferido fiscalmente.
- Empresas devem manter documentação rigorosa (notas fiscais, controle de transporte, registro de vistoria SUFRAMA) para prova do cumprimento das condições legais.

7.2 Jurisprudência relevante

- TRF1 – Boa Vista (ALCBV): sentença confirmada em acórdão que não incide PIS/COFINS sobre vendas realizadas dentro da ALC entre empresas instaladas no local.
- Compensação de créditos indevidos pagos nessas hipóteses foi reconhecida, desde que observados os prazos legais e o trânsito em julgado.
- Jurisprudência e decisões administrativas têm reconhecido a aplicação da equiparação à exportação (Lei 11.732/2008) para desonerar receitas de empresas fora da ALC que vendem para dentro dela.

Esses precedentes reforçam a base interpretativa de que os regimes de isenção ou imunidade nas ALCs podem ser exigidos judicialmente, desde que bem fundamentados.

VIII. Benefícios estratégicos e oportunidades para consultores

8.1 Redução significativa de carga tributária

A desoneração de PIS/COFINS nas vendas e a isenção ou suspensão de II/IPI podem reduzir consideravelmente o custo tributário das operações, aumentando margens de lucro e competitividade regional.

8.2 Incentivo à interiorização e descentralização de operações

Empresas podem avaliar instalar filiais, centros de distribuição ou operações industriais em ALCs, com ganho tributário, aproveitando a logística local e a proximidade de mercados de fronteira.

8.3 Planejamento tributário e estruturação de cadeias

Consultores podem estruturar operações de comercialização, remessa e compra entre localidades dentro e fora da ALC de forma eficiente, aproveitando a equiparação à exportação e a cadeia de crédito/regime de tributação preferencial.

8.4 Serviços de compliance fiscal local

Atuação especializada em compliance e auditoria tributária nas ALCs (adequação a normas da SUFRAMA, controle de vistoria, documentação, litígios) é diferencial competitivo relevante.

IX. Quadro síntese dos principais Anexos e dispositivos legais

Anexo/Norma	Conteúdo/Aplicação	Citação relevante (<i>in verbis</i>)
Lei 8.256/1991	Criação das ALCs em Pacaraima e Bonfim, regime fiscal de importação e IPI	"entrada de mercadorias estrangeiras ... far-se-á com suspensão ... convertida em isenção..." (art. 4º)
Lei 8.387/1991	Institui ALC conjunta Macapá/Santana	normativo constitutivo das ALCs no Amapá (referência normativa)
Lei 7.965/1989	Cria ALC de Tabatinga	norma de instituição regional da ALC amazônica
Lei 8.210/1991	Cria ALC de Guajará-Mirim	fundamento legal para ALC em Rondônia
Lei 8.857/1994	Cria ALCs Acre (Brasiléia/Epitaciolândia e Cruzeiro do Sul)	ampliação do escopo de ALCs

Anexo/Norma	Conteúdo/Aplicação	Citação relevante (<i>in verbis</i>)
Lei 10.996/2004	Eleva alíquota a zero para PIS/COFINS em ALCs/ZFM	"as receitas decorrentes da venda de mercadorias ... deverão sofrer redução a zero (0 %) das alíquotas"
Decreto 5.310/2004	Regulamentação do regime de suspensão/isenção PIS/COFINS	norma de operacionalização para ALCs e ZFM
Lei 11.732/2008	Equiparação à exportação para vendas a ALCs	dispositivo que autoriza isenção de PIS/COFINS por analogia à exportação
Solução de Consulta COSIT 119/2018	Orientação administrativa sobre PIS/COFINS para ZFM/ALCs	interpretação normativa da Receita sobre operações com ALCs

Esse quadro serve para facilitar consultas rápidas aos dispositivos aplicáveis quando da operacionalização ou análise normativa.

X. Considerações finais e recomendações práticas

1. Verificação rigorosa da localização o benefício só vale se o estabelecimento estiver dentro do perímetro autorizado da ALC, conforme mapas e atos da SUFRAMA.
2. Cadastro e habilitação à SUFRAMA sem essa etapa, não se pode utilizar os regimes especiais.
3. Estrutura documental robusta — notas fiscais, transporte, vistoria, registro de internalização e controle de destino são fundamentais para respaldar o uso do benefício.
4. Planejamento antecipado de cadeia logística operações entre locais internos e externos à ALC devem ser desenhadas para aproveitar ao máximo a equiparação à exportação e regimes de isenção.
5. Acompanhamento jurisprudencial e administrativo os tribunais têm entendimentos consolidados de que empresas em ALCs estão desoneradas de PIS/COFINS em vendas internas, mas cada caso deve estar bem escorado em dados.
6. Análise cautelosa de créditos tributários quando receitas são beneficiadas por alíquota zero, verifique se há possibilidade de aproveitamento de crédito nos custos/insumos conforme regime interno (sempre compatível).
7. Monitoramento legislativo mudanças tributárias nacionais (reforma tributária, novas leis, revogações) podem alterar ou extinguir os regimes concessivos das ALCs.
8. Capacitação especializada contador e advogado que domina o regime das ALCs torna-se parceiro estratégico para empresas que atuam em regiões de fronteira.

INFORMEF LTDA.

Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.

"Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas"

BOAD12183---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

SÍNTESE INFORMEF - ITCMD/HOLDINGS FAMILIARES - O NOVO CERCO FISCAL NA ERA DA REFORMA TRIBUTÁRIA

1.Introdução

O avanço da Reforma Tributária e a tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 108/2024, que regulamenta o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD) em âmbito nacional, colocaram sob novo escrutínio as holdings familiares e estruturas de planejamento patrimonial e sucessório no Brasil.

A proposta que dá concretude ao art. 155, §1º, inciso III, da Constituição Federal, com a redação da Emenda Constitucional nº 132/2023 redefine a competência tributária, amplia hipóteses de incidência e cria mecanismos uniformes de cobrança entre os Estados, impactando diretamente as estruturas de proteção patrimonial, doações entre vivos e reorganizações societárias familiares.

2. Base Constitucional e Legal

2.1. Constituição Federal – Art. 155, I e §1º (*in verbis*):

“Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre:

I – transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos;

(...)

§1º O imposto previsto no inciso I:

(...)

III – terá suas alíquotas máximas fixadas por lei complementar federal;

IV – poderá ter a progressividade em razão do valor do bem ou direito transmitido.”

A EC 132/2023 manteve a competência estadual, mas reforçou a necessidade de lei complementar nacional para uniformizar regras de base de cálculo, fato gerador e local de recolhimento lacuna histórica que o PLP nº 108/2024 busca preencher.

3. Principais Inovações do PLP nº 108/2024

O texto propõe profundas alterações estruturais, com impactos diretos nas holdings familiares, especialmente nas operações de reorganização patrimonial, doações de quotas e integralizações de capital.

3.1. Uniformização Nacional

O projeto estabelece regras comuns sobre:

- Fato gerador (transmissão de bens e direitos, inclusive no exterior);
- Base de cálculo (valor de mercado no momento da transferência);
- Alíquota máxima nacional;
- Critério de incidência em participações societárias e bens no exterior.

3.2. Alíquota Progressiva

Prevê alíquota progressiva nacional até o teto de 8%, com possibilidade de majoração pelos Estados via deliberação no CONFAZ. A progressividade será obrigatória, observando faixas de valor estabelecidas em norma complementar.

Exemplo prático: uma doação de quotas sociais ou ações de valor elevado sofrerá alíquota superior, reduzindo o benefício sucessório tradicional das holdings familiares.

3.3. Tributação de Atos Societários Indiretos

O PLP 108/2024 amplia o alcance do ITCMD para abranger:

- Transferência de participação societária entre ascendentes e descendentes, ainda que dentro da mesma holding;
- Doações disfarçadas por meio de integralização de quotas com deságio ou sem contraprestação econômica;
- Planejamentos sucessórios por usufruto ou doação com reserva de administração.

“Considera-se doação, para fins de incidência do ITCMD, a atribuição gratuita ou sem equivalência econômica de bens ou direitos, ainda que decorrente de atos societários ou contratuais.” (art. 5º, §2º, PLP 108/2024)

3.4. Bens no Exterior e Competência da União

O projeto cria regra inédita para bens situados fora do Brasil, fixando que a União será competente para instituir e arrecadar o ITCMD nesses casos, cabendo 50% da receita aos Estados de domicílio do donatário ou herdeiro.

4. Impactos sobre as Holdings Familiares

4.1. Planejamento Sucessório

A uniformização e ampliação do conceito de transmissão reduzem a margem de manobra das holdings familiares que utilizavam reorganizações patrimoniais como instrumento de planejamento sucessório isento.

Com a nova redação, doações disfarçadas por alteração contratual, cessão de quotas ou usufruto passam a ser tributadas, exigindo reavaliação imediata das estruturas societárias familiares.

4.2. Avaliação Patrimonial e “Valor de Mercado”

A adoção do valor de mercado como base de cálculo obrigatória representa aumento potencial da carga tributária, especialmente em imóveis, participações e ativos de difícil mensuração contábil.

O art. 9º do PLP dispõe: “O valor venal ou de mercado dos bens e direitos será determinado com base em critérios técnicos de avaliação, podendo a autoridade fiscal arbitrá-lo quando o declarado for inferior ao valor de mercado.”

4.3. Retroatividade e Risco de Autuação

Embora a lei só possa produzir efeitos futuros, o novo regramento pode inspirar revisões fiscais de planejamentos anteriores, sobretudo quando houver indícios de simulação ou ausência de contraprestação econômica.

O risco é acentuado pela tendência dos fiscos estaduais de aplicar interpretação ampliativa em planejamentos societários familiares, com base no art. 116, parágrafo único, do CTN (ato dissimulado).

5. Quadro Comparativo - Regime Atual x Proposta do PLP 108/2024

Aspecto	Regime Atual (2024)	Proposta do PLP 108/2024
Base de cálculo	Critérios variáveis por Estado	Valor de mercado obrigatório
Alíquota máxima	8% (definida por Resolução do Senado)	8% (progressiva nacional obrigatória)
Bens no exterior	Controvérsia sobre competência	Competência da União, com repasse aos Estados
Doações e quotas societárias	Possível isenção por integralização	Incidência expressa mesmo em reorganizações internas
Fiscalização	Estadual e autônoma	Integrada com Receita Federal e CONFAZ
Holding familiar	Instrumento de sucessão e blindagem	Passa a ter foco fiscal sob controle nacional

6. Análise Crítica e Recomendações Práticas

A consolidação nacional do ITCMD representa avanço técnico na segurança jurídica, mas elevação do custo sucessório e estreitamento da liberdade de planejamento familiar.

As holdings patrimoniais continuam válidas como instrumentos de governança e preservação empresarial, porém exigem revisão contábil e societária detalhada, contemplando:

- Reavaliação de atos societários anteriores a 2026, especialmente doações e cessões gratuitas;
- Análise do regime de usufruto e reserva de administração à luz do novo conceito de "transmissão";
- Atualização dos contratos sociais e acordos de sócios para evitar enquadramento como doação indireta;
- Planejamento sucessório integrado com advocacia tributária preventiva.

7. Conclusão

O PLP nº 108/2024 insere o ITCMD em um novo contexto federativo e fiscal. As holdings familiares, tradicionalmente vistas como instrumentos de eficiência e perpetuação patrimonial, tornam-se agora objeto central da fiscalização tributária.

O cenário exige prudência, transparência e reestruturação dos planejamentos existentes, à luz do princípio constitucional da capacidade contributiva e da vedação ao confisco.

O acompanhamento técnico por consultores tributários e societários especializados será determinante para preservar a legalidade e eficiência das estruturas familiares no período de transição da Reforma Tributária (2025–2033).

8. Referências Normativas

- Constituição Federal, art. 155, inc. I e §1º.
- Emenda Constitucional nº 132/2023.
- Projeto de Lei Complementar nº 108/2024 (Senado Federal).
- Código Tributário Nacional, art. 116, parágrafo único.
- Resolução do Senado nº 9/1992 (alíquota máxima do ITCMD).

9. Observação Final

A proposta ainda aguarda deliberação final no Senado Federal, e, se aprovada, demandará adaptação imediata das legislações estaduais, especialmente quanto à base de cálculo e progressividade das alíquotas.

INFORMEF LTDA.

Consultoria Tributária, Trabalhista e Empresarial.

"Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas."

BOAD12184---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

SÍNTESE INFORMEF - REFORMA TRIBUTÁRIA - CONSIDERAÇÕES

Imposto sobre Bens e Serviços - IBS, Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS e Imposto Seletivo - IS.

1. Panorama geral

A reforma tributária brasileira avançou com a promulgação da Emenda Constitucional 132/2023 (EC 132/2023) que, entre outros pontos, instituiu o modelo de IVA dual no país, composto pelos tributos “irmãos” CBS (federal) e IBS (estadual/municipal).

O objetivo central é unificar, no âmbito da tributação sobre bens e serviços, diversos tributos hoje existentes (ex.: ICMS, ISS, IPI, PIS, COFINS) com vistas à simplificação, neutralidade, transparência e combate à cumulatividade.

A regulação ocorre, em especial, por meio da Lei Complementar 214/2025 (LCP 214/2025) que disciplina, entre outros pontos, o IBS, a CBS e o IS.

Assim, torna-se imprescindível que empresas, contadores e gestores tributários iniciem desde já sua adequada preparação, tanto em termos de sistemas, controles, classificação de operações, quanto de adequação societária e contratual.

2. Estrutura normativa - principais dispositivos

A seguir, quadro dos principais dispositivos da LCP 214/2025 e outros textos correlatos, organizados em tabela para fácil consulta:

Dispositivo	Conteúdo em verbis	Comentário prático
Art. 2º LCP 214/2025	“O IBS e a CBS são informados pelo princípio da neutralidade, segundo o qual esses tributos devem evitar distorcer as decisões de consumo e de organização da atividade econômica, observadas as exceções previstas na Constituição Federal e nesta Lei Complementar.”	Fundamenta a ideia de que o novo regime visa não afetar indevidamente as escolhas econômicas. Gestores devem analisar se alíquotas e créditos mantêm neutralidade.
Art. 4º LCP 214/2025	“O IBS e a CBS incidem sobre operações onerosas com bens ou com serviços.”	Define a hipótese de incidência: exige que seja operação onerosa envolvendo bem ou serviço. Essencial para identificação do fato gerador.
Art. 5º LCP 214/2025	“O IBS e a CBS também incidem sobre as seguintes operações: (...) a plataforma digital poderá optar (...) por emitir documentos fiscais eletrônicos em nome do fornecedor (...) e por pagar o IBS e a CBS, com base no valor e nas demais informações da operação intermediada pela plataforma...”	Traz regime especial para plataformas digitais: obrigações específicas para marketplaces e plataformas de intermediação. Relevante para empresas com modelo de plataforma.
Capítulo da “Apuração assistida” (LCP 214/2025, arts. ...)	“A apuração assistida de que trata este artigo deverá ser uniforme e sincronizada para o IBS e a CBS.”	Introduz mecanismo onde o fisco consolida automaticamente débitos/créditos, cabendo ao contribuinte validar ou contestar. Implica necessidade de integração entre sistemas contábeis/fiscais e o ambiente fisco.
Dispositivo sobre créditos e compensação	“Vedadas, em qualquer hipótese, a compensação de créditos de IBS com valores devidos de CBS e a compensação de créditos de CBS com valores devidos de IBS.”	Afasta a compensação cruzada entre os dois tributos, sendo cada um autônomo. Importante para estratégia de créditos tributários.

Quadro de anexos (quando aplicável)

– Anexo I a LCP 214/2025: lista de alimentos isentos de IBS/CBS.

- Anexo VII: alimentos com alíquota reduzida de 60%.
- Tabela de Classificação Tributária (CST-IBS/CBS) – conforme normas de obrigatoriedade de emissão de NF-e e NFS-e.

3. Incidência, base de cálculo e fatos geradores

3.1 Fato gerador e hipótese de incidência

Como visto, o art. 4º da LCP 214/2025 define que o fato gerador para o IBS/CBS é a “operação onerosa com bem ou com serviço”.

O resumo técnico disponibilizado pelo governo complementa que:

“O IBS e a CBS incidem sobre todas as operações onerosas que tenham por objeto bens e serviços. ... As operações sobre as quais incidem o IBS e a CBS compreendem o fornecimento de bens e serviços e podem decorrer de qualquer ato ou negócio jurídico.”

Exemplificam-se operações como: alienação (compra e venda, troca, permuta, dação em pagamento), locação, licenciamento/cessão, empréstimo, arrendamento, prestação de serviços.

Importante notar que a norma contempla também operações não onerosas ou a valor inferior ao de mercado, quando se tratar de bens/serviços fornecidos para uso ou consumo pessoal (exemplo: veículo de uso dos empregados, plano de saúde, alimentação, etc.).

3.2 Base de cálculo e não-cumulatividade

O modelo adotado é de IVA (valor agregado) e prevê que o tributo incida sobre o valor da operação (bem ou serviço) com aproveitamento de créditos, evitando a cumulatividade.

Na prática, conforme reportagem especializada:

“Um dos pontos de maior expectativa da Reforma Tributária é verificar como vai funcionar na prática a compensação de créditos tributários ... O mecanismo que está sendo desenvolvido contempla ... a operação fiscal, com a validação de todos os campos referentes ao tipo de transação.”

É imperativo que a empresa revise seu sistema de controle de créditos, destacando que não será permitida compensação cruzada entre IBS e CBS (art. ...).

3.3 Competência e alíquotas de referência

- A CBS é de competência da União;
- O IBS será de competência dos Estados e dos Municípios.

Quanto às alíquotas de referência (ainda sujeitas a regulamentação): prevê-se que a carga total (CBS + IBS) seja “neutra” ou equivalente à carga atual. Exemplos estimados apontam CBS cerca de 9,3 % e IBS cerca de 18,7 %.

Adicionalmente, o período de transição prevê alíquotas iniciais simbólicas (ex.: 0,1% IBS / 0,9% CBS no ano-teste).

4. Transição e implementação operacional

4.1 Cronograma de transição

Conforme o portal oficial:

- Em 2026: “Ano-teste da CBS e do IBS; o montante arrecadado da CBS (0,9 %) e do IBS (0,1 %) será compensado com o valor devido de PIS e COFINS, no mesmo período de liquidação;”

- 2027/2028: cobrança efetiva da CBS, extinção do PIS/COFINS, redução do IPI a zero (exceto ZFM).
- Entre 2029-2032: transição gradual da alíquota do IBS, com aumento da sua participação e redução do ICMS/ISS até 2033.
- 2033: vigência plena do modelo.

4.2 Obrigações acessórias e sistemas

Como destacado pela imprensa especializada, a implementação operacional exige adaptações significativas:

- Emissão de NF-e/NFS-e com campos específicos (CST-IBS/CBS, cClassTrib) conforme novas tabelas fiscais.
- Utilização de sistemas de "apuração assistida" pelo fisco, onde os débitos/créditos são consolidados automaticamente.
- Importante planejamento de TI, contabilidade, processo interno e treinamentos, para garantir conformidade e evitar autuações.

5. Impactos práticos para empresas e contadores

5.1 Para empresas

- Necessidade de revisão de modelos de negócio, contratos (licenciamento, locação, plataformas digitais) e sistemas de faturamento.
- Revisão de créditos tributários: aproveitamento, bloqueios, vedação de compensação cruzada.
- Adequação dos sistemas de emissão fiscal: tabelas de classificação, códigos, regime de plataformas.
- Avaliação de impacto financeiro: carga tributária, fluxo de caixa, precificação.
- Monitoramento do período de transição para evitar risco de autuações ou bases de estimativa incorretas.

5.2 Para contadores, tributaristas e gestores de tributos

- Necessário profundo entendimento da nova norma (LCP 214/2025) e seu encadeamento com EC 132/2023.
- Suporte na adaptação dos clientes (empresas) aos novos controles e obrigações.
- Orientação preventiva: análise de riscos, adequação de estrutura societária, contratos, planejamento tributário.
- Atuação proativa no acompanhamento das orientações normativas, manuais, tabelas complementares e sistemas de apuração.
- Integração com área de TI e fiscal para garantir harmonização entre sistemas e obrigações.

6. Riscos e atenções estratégicas

- O desconhecimento ou a preparação tardia para o novo regime poderá implicar em autuações, classificação fiscal incorreta, créditos perdido ou base de cálculo subestimada.
- A vedação de compensação cruzada entre IBS e CBS obriga cuidadosa segregação e acompanhamento de créditos.
- A transição prolongada (até 2033) exige que as empresas convivam com dois regimes (o antigo e o novo) simultaneamente risco de dupla tributação ou erros de apuração.
- As obrigações tecnológicas, de emissão de NF e de classificação tributária (CST-IBS/CBS, cClassTrib) requerem planejamento e recursos internos adequados.
- Fornecedores de plataformas digitais ou empresas que intermediam operações devem observar regras específicas do art. 5º da LCP 214/2025.

- A carga tributária estimada e as alíquotas finais ainda estão sujeitas à regulamentação futura o que exige monitoramento contínuo.

7. Recomendações práticas de atuação

1. Realizar mapa de operação tributária das atividades da empresa: identificar bens, serviços, locações, plataformas, remessas, intermediações.
2. Atualizar sistema de emissão de documentos fiscais (NF-e, NFS-e, CT-e) para contemplar os novos campos (CST-IBS/CBS, cClassTrib) e parametrizar segundo as tabelas.
3. Revisar contratos (licenciamento, cessão, arrendamento, plataforma) para adequar cláusulas fiscais aos novos tributos.
4. Avaliar e revisar o controle de créditos tributários: fontes de crédito, limites, vedação de compensação cruzada, apropriação.
5. Desenvolver plano de transição tributária: estrutura de acompanhamento (2026 ano-teste; 2027 cobrança efetiva), adequação dos sistemas e treinamento da equipe.
6. Realizar simulações de carga tributária para mensurar impacto e ajustar precificação, fluxo de caixa e decisões estratégicas.
7. Manter monitoramento constante das regulamentações complementares, manuais, orientações da Receita Federal do Brasil e dos entes estaduais/municipais.
8. Avaliar riscos de compliance tributário e preparar defesas (administrativas e judiciais) considerando que muitas questões ainda serão objeto de interpretação.

8. Conclusão

A implementação do regime composto pelo IBS, pela CBS e pelo IS representa uma das reformas mais significativas no sistema tributário brasileiro nos últimos anos. Para o público de contadores, tributaristas, gestores e empresas, trata-se de uma mudança sistêmica, cuja correta adaptação poderá garantir redução de riscos, melhor controle tributário, maior previsibilidade e alinhamento à neutralidade. Conforme destacado no art. 2º da LCP 214/2025, o princípio da neutralidade deve nortear o novo sistema - o que implica exigência de que o planejamento tributário seja ainda mais sólido, embasado e atento às nuances.

Para que a transição não se torne um risco, é importante antecipar adequadamente os impactos, ajustar sistemas, treinar pessoas e adotar uma estratégia que combine conformidade normativa com visão operacional e estratégica.

Permanecemos à disposição para acompanhamento específico das mudanças em sua empresa, elaboração de *check-lists* de conformidade, simulações de impacto e preparo de defesas.

Atenciosamente,

INFORMEF LTDA.

Consultoria Tributária, Trabalhista e Empresarial.

"Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas".

BOAD12185---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

SÍNTESE INFORMEF - REGRAS DE PUBLICIDADE EXIGIDAS PARA AS SOCIEDADE ANÔNIMAS DE CAPITAL FECHADO - CONSIDERAÇÕES

1. Contextualização e abrangência

1.1 O cenário regulatório

As sociedades anônimas (S/A), inclusive as de capital fechado, sempre estiveram sujeitas a obrigações de publicidade de atos societários (convocações de assembleia, atas, demonstrações financeiras, etc.) nos termos da Lei 6.404/1976.

Em especial, essas obrigações visavam garantir transparência, acesso à informação por acionistas, credores, empregados e mercado em geral, em consonância com princípios de governança societária e segurança jurídica.

Entretanto, o ambiente econômico, tecnológico e regulatório evoluiu, exigindo adaptações — a título de exemplo, redução de burocracia, flexibilização de meios eletrônicos, e estímulo à forma societária S/A para empresas de menor porte.

1.2 As principais alterações legislativas envolvidas

Destacam-se, para o tema em análise:

- A Lei 13.818/2019, que alterou, sobretudo, os artigos 289 e 294 da Lei 6.404/1976, traçando novo regime de publicação para S/A.
- A Lei Complementar nº 182/2021 (o “Marco Legal das Startups”), que também promoveu alterações relevantes no art. 294 da Lei das S/A, no que tange à dispensa ou flexibilização da publicação para as S/A de capital fechado de menor porte.
- A edição de regulamentações complementares, como a Portaria ME nº 12.071/2021 e a IN DREI/ME nº 112/2022, concretizando os dispositivos relativos às publicações eletrônicas.

1.3 Aplicação às S/A de capital fechado

Embora as regras de publicação atinjam tanto S/A de capital aberto quanto fechadas, as S/A de capital fechado merecem atenção especial, pois enfrentavam até recentemente custos e obrigações que se mostravam onerosas, e as alterações legislativas visaram reduzir barreiras e adaptar-se ao ambiente digital.

Assim, a presente síntese foca no impacto para S/A de capital fechado: obrigações de publicação, dispensa ou regime simplificado, prazos, formato, meio, bem como as consequências jurídicas da não conformidade.

2. Principais dispositivos normativos e análise

2.1 Artigo 289 da Lei 6.404/1976 – redação dada pela Lei 13.818/2019

Segue trecho *in verbis* do dispositivo, conforme compilação atual:

“Art. 289. As publicações ordenadas por esta Lei obedecerão às seguintes condições:

I – deverão ser efetuadas em jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da companhia, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do mesmo jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil); (Incluído pela Lei nº 13.818, de 2019)

II – no caso de demonstrações financeiras, a publicação de forma resumida deverá conter, no mínimo, em comparação com os dados do exercício social anterior, informações ou valores globais relativos a cada grupo e a respectiva classificação de contas ou registros, assim como extratos das informações relevantes contempladas nas notas explicativas e nos pareceres dos auditores independentes e do conselho fiscal, se houver. (Incluído pela Lei nº 13.818, de 2019)

§ 1º A Comissão de Valores Mobiliários poderá determinar que as publicações ordenadas por esta Lei sejam feitas, também, em jornal de grande circulação nas localidades em que os valores mobiliários da companhia sejam negociados em bolsa ou em mercado de balcão, ou disseminadas por algum outro meio que assegure sua ampla divulgação e imediato acesso às informações.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no *caput*, a companhia ou a sociedade anônima disponibilizará as publicações ordenadas por esta Lei em seu sítio eletrônico, observado o disposto no § 1º.

§ 3º A CVM, ressalvada a competência prevista no § 4º, regulamentará a aplicação do disposto neste artigo e poderá: ...

§ 5º As publicações de que tratam o *caput* e o § 4º não serão cobradas.

§ 6º As publicações do balanço e da demonstração de lucros e perdas poderão ser feitas adotando-se como expressão monetária o milhar de reais.

§ 7º Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, as companhias abertas poderão, ainda, disponibilizar as referidas publicações pela rede mundial de computadores."

2.1.1 Comentários analíticos

- O *caput* e o inciso I impõem a publicação em jornal de grande circulação editado na localidade da sede da companhia, em forma resumida, e divulgação simultânea da íntegra dos documentos no site do mesmo jornal, com certificação digital emitida por autoridade credenciada no âmbito do ICP-Brasil.
- O inciso II prevê conteúdo mínimo para a publicação resumida das demonstrações financeiras: comparação com o exercício anterior, valores globais por grupo, classificação de contas ou registros, extratos de notas explicativas, relatórios de auditoria e do conselho fiscal, se houver.
- O § 1º dá à CVM competência para determinar publicação em outros jornais ou outros meios que assegurem ampla divulgação.
- O § 2º exige que, além do jornal, a companhia disponibilize as publicações em seu próprio sítio eletrônico.
- O § 5º indica que tais publicações não serão cobradas, ou seja, não sujeitas à cobrança de taxa pela entidade que receba a publicação.
- O § 6º flexibiliza a expressão monetária dos balanços à unidade de milhar de reais.
- A redação entrou em vigor em 1º de janeiro de 2022, conforme previsão da Lei 13.818/2019.

2.1.2 Impactos práticos

- A exigência de publicação no Diário Oficial foi removida para a regra geral. Diversos operadores interpretam que não há mais obrigatoriedade de publicação nos Diários Oficiais da União, Estado ou Distrito Federal.
- A combinação "resumo em jornal impresso + íntegra no site do jornal com certificação digital" constitui nova forma de publicidade. Isso gera redução de custo e adoção de meio eletrônico.
- Para demonstrações financeiras, exige-se resumo impresso com informações mínimas conforme inciso II, o que demanda adequação editorial e contábil para adequar o conteúdo ao que será publicado nessa forma.
- O acesso integral dos documentos no site do jornal com certificação digital reforça a segurança jurídica e transparência.
- A companhia de capital fechado deve revisar seus procedimentos internos de publicação, seus contratos com jornais, o modelo de resumo e seu site institucional para conformidade.

2.2 Artigo 294 da Lei 6.404/1976 – regime de dispensa ou simplificação para S/A de menor porte Segue trecho relevante, conforme alterações:

"Art. 294. A companhia fechada que tiver receita bruta anual de até R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), poderá..." (Redação dada pela Lei Complementar nº 182/2021)

2.2.1 Comentários analíticos

- O dispositivo permite que a sociedade anônima de capital fechado, se enquadrada no critério de receita bruta anual (até R\$ 78 milhões), utilize regime simplificado de publicação: podendo realizar suas publicações legais de forma eletrônica, sem necessidade de veiculação em jornal de grande circulação ou Diário Oficial.

- Esse critério substituiu o critério anterior (menos de 20 acionistas + patrimônio líquido até R\$ 10 milhões) que havia sido estabelecido pela Lei 13.818/2019 para o regime simplificado.
- A regulamentação para operacionalização desse regime simplificado foi dada pela Portaria ME nº 12.071/2021 e pela IN DREI/ME 112/2022, que estabeleceram que as publicações poderiam ocorrer na Central de Balanços do SPED e no sítio eletrônico da companhia.

2.2.2 Impactos práticos

- S/A de capital fechado que atendam à condição de receita bruta anual até R\$ 78 milhões passam a ter opção de usar apenas meio eletrônico para publicidade, reduzindo significativamente custos.
- Cabe à companhia verificar se cumpre os requisitos e adaptar o estatuto social, contratos, políticas de governança, para contemplar essa possibilidade.
- Mesmo sob regime simplificado, as obrigações de transparência, acesso à informação e governança permanecem, sob pena de responsabilização e insegurança jurídica.

2.3 Outras disposições e entendimentos relevantes

- A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (STF) validou a redação atual do art. 289, considerando constitucional a dispensa da publicação em Diário Oficial, desde que mantida a publicidade adequada via jornal de grande circulação impresso e meio eletrônico.
- De acordo com guias práticos, a divulgação de documentos societários para S/A fechadas continua exigindo publicação, salvo nos casos específicos de dispensa ou simplificação previstos no art. 294.
- A veiculação dos atos societários publicados (resumo + íntegra digital) deve observar os prazos e forma previstos nos arts. 133, 124, 289, entre outros da Lei 6.404/1976.

3. Quadro resumo dos anexos/tabelas

Dispositivo	Objeto	Regime geral	Regime simplificado*	Observações práticas
Art. 289, Lei 6.404/1976 (redação Lei 13.818/2019)	Forma e meio de publicidade de atos societários e demonstrações financeiras	Publicação em jornal de grande circulação editado na localidade da sede, de forma resumida, + divulgação da íntegra no site do mesmo jornal com certificação digital.	—	Exige adequação de contrato com jornal, planejamento de resumo, hospedagem digital com certificado ICP-Brasil.
Art. 294, Lei 6.404/1976 (redação LC 182/2021)	Dispensa ou simplificação para S/A de capital fechado de menor porte	Aplica-se o regime geral acima	S/A fechada com receita bruta anual até R\$ 78.000.000,00 pode publicar somente por meio eletrônico (Central de Balanços SPED + sítio da companhia).	Verificar se companhia preenche critério; revisar estatuto; ajustar política de governança e comunicação.
Entrou em vigor		A partir de 1º janeiro 2022 para art. 289 (Lei 13.818/2019)	LC 182/2021 e regulamentações subsequentes	As companhias deviam adaptar seus procedimentos antes da vigência.

* O "regime simplificado" aqui refere-se à possibilidade optativa para S/A de capital fechado que preencham os critérios legais.

4. Impactos, orientações práticas e riscos jurídicos

4.1 Impactos para as S/A de capital fechado

- Redução de custos: Com a nova redação do art. 289, há dispensa da publicação no Diário Oficial (configuração mostrada por doutrina e jurisprudência) e adoção de meio mais econômico (jornal + internet).
- Modernização da forma de divulgação: A exigência de íntegra dos documentos hospedados com certificação digital junto ao jornal on-line confere transparência e rastreabilidade.
- Foco contábil e editorial: As demonstrações financeiras devem ter, no resumo impresso, comparação com o exercício anterior, valores globais, classificação de contas, e extratos de notas explicativas e pareceres de auditoria/conselho fiscal (inciso II do art. 289). Isso exige que a equipe contábil, societária e de comunicação coordenem o conteúdo de forma adequada.
- Flexibilização para empresas de menor porte: As S/A de capital fechado que atendem o critério de receita bruta anual até R\$ 78 milhões podem adotar regime eletrônico (art. 294). Isso permite migração para publicações apenas digitais, o que tende a simplificar procedimentos.
- Necessidade de adequação estatutária: Companhias devem verificar se seu estatuto social contempla as formas de publicação atualmente vigentes e, se for o caso, promover a adequação para ficar em conformidade.

4.2 Orientações práticas para conformidade

1. Rever contratos com jornais de grande circulação: Verificar se o jornal está apto a publicar o resumo impresso e manter a íntegra digital com certificação ICP-Brasil, conforme art. 289.
2. Elaborar o resumo da publicação: Para demonstrações financeiras, assegurar que o resumo impresso contenha, no mínimo, os elementos exigidos pelo inciso II do art. 289. Recomendamos checklist interno.
3. Hospedagem digital & certificação: Verificar se o veículo de publicação e/ou o site da empresa provê emissão de certificação digital e autenticação da publicação na íntegra.
4. Verificar se a companhia pode usufruir do regime simplificado: Verificar o critério de receita bruta anual (até R\$ 78 milhões) para S/A fechada; caso afirmativo, avaliar adoção da publicação apenas eletrônica (Central de Balanços SPED + site da empresa).
5. Atualizar estatuto social: Caso o estatuto ainda preveja publicações em Diário Oficial, ou formas anteriores, considerar a deliberação e alteração estatutária para adequação ao novo regime.
6. Procedimentos internos e governança: Estabelecer fluxo interno para convocações, publicação de demonstrações, manutenção de arquivos – impressos e digitais – e registro de que as obrigações legais foram cumpridas.
7. Atentar-se aos prazos: Embora o foco deste relatório seja o meio e forma de publicação, é imprescindível observar prazos legais para convocações e demonstrações financeiras (arts. 124, 132, 133 da Lei 6.404/1976) e demais normas regulatórias.

4.3 Riscos jurídicos em caso de não conformidade

- Publicações em desacordo com a norma (por exemplo, somente no Diário Oficial, ou sem resumo + íntegra digital) podem acarretar a invalidação de atos societários, questionamento por acionistas ou terceiros, ou imposição de sanções administrativas.
- Falta de divulgação ou divulgação inadequada de demonstrações financeiras pode violar deveres de prestação de contas, transparência e pode implicar responsabilidade civil ou até penal em casos extremos.
- A não adaptação ao regime simplificado (quando aplicável) pode levar a custos desnecessários ou risco de publicação inadequada.
- Estatutos desatualizados podem gerar conflito entre a forma de publicação prevista no estatuto e aquela exigida por lei, resultando em insegurança jurídica.

- Em caso de auditoria regulatória ou atuação de fiscalizador (por exemplo, junta comercial, CVM), a ausência de publicação ou publicação deficiente pode gerar multas ou outras penalidades.

5. Recomendações finais

Para as S/A de capital fechado, recomenda-se que a diretoria societária, o departamento contábil e de auditoria, e a assessoria jurídica façam, o mais brevemente possível, as seguintes ações:

- Mapear todas as publicações societárias da companhia (convocações, atas, demonstrações financeiras, pareceres) e verificar se todas se enquadram nas regras da nova redação do art. 289 ou no regime simplificado do art. 294.
- Verificar se o jornal contratado cumpre os requisitos de publicação (impressa + íntegra digital + certificação ICP-Brasil) ou se é necessário substituir o veículo ou ajustar contrato.
- Preparar template de resumo para publicação de demonstrações financeiras que atenda ao inciso II do art. 289.
- Verificar se a companhia enquadra-se no limite de receita bruta para regime simplificado e, se sim, estudar adotar a publicação somente eletrônica, com adaptação estatutária se necessário.
- Atualizar estatuto social, se ainda estiver baseado em texto anterior à Lei 13.818/2019, para prever a forma de publicação atual.
- Manter registro (físico e digital) das publicações realizadas: jornal impresso, arquivo digital íntegro com certificação, arquivo da página do jornal; esses documentos são importantes para auditoria, governança e defesa em eventual litígio.
- Monitorar novas regulamentações e orientações da CVM ou de órgãos de registro (como Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração – DREI) para garantir que eventuais novas exigências sejam cumpridas.
- Comunicar aos acionistas, ao conselho fiscal (se houver), aos auditores externos e aos gestores tributários da empresa sobre a adequação aos novos procedimentos para que todos os envolvidos estejam alinhados.

6. Conclusão

Em função das alterações legislativas destacadas, as sociedades anônimas de capital fechado devem estar atentas especialmente à nova forma de publicidade de seus atos societários e demonstrações financeiras, conforme a nova redação do art. 289 da Lei 6.404/1976, bem como à possibilidade de regime simplificado de publicação previsto no art. 294, para companhias de menor porte.

Tal atenção é fundamental não só para redução de custos e adaptação tecnológica, mas, sobretudo, para segurança jurídica, governança societária adequada e cumprimento das obrigações societárias com transparência. A adoção das novas regras e revisão de procedimentos internos deve ser tratada como prioridade.

Estamos à disposição para apoiar a adequação desses processos, bem como a revisão estatutária e auditoria de conformidade.

Atenciosamente,

INFORMEF LTDA.

Consultoria Tributária, Trabalhista e Empresarial.

“Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas”.

BOAD12186---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

Condições de crédito tributário junto a Receita Federal do Brasil (RFB) relativa ao painel “Painel Créditos Ativos Administrados pela Receita Federal”.

O texto é organizado de forma a garantir clareza, abrangência, precisão e conformidade jurídica, dirigido a contadores, tributaristas, gestores de tributos e empresas. Ao final, informação sobre acesso e implicações práticas.

1. Objetivo da Atualização

A RFB “anunciou na última terça-feira (14) a atualização do painel ‘Créditos Ativos Administrados pela Receita Federal’” destinado a consolidar “informações sobre o estoque de créditos tributários sob gestão do órgão”.

Os créditos ativos são definidos como “valores que a União tem a receber de pessoas físicas e jurídicas, decorrentes de tributos declarados e não pagos, parcelamentos, débitos em cobrança ou em discussão administrativa e judicial”.

A atualização visa reforçar transparência, governança de dados e eficiência na gestão da arrecadação federal.

Comentário jurídico-prático

Para gestores tributários e empresas, este painel representa um instrumento de monitoramento externo (público) sobre a magnitude e composição dos débitos sob administração da União. Isso reforça a importância de se manter, internamente, controle robusto de obrigações e eventuais dívidas ativas - de modo não apenas preventivo, mas de alinhamento com as práticas de governança fiscal exigidas no cenário atual.

2. Principais Novidades - Funcionalidades

De acordo com os comunicados, as principais melhorias implementadas são as seguintes:

- Inclusão de filtro para empresas optantes pelo Simples Nacional;
- Inclusão de filtro para Microempreendedor Individual (MEI);
- Criação do painel “Contribuintes”, que apresenta quantitativos segmentados por:
 - o Situação cadastral;
 - o Situação do débito.
- Maior detalhamento e segmentação de dados, permitindo “análises comparativas mais abrangentes sobre o comportamento dos créditos tributários”.
- Integração com política de governança de dados e disponibilização como “dados abertos” para consulta pública.

Comentário jurídico-prático

Com a inclusão de filtros específicos para MEI e Simples Nacional, o painel sinaliza uma análise mais refinada por regime tributário, o que afeta diretamente micros e pequenas empresas. Para essas entidades, é imperativo avaliar o seu próprio passivo tributário com maior atenção, uma vez que o fisco agora dispõe de mais instrumentos para segmentação e eventualmente direcionamento de ações de cobrança ou conformidade.

Além disso, a disponibilização de dados como aberta (“open data”) reforça o princípio da transparência fiscal o que pode aumentar a visibilidade pública de créditos em aberto. Empresas com passivos relevantes devem considerar isso em suas estratégias de compliance fiscal.

3. Importância dos Créditos Ativos para a União

Segundo a RFB, os créditos ativos merecem destaque por:

- Representarem valores devidos ao Estado que ainda não ingressaram efetivamente nos cofres públicos;
- Permitir à RFB:
 - o “Analisar a eficiência das ações de cobrança e recuperação de créditos”;
 - o “Acompanhar o desempenho das políticas de parcelamento e programas de regularização”;
 - o “Identificar gargalos na arrecadação e propor medidas corretivas”;
 - o “Aumentar a transparência na gestão das receitas federais”.
- Constitui base de apoio à tomada de decisões estratégicas, especialmente em programas de conformidade tributária e renegociação de dívidas.

Comentário jurídico-prático

Para empresas, isto evidencia que o fisco está ampliando sua capacidade de monitoramento e cobrança, o que reforça o risco de uma maior eficácia das operações de cobrança. Do ponto de vista estratégico, cabe ao profissional tributário antecipar-se, revisando passivos, aproveitando eventuais programas de regularização ou negociação antes que sejam objeto de intensificação de cobrança.

4. Impacto para Empresas e Contribuintes

- O painel possibilita que “empresas e contribuintes passem a ter acesso facilitado às informações sobre débitos sob administração da RFB”, o que “contribui para o cumprimento das obrigações fiscais e para a regularização de pendências”.
- Os filtros para MEI e Simples Nacional “oferecem uma visão clara sobre seus débitos e possibilitam melhor gestão financeira e planejamento tributário”.
- A modernização tecnológica do sistema da RFB é destacada como parte de uma estratégia de “inteligência de dados e automação nos processos de fiscalização e acompanhamento tributário”.

Comentário jurídico-prático

De forma pragmática, as empresas devem:

1. Verificar sua situação em relação a créditos tributários ativos sob administração da RFB, acompanhando se há débitos relevantes ou em discussão.
2. Aproveitar ferramentas de planejamento tributário para regimes como MEI ou Simples Nacional, considerando que o fisco agora pode distinguir esses segmentos com maior precisão.
3. Inserir na agenda de compliance uma revisão dos passivos tributários junto à União, bem como considerar eventuais programas de renegociação ou parcelamento à luz da maior visibilidade pública.
4. Atentar-se ao fato de que o fisco está se modernizando isso pode significar maior probabilidade de detecção de débitos e cobrança efetiva.

5. Acesso ao Painel e Dados Abertos

O painel “Créditos Ativos” encontra-se disponível no portal da RFB, com acesso público e interface interativa.

Na seção de dados abertos constam módulos que permitem aos usuários aplicar filtros, visualizar gráficos dinâmicos, segmentar por categoria de contribuinte, e consultar a situação de créditos tributários sob administração da RFB.

Comentário jurídico-prático

Para contadores e gestores tributários, recomenda-se:

- Acesso à base para identificação dos créditos ativos vinculados a sua empresa (ou ao grupo empresarial).
- Monitoramento periódico conforme relatórios públicos da RFB, complementando o controle interno.
- Uso das informações para benchmarking ou análise de porte/segmento similar, comparando a composição dos créditos ativos por segmento, situação cadastral ou regime, visando avaliar riscos setoriais.

6. Considerações Finais e Recomendações

Em síntese, a atualização do painel de créditos ativos da RFB representa um passo significativo na consolidação da transparência fiscal, governança de dados e aprimoramento da capacidade de controle e cobrança da União.

Para o profissional contábil/tributarista/gestor, algumas ações se destacam como estratégicas:

- Inventário de passivos tributários: revisar interna e periodicamente os débitos tributários federais que possam compor o estoque de créditos ativos da União.
- Compliance ativo: aproveitar a maior visibilidade da RFB para antecipar-se a ações de cobrança ou exigências, sobretudo para empresas no Simples ou MEI.
- Planejamento tributário: ajustar os regimes tributários, parcelamentos ou regularizações à luz das capacidades de segmentação do fisco.
- Uso de dados públicos: incorporar o painel da RFB como fonte de inteligência para análise de mercado/setor, risco fiscal e compliance externo.
- Estrutura documental: assegurar que as empresas mantenham robusta documentação que suporte a fiscalização e eventual contestação de créditos, pois o ambiente de controle torna-se mais avançado.

Por fim, importa lembrar que, embora o painel forneça dados públicos, ele não substitui a obrigação da empresa de manter suas obrigações tributárias em dia nem exime do dever de controle interno e gestão de passivos. A maior transparência exige, paralelamente, proatividade do contribuinte.

Atenciosamente,

INFORMEF LTDA.

Consultoria Tributária, Trabalhista e Empresarial.

"Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas".

BOAD12187---WIN/INTER

PROGRAMA DE TRANSAÇÃO INTEGRAL - PTI - REGULARIZAÇÃO DE PASSIVOS - LITÍGIOS TRIBUTÁRIOS - CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO - DISPOSIÇÕES

PORTARIA CONJUNTA PGFN/RFB Nº 19, DE 29 DE SETEMBRO DE 2025.

OBSERVAÇÕES INFORMEF

A Procuradora-Geral da Fazenda Nacional e o Secretário Especial da Receita Federal do Brasil, por meio da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 19/2025, dispõem sobre a segunda fase da transação na cobrança de créditos judicializados de alto impacto econômico, baseada no Potencial Razoável de Recuperação do Crédito Judicializado - PRJ do Programa de Transação Integral - PTI, instituído pela Portaria Normativa MF nº 1.383/2024 *(V. Bol. 2023 - AD).

INFORMEF LTDA.

Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.

Gerando valor com informação e conformidade.

Dispõe sobre a segunda fase da transação na cobrança de créditos judicializados de alto impacto econômico, baseada no Potencial Razoável de Recuperação do Crédito Judicializado - PRJ do Programa de Transação Integral - PTI, instituído pela Portaria Normativa MF nº 1.383, de 29 de agosto de 2024.

A PROCURADORA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL e o SECRETÁRIO ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL, no uso das atribuições que lhes conferem, respectivamente, o art. 82, *caput*, incisos XIII e XVIII, do Regimento Interno da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, aprovado pela Portaria MF nº 36, de 24 de janeiro de 2014, e o art. 350, inciso III, do Regimento Interno da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, aprovado pela Portaria ME nº 284, de 27 de julho de 2020, e tendo em vista o disposto no art. 14, *caput* e parágrafo único, da Lei nº 13.988, de 14 de abril de 2020, e o art. 3º, § 1º, e o art. 7º, § 2º, ambos da Portaria Normativa MF nº 1.383, de 29 de agosto de 2024,

RESOLVEM:

Art. 1º Esta Portaria dispõe sobre a segunda fase da transação na cobrança de créditos judicializados de alto impacto econômico, baseada no Potencial Razoável de Recuperação do Crédito Judicializado - PRJ do Programa de Transação Integral - PTI, nos termos do art. 2º, *caput*, inciso I, da Portaria Normativa MF nº 1.383, de 29 de agosto de 2024.

Art. 2º Podem ser negociados os créditos inscritos em dívida ativa da União e os créditos tributários sob a administração da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil que alcancem valor igual ou superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) e que, na data de publicação desta Portaria, sejam objeto de ação judicial antiexaccional e estejam:

- I - integralmente garantidos; ou
- II - suspensos por decisão judicial.

§ 1º A aferição do valor mínimo indicado no *caput* considerará o montante atualizado dos créditos discutidos em uma mesma ação judicial antiexaccional.

§ 2º Também poderão ser negociados créditos de qualquer valor, desde que sejam discutidos em processos judiciais que envolvam o mesmo contexto fático-jurídico do processo antiexaccional principal, assim entendido aquele processo judicial cujo objeto alcance o valor mínimo previsto no *caput*.

§ 3º Não serão conhecidos os requerimentos de transação quando não demonstrados os critérios de elegibilidade descritos neste artigo.

Art. 3º Os requerimentos de transação de que trata esta Portaria deverão ser apresentados à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, exclusivamente por meio do sítio eletrônico do REGULARIZE (www.regularize.pgfn.gov.br), a partir das sete horas do dia 1º de outubro de 2025 até às dezenove horas do dia 29 de dezembro de 2025, horário de Brasília.

Art. 4º A transação de que trata esta Portaria poderá envolver, a exclusivo critério da Fazenda Nacional e observado o Potencial Razoável de Recuperação do Crédito Judicializado - PRJ, as seguintes concessões:

- I - oferecimento de descontos de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento) do valor do crédito, vedado o desconto sobre o principal;
- II - possibilidade de parcelamento em, no máximo, cento e vinte prestações;
- III - escalonamento das prestações, com ou sem pagamento de entrada; e
- IV - flexibilização das regras para substituição ou liberação de garantias.

§ 1º É vedada a concessão de moratória e de parcelamento em prazo superior a sessenta meses nas contribuições sociais de que trata o art. 195, *caput*, incisos I, alínea "a", e II, da Constituição Federal.

§ 2º Os depósitos judiciais que, na data da celebração da transação, estejam na Conta Única do Tesouro Nacional vinculados a débitos negociados serão automaticamente transformados em pagamento definitivo, que terá como referência a data do depósito.

§ 3º Na hipótese de que trata o § 2º, as condições de pagamento serão aplicadas sobre o saldo remanescente do débito objeto da transação, nos termos do art. 6º da Portaria MF nº 1.383, de 29 de agosto de 2024.

§ 4º Admite-se o uso de precatórios federais ou de direito creditório líquido e certo, com sentença de valor transitada em julgado e oponível à União Federal, para amortização do crédito transacionado.

Art. 5º O Potencial Razoável de Recuperação do Crédito Judicializado - PRJ, medida para concessão de descontos, será mensurado a partir do custo de oportunidade baseado na prognose das ações judiciais relacionadas ao crédito negociado e considerará:

I - o grau de indeterminação do resultado das ações judiciais obstativas dos meios ordinários e convencionais de cobrança;

II - a temporalidade da discussão judicial relativa aos créditos objeto de negociação;

III - o tempo de suspensão de exigibilidade por decisão judicial;

IV - a perspectiva de êxito das estratégias judiciais; e

V - o custo da demanda e da cobrança administrativa e judicial.

§ 1º O grau de indeterminação do resultado das ações judiciais obstativas dos meios ordinários e convencionais de cobrança de que trata o inciso I será aferido com base, exclusivamente, nos seguintes eventos objetivos do processo:

I - sentença;

II - acórdão em sede de apelação;

III - acórdão em sede de recurso especial ou extraordinário;

IV - precedente vinculante sobre a matéria objeto de litígio; e

V - jurisprudência da Turma ou Tribunal em que tramita a ação.

§ 2º A temporalidade da discussão judicial relativa aos créditos objeto de negociação de que trata o inciso II será aferida considerando o período em que a discussão judicial representou óbice aos meios ordinários e convencionais de cobrança.

§ 3º A aferição do Potencial Razoável de Recuperação do Crédito Judicializado - PRJ é de critério exclusivo da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e constitui elemento de estratégia de atuação na defesa dos interesses da União, ficando resguardado por sigilo nos termos do art. 34, *caput*, inciso VII, da Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994, do art. 116, *caput*, inciso VIII, da Lei nº 8.112, de 11 de dezembro de 1990, e do art. 28 da Lei Complementar nº 73, de 10 de fevereiro de 1993.

Art. 6º O sujeito passivo deverá apresentar à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional o requerimento de transação de que trata esta Portaria, exclusivamente por meio do REGULARIZE, instruído com:

I - a qualificação completa do sujeito passivo, seus representantes legais e empresas que integrem o mesmo grupo econômico;

II - a indicação dos créditos fiscais que pretende negociar;

III - as informações acerca das ações judiciais antiexacionais que têm por objeto os créditos fiscais indicados, detalhando a matéria litigiosa e os eventos objetivos do processo, conforme definido no art. 5º, § 1º, desta Portaria;

IV - os compromissos exigidos em lei, inclusive o de renunciar, imediatamente após a assinatura do termo de transação, a quaisquer alegações de direito, atuais ou futuras, sobre as quais se fundem as ações judiciais, inclusive as coletivas, ou recursos que tenham por objeto os créditos incluídos na transação; e

V - a informação, demonstrada em nota explicativa ou por declaração de profissional legalmente habilitado, acerca da existência ou não de contabilização dos créditos fiscais indicados em suas demonstrações financeiras, à luz das Normas Brasileiras de Contabilidade - NBC, especialmente a NBC TG 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

Parágrafo único. Na hipótese de o processo judicial antiexacional tramitar em meio físico, o sujeito passivo deverá providenciar sua virtualização perante o juízo competente, e anexar ao requerimento de transação cópia das principais peças e decisões do processo.

Art. 7º Recebido o requerimento de transação, a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional verificará:

I - a sua regularidade formal;

II - o atendimento aos critérios de elegibilidade previstos no art. 2º desta Portaria;

III - o Potencial Razoável de Recuperação do Crédito Judicializado - PRJ; e

IV - o preenchimento dos demais requisitos indispensáveis à celebração do acordo.

Parágrafo único. Caso o requerimento de transação envolva créditos tributários não inscritos em dívida ativa da União, as verificações previstas no *caput* serão precedidas de solicitação de informações à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

Art. 8º Após realizar as verificações do art. 7º, a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, observadas as respectivas áreas de atribuição, formularão a proposta de transação, na qual serão detalhadas as concessões previstas no art. 4º e o plano de pagamento, submetendo-a à apreciação do sujeito passivo por meio do REGULARIZE.

Parágrafo único. O sujeito passivo poderá apresentar contraproposta e as concessões mútuas poderão ser debatidas por meio de despachos e requerimentos administrativos ou através do agendamento de audiências e reuniões.

Art. 9º Havendo consenso para formalização do acordo, a redação do termo de transação deverá conter:

- I - a qualificação das partes;
- II - as cláusulas e condições gerais do acordo;
- III - os débitos envolvidos com indicação dos processos judiciais e os juízos de tramitação;
- IV - o prazo para cumprimento;
- V - a descrição detalhada das garantias apresentadas; e
- VI - as consequências em caso de seu descumprimento.

§ 1º A assinatura do termo de transação competirá:

I - ao Procurador da Fazenda Nacional que realizou a negociação, em conjunto com o Procurador-Chefe da Dívida Ativa na respectiva Região;

II - ao Coordenador-Geral da Procuradoria-Geral Adjunta da Dívida Ativa da União e do FGTS;

e

III - ao Procurador-Geral Adjunto da Dívida Ativa da União e do FGTS, quando a transação envolver valor igual ou superior a R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

§ 2º Caso a transação envolva créditos tributários não inscritos em dívida ativa da União, o termo deverá ser assinado pelas autoridades indicadas no § 1º e também:

I - por dois Auditores-Fiscais da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, pelo chefe da equipe responsável pela análise e pelo Delegado Dirigente do processo de trabalho; e

II - pelo Subsecretário de Arrecadação, Cadastros e Atendimento, quando a transação envolver valor igual ou superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

Art. 10. Aplica-se, no que couber, as disposições da Portaria PGFN nº 6.757, de 29 de julho de 2022, e da Portaria RFB nº 555, de 1º de julho de 2025, às situações disciplinadas nesta Portaria.

Art. 11. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ANELIZE LENZI RUAS DE ALMEIDA
Procuradora-Geral da Fazenda Nacional

ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS
Secretário Especial da Receita Federal do Brasil

(DOU, 30.09.2025)

BOAD12164---WIN/INTER

**PROCESSO ADMINISTRATIVO - APLICAÇÃO DE SANÇÕES NA LEI DE DEFESA DA CONCORRÊNCIA -
PROCEDIMENTOS PARA INVESTIGAÇÃO E JULGAMENTO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DE MULTA -
PROCEDIMENTOS PARA O PAGAMENTO, RECURSOS E INSCRIÇÃO DE DÍVIDAS - DISPOSIÇÕES**

PORTARIA SRE/MF Nº 2.253, DE 8 DE OUTUBRO DE 2025.

OBSERVAÇÕES INFORMEF

O Secretário de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda, por meio da Portaria SRE/MF nº 2.253/2025, disciplina o processo administrativo para aplicação de sanções na Lei de Defesa da Concorrência, no âmbito da Secretaria de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda, estabelecendo procedimentos para investigação e julgamento de infrações e aplicação de multas, além de prever procedimentos para o pagamento, recursos e inscrição de dívidas.

I. Contextualização e fundamentação legal

1. **Objetivo e âmbito de aplicação**
2. A Portaria dispõe que:

"Esta Portaria disciplina o processo administrativo para aplicação das sanções previstas nos arts. 40 e 43 da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, no âmbito da Secretaria de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda."

Ou seja, trata-se de ato normativo que estabelece as regras procedimentais para imposição de penalidades - em especial multas - decorrentes das hipóteses previstas nos arts. 40 e 43 da Lei nº 12.529/2011 (Lei Defesa da Concorrência).

2. Base normativa

- Lei nº 12.529/2011, arts. 19, 40 e 43 - estabelece competências e sanções administrativas no âmbito da defesa da concorrência.
- Decreto nº 11.907/2024, Anexo I, art. 52, *caput*, inciso VIII - conferindo atribuição ao Secretário de Reformas Econômicas para expedir normas dessa natureza.
- Lei nº 9.784/1999 (Lei do Processo Administrativo Federal) - aplicável supletivamente.
- Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil) - aplicável subsidiariamente.

3. **Revogação expressa** Fica revogada a **Portaria nº 24, de 8 de abril de 2005**, da Secretaria de Acompanhamento Econômico do Ministério da Fazenda.

4. **Entrada em vigor** "Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação."

II. Estrutura e principais dispositivos

A Portaria organiza-se em capítulos, seções e artigos que normatizam:

- **Capítulo I** – Disposições iniciais (arts. 1-2)
- **Capítulo II** – Requisição de informações e documentos (art. 3)
- **Capítulo III** – Processo administrativo para imposição de sanções (arts. 5 a 9)
- **Capítulo IV** – Critérios para fixação da multa (arts. 10 a 16)
- **Capítulo V** – Disposições finais (arts. 17 a 19)

A seguir, breve apresentação com destaques e comentários:

Capítulo I – Disposições iniciais

- **Art. 1º:** define o escopo da Portaria - a aplicação das sanções dos arts. 40 e 43 da Lei 12.529/2011.
- **Art. 2º:** prevê que **recusa, omissão, enganosidade, falsidade ou retardamento injustificado** de apresentação de informações ou documentos requisitados constitui infração punível com multa, conforme esta Portaria.

Capítulo II – Requisição de informações e documentos

- **Art. 3º:** disciplina a requisição da SRE/MF a **quaisquer pessoas, órgãos, entidades (públicas ou privadas)**, nos termos do art. 19 da Lei 12.529/2011.
 - § 1º: a requisição deve ser feita por servidor da SRE ocupando cargo em comissão ou função de confiança equivalente a "Cargo Comissionado Executivo nível 13 ou superior".
 - § 2º: o documento de requisição deve conter, expressamente:
 1. Discriminação precisa do objeto;
 2. Prazo para cumprimento;
 3. Advertência de que recusa, omissão etc. são infrações puníveis com multa;
 4. Montante fixado da multa de que trata o inciso III do *caput* (observado o valor máximo legal);
 5. Número do processo SEI destinado;
 6. Forma de envio/protocolo dos documentos e informações.
 - § 3º: os documentos/informações devem ser protocolizados via peticionamento intercorrente no SEI até 23:59:59 do último dia do prazo, considerando horário oficial de Brasília.

- § 4º: feriados estaduais, distritais ou municipais **não serão considerados** na contagem de prazo.
- **Art. 4º:** disciplina a formulação de pedido de restrição de acesso aos documentos/informações, com indicação do dispositivo legal autorizador (sobre sigilo).
 - §§ 1º a 3º tratam do trâmite do pedido, decisões de indeferimento e separação física dos autos restritos, exigência de versões públicas e restritas etc.
 - § 4º: o não cumprimento dos requisitos deste artigo pode implicar autuação de todos os documentos/informações nos autos públicos.

Capítulo III – Processo administrativo sancionador

Seção I – Auto de infração

- **Art. 5º:** lavratura do auto de infração ocorre quando verificada situação prevista nos arts. 40 ou 43 da Lei 12.529/2011.
 - § 1º: deve ser lavrado por servidor em exercício no Gabinete da SRE, na Subsecretaria de Acompanhamento Econômico e Regulação ou na Subsecretaria de Reformas Microeconômicas e Regulação Financeira, que ocupe cargo em comissão ou função de confiança equivalente a “Cargo Comissionado Executivo nível 13 ou superior”.
 - § 2º: o auto constitui peça inaugural do processo administrativo sancionador.
 - § 3º: servidor que detecte infração mas não tenha competência para lavrar o auto deverá comunicar a autoridade competente.
- **Art. 6º:** requisitos mínimos do auto de infração:I. Qualificação e endereço do autuado;II. Disposição legal infringida e multa estipulada;III. Descrição circunstanciada do fato infrator;IV. Valor da multa;V. Intimação para pagamento ou impugnação;VI. Forma de pagamento da penalidade;VII. Número do processo sancionador;VIII. Condições para acesso ao processo;IX. Aviso da obrigação de cadastramento no sistema eletrônico;X. Advertência de que débito não pago pode ser inscrito na Dívida Ativa da União e no CADIN;XI. Aviso de que aplicação da multa não afasta obrigação de apresentar documentos, nem exime responsabilidades civil/criminal;XII. Local e data da lavratura;XIII. Assinatura do autuante com indicação do nome completo e cargo/função.
 - **Parágrafo único:** na intimação do auto de infração, devem constar expressamente:
 - prazo de cinco dias para pagamento ou impugnação;
 - possibilidade de impugnação com efeito suspensivo;
 - aviso de que inadimplemento ensejará cobrança de juros, multa de mora e inscrição em dívida ativa;
 - no caso de multa diária: data inicial do cômputo, aviso de incidência até cumprimento da requisição;
 - informação sobre decisão administrativa anterior definitiva para efeitos de reincidência (arts. 12, §§ 1º e 2º).

Seção II – Impugnação e recursos

- **Art. 7º:** o autuado poderá impugnar no prazo de **5 (cinco) dias** a contar da intimação.
 - § 1º: o oferecimento da impugnação suspende a exigibilidade da multa e - nas hipóteses de multa diária - a contagem dos dias.
 - § 2º: a decisão da impugnação será proferida por servidor da SRE ocupante de cargo de direção equivalente a nível 15 ou 16.
 - § 3º: se julgada procedente, determina-se o arquivamento do processo.
 - § 4º: se rejeitada, o autuado poderá recorrer em **10 (dez) dias**, contados da intimação da rejeição, para autoridade superior. Se esta não reconsiderar em **5 (cinco) dias**, encaminha-se o recurso para autoridade de última instância.
 - § 5º: na data da intimação da decisão que rejeita impugnação: I. retoma-se a exigibilidade da multa; II. retoma-se a contagem dos dias para multa diária, se for o caso.

Seção III – Intimações

- **Art. 8º:** as intimações no curso do processo podem ser feitas por: I. via postal com AR; II. ciência nos autos; III. sistema eletrônico; IV. outro meio que assegure ciência inequívoca.
- **Art. 9º:** o comparecimento inequívoco do autuado, procurador ou representante legal supre eventual falta ou nulidade da comunicação.

Capítulo IV – Critérios de fixação da multa

- **Art. 10:** dispõe sobre multa diária no caso de recusa, omissão ou retardamento injustificado.
 - O valor-base é R\$ 5.000,00 diários (cinco mil reais).
 - Pode ser aumentada até **20 vezes**, conforme situação econômica do infrator para garantir eficácia.
 - O cômputo diário inicia-se no primeiro dia útil subsequente ao término do prazo da requisição.
 - O termo final será a data do efetivo cumprimento, inclusive dia da entrega.
 - Se o cumprimento se der dentro do prazo para impugnação do auto de infração, extingue-se a punibilidade e arquiva-se o processo administrativo.
 - Persistindo a recusa ou omissão: I. exigência do valor da multa decorridos **90 dias** desde a intimação da lavratura do auto, e sucessivamente a cada 90 dias de mora; II. por período máximo de **360 dias**, ou até cumprimento da requisição, o que ocorrer primeiro.
- **Art. 11:** penalidade para **enganosidade ou falsidade** de informações, documentos ou declarações: multa pecuniária entre **R\$ 5.000,00 a R\$ 5.000.000,00**, de acordo com gravidade e situação econômica, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis.
- **Art. 12:** critérios para aplicação das multas: I. Gravidade do descumprimento para a competência institucional da SRE;
- II. Boa-fé do infrator; III. Situação econômica do infrator; IV. Reincidência — considera-se reincidência quando nova infração dentro de 3 anos da decisão administrativa definitiva em processo sancionador dessa Portaria.
 - § 1º: define reincidência conforme exposto.
 - § 2º: decisão administrativa definitiva é aquela que esgota recursos no processo sancionador.
- **Art. 13:** as multas serão recolhidas ao **Tesouro Nacional**.
- **Art. 14:** após pagamento, o autuado enviará comprovante à SRE, que encerrará o processo de cobrança.
- **Art. 15:** o não pagamento no prazo e modo implicará remessa do processo à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional para inscrição em Dívida Ativa da União.
- **Art. 16:** aplicação das sanções não prejudica a obtenção das informações ou documentos, nem exime o infrator das responsabilidades civil ou criminal derivadas.

Capítulo V – Disposições finais

- **Art. 17:** aplica-se ao processo administrativo da Portaria a **Lei nº 9.784/1999** e, subsidiariamente, a **Lei nº 13.105/2015 (CPC)**.
- **Art. 18:** revoga expressamente a Portaria nº 24/2005 da Secretaria de Acompanhamento Econômico do Ministério da Fazenda.
- **Art. 19:** determina que a Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

III. Quadro dos Anexos e estrutura normativa

Embora a Portaria em si não contenha “anexos” específicos no texto acessado, podemos estruturar o entendimento de suas normas auxiliares para efeitos de publicações, versões comparadas e subsídios práticos. Para a versão do boletim, recomendo quadro como segue:

Natureza/Tema	Dispositivo Legal	Conteúdo Relevante
Objetivo	Art. 1º	Definição do escopo da Portaria (sanções dos arts. 40 e 43 da Lei 12.529/2011)
Infrações	Art. 2º	Condutas puníveis por recusa, omissão, retardamento, falsidade etc.
Requisição de documentos/informações	Art. 3º e § s	Competência, forma, requisitos da requisição
Sigilo / restrição de acesso	Art. 4º e §§	Procedimento de requerimento de acesso restrito e versões pública/privada
Auto de infração	Arts. 5º-6º	Lavratura, conteúdo mínimo, prazos, intimação
Impugnação / recurso	Art. 7º e §§	Procedimento, prazos, efeitos suspensivos e recursos superiores
Intimações	Arts. 8º-9º	Meios admissíveis e convalidação pela presença inequívoca
Multa diária	Art. 10	Valor base (R\$ 5.000), cominação, prazos e limites
Multa por falsidade/enganosidade	Art. 11	Faixa mínima e máxima (R\$ 5.000 a R\$ 5.000.000,00)
Critérios de aplicação	Art. 12	Gravidade, boa-fé, situação econômica, reincidência
Recolhimento	Art. 13	Destinação ao Tesouro Nacional
Comprovação de pagamento/encerramento	Art. 14	Procedimento para arquivamento do processo
Inscrição em dívida ativa	Art. 15	Encaminhamento à PGFN em caso de inadimplemento
Responsabilidade complementar	Art. 16	Não exclusão de obrigações civil/criminais
Normas aplicáveis supletivamente	Art. 17	Lei 9.784/1999 e Lei 13.105/2015
Revogação e vigor	Art. 18-19	Revogação da Portaria 24/2005 e entrada em vigor imediata

Esse quadro serve como resumo consolidado dos dispositivos para consultas rápidas no boletim.

IV. Comentários técnicos e implicações práticas

- 1. Competência formal e exigibilidade estrita** A Portaria exige que requisições e lavraturas de autos sejam feitas por servidores com cargos comissionados de nível elevado (nível 13 ou superior, e para decisão de impugnação nível 15 ou 16). Isso introduz um grau de formalidade e exigência de delimitação da competência interna da SRE. lex.com.br+1
- 2. Prazos curtos e regime de urgência** Os prazos previstos — 5 dias para impugnação e 10 dias para recurso — são bastante exigentes. A suspensão da exigibilidade enquanto durar a impugnação é benéfica para o administrado, mas é necessário monitorar atentamente os prazos e formalidades.
- 3. Multa diária elevado e plurianual** O valor de R\$ 5.000,00 por dia, com possibilidade de majoração de até 20 vezes, e aplicação até 360 dias, representa um mecanismo de pressão notável para cumprimento de requisições. A regra de que o cumprimento tempestivo, até o prazo de impugnação do auto, extingue punibilidade é ponto positivo de mitigação de litígios.
- 4. Amplitude da atuação fiscalizadora da SER** Poder requisitar de “quaisquer pessoas, órgãos, entidades públicas ou privadas” amplia significativamente o escopo de atuação da autoridade. Todavia, a exigência de discriminação precisa e de procedimento formal,

bem como a possibilidade de restrição de acesso legalmente fundamentadas, impõem limites internos.

5. **Garantias processuais** A aplicação da Lei 9.784/1999 e do CPC/2015 como normas supletivas assegura respaldo ao devido processo legal, contraditório e ampla defesa no âmbito dos processos sancionadores.

6. **Risco de responsabilização civil, administrativa e criminal** art. 16 torna expressa a possibilidade de coexistência das sanções administrativas com responsabilidades civil e criminal, o que exige cautela especial dos administrados ao responder às requisições.

7. **Importância da reincidência** A reincidência (em 3 anos) agrava a aplicação da penalidade, reforçando a necessidade de observância rigorosa das normas por parte das empresas sujeitas a acompanhamento da defesa da concorrência.

8. **Obrigatoriedade de publicação e revogação** O fato de a Portaria revogar ato anterior (Portaria 24/2005) reforça que os procedimentos antigos devem ceder lugar ao novo regime.

V. Orientações práticas para empresas, contadores, tributaristas e gestores

1. **Mapeamento de riscos** Empreender diligência para identificar operações, contratos e documentos sujeitos a eventual requisição da SRE, verificando vulnerabilidades quanto a omissões, demora ou inconsistência das informações submissas.

2. **Organização documental e controle interno** Dispor de estrutura interna para resposta rápida e qualificada a pedidos da autoridade, inclusive com checklist documental e fluxo de protocolo interno, a fim de evitar infrações por demora ou erro formal.

3. **Capacidade de impugnação tempestiva** Antecipar modelo de impugnação administrativa, com argumentos técnicos e jurídicos, visando tanto suspender a exigibilidade da penalidade quanto demonstrar boa-fé e capacidade de cumprimento.

4. **Cautela no tratamento de sigilo** Nos pedidos de restrição de acesso (art. 4º), apresentar fundamentação legal robusta (sigilo fiscal, segredos industriais, dados pessoais, etc.), elaborando versão pública e versão de acesso restrito conforme exigido.

5. **Simulação de impactos financeiros** Estimar o potencial financeiro de multas em hipóteses críticas (por exemplo, 360 dias de multa diária) e as possibilidades de atenuação por meio dos critérios subjetivos (boa-fé, situação econômica, reincidência).

6. **Integração com assessoria jurídica** Envolver advogados especializados em direito administrativo, concorrencial e tributário para revisar requerimentos, impugnações e recursos, assegurando compatibilidade com normas processuais aplicáveis.

7. **Monitoramento legislativo/regulatório** Acompanhar eventuais atos complementares, normas infralegais ou regulamentações correlatas que possam instruir ou alterar procedimentos da Portaria.

VI. Síntese conclusiva

A **Portaria SRE/MF nº 2.253/2025** institui regime processual específico e rigoroso para a aplicação de sanções nos termos da Lei de Defesa da Concorrência (arts. 40 e 43 da Lei 12.529/2011), dentro das competências da Secretaria de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda.

Com prazos exíguos, formalismo estrito quanto à lavratura de autos, valor expressivo de multa diária e previsão de multas por falsidade, o ato normativo reforça o poder de controle estatal — exigindo das empresas e profissionais regulatórios postura preventiva robusta. A garantia de contraditório, impugnação e recursos permite a adequada defesa administrativa e o respeito às normas do processo administrativo federal.

Recomenda-se ampla difusão dessa síntese no boletim decendial da empresa, com convite à leitura direta da Portaria original (publicada no DOU), para subsidiar decisões operacionais, estratégicas e defensivas no âmbito tributário, empresarial e concorrencial.

INFORMEF LTDA.

Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.

“Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas”.

Disciplina o processo administrativo para aplicação das sanções previstas nos art. 40 e art. 43, da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, no âmbito da Secretaria de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda

O SECRETÁRIO DE REFORMAS ECONÔMICAS DO MINISTÉRIO DA FAZENDA, no uso das atribuições que lhe confere o art. 52, *caput*, inciso VIII, do Anexo I do Decreto nº 11.907, de 30 de janeiro de 2024, e tendo em vista o disposto nos art. 19, § 1º, inciso I, art. 40 e art. 43 da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, RESOLVE:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Esta Portaria disciplina o processo administrativo para aplicação das sanções previstas nos arts. 40 e 43 da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, no âmbito da Secretaria de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda.

Art. 2º A recusa, omissão, enganiosidade, falsidade ou retardamento injustificado de informações ou documentos cuja apresentação for determinada pela Secretaria de Reformas Econômicas constitui infração punível com multa, nos termos desta Portaria.

CAPÍTULO II DA REQUISIÇÃO DE INFORMAÇÕES E DOCUMENTOS

Art. 3º A Secretaria de Reformas Econômicas poderá requisitar informações e documentos de quaisquer pessoas, órgãos, autoridades e entidades, públicas ou privadas, no exercício das atribuições previstas no art. 19 da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, devendo resguardar eventual restrição de acesso, quando for o caso.

§ 1º A requisição será efetuada por servidor público em exercício na Secretaria de Reformas Econômicas que ocupe cargo em comissão ou função de confiança equivalente a Cargo Comissionado Executivo de nível 13 ou superior.

§ 2º No documento de requisição deverá constar expressamente:

I - a discriminação precisa do objeto da requisição;

II - o prazo para seu cumprimento;

III - a advertência de que a recusa, a omissão, o retardamento injustificado, a enganiosidade ou a falsidade de informações constituem infrações puníveis com multa, nos termos dos arts. 40 e 43 da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011;

IV - o montante fixado para a multa de que trata o inciso III do *caput* ;

V - o número do processo registrado no Sistema Eletrônico de Informações - SEI a que se destinam as informações e documentos requisitados; e

VI - a forma de envio e protocolo dos documentos e informações.

§ 3º As informações e documentos solicitados deverão ser protocolizados utilizando a opção peticionamento intercorrente do SEI até às vinte e três horas e cinquenta e nove minutos e cinquenta e nove segundos do último dia do prazo, que terá sempre por referência o horário oficial de Brasília.

§ 4º Para efeitos de contagem de prazo, não serão considerados os feriados estaduais, municipais ou distritais.

Art. 4º É ônus do interessado formular, destacadamente na primeira página do requerimento ou da petição, de modo a facilitar sua visualização, solicitação de restrição de acesso a informações, objetos ou documentos, com a indicação do dispositivo normativo autorizador do pedido.

§ 1º O interessado será intimado da decisão de indeferimento do requerimento de restrição de acesso.

§ 2º Deferida a restrição de acesso a documentos, objetos e informações, estes serão juntados em autos apartados, anotados com a expressão "acesso restrito" e a indicação do fundamento legal da restrição de acesso.

§ 3º No caso de informações de acesso restrito que constem do corpo de petição, manifestação, requerimento ou parecer, o interessado deverá apresentar:

I - uma versão integral, identificada na primeira página com o termo "versão de acesso restrito", que será autuada em apartado de acesso restrito; e

II - uma versão identificada na primeira página com o termo "versão pública", que será, desde logo, juntada aos autos principais, e conterá elementos suficientes para compreensão do documento.

§ 4º A inobservância a qualquer determinação prevista neste artigo pelo interessado poderá implicar autuação nos autos públicos de todas as informações, os objetos e os documentos, inclusive aqueles passíveis de receberem tratamento de acesso restrito.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA IMPOSIÇÃO DE SANÇÕES

Seção I

Do auto de infração

Art. 5º Verificada qualquer das situações previstas nos arts. 40 e 43 da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, será lavrado auto de infração, em autos próprios, que será instruído com as cópias dos documentos e informações que demonstrem a infração.

§ 1º O auto de infração será lavrado por servidor público em exercício no Gabinete da Secretaria de Reformas Econômicas, na Subsecretaria de Acompanhamento Econômico e Regulação ou na Subsecretaria de Reformas Microeconômicas e Regulação Financeira, que ocupe cargo em comissão ou função de confiança equivalente a Cargo Comissionado Executivo de nível 13 ou superior.

§ 2º O auto de infração constituirá peça inaugural do processo administrativo sancionador para aplicação das sanções previstas nesta Portaria.

§ 3º O servidor público em exercício na Secretaria de Reformas Econômicas que tomar conhecimento da ocorrência de situação prevista no *caput* e não atender ao requisito de que trata o § 1º, deverá adotar as providências necessárias para comunicar o fato a qualquer servidor público apto a lavrar eventual auto de infração.

Art. 6º O auto de infração conterá:

I - qualificação e endereço do autuado;

II - disposição legal infringida e a multa estipulada;

III - descrição circunstanciada do fato ou ato constitutivo da infração;

IV - especificação do valor da multa;

V - intimação para pagamento da multa ou impugnação do auto de infração;

VI - a forma de pagamento da penalidade;

VII - o número do processo administrativo sancionador;

VIII - as condições para acesso ao processo sancionador;

IX - o aviso de que constitui dever do autuado, ou de procurador por ele constituído, de se cadastrar no sistema de processo eletrônico para fins de acesso aos autos e posterior acompanhamento do andamento do processo;

X - o aviso de que o débito decorrente do não pagamento da multa poderá ser inscrito na Dívida Ativa da União e no Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal - Cadin;

XI - a advertência de que a aplicação da multa não prejudica a obtenção das informações ou documentos, nem tampouco exime o faltante das responsabilidades civil e criminal decorrentes;

XII - local e data da lavratura; e

XIII - assinatura do autuante e indicação de seu nome completo e cargo ou função.

Parágrafo único. Na intimação da lavratura do auto de infração deverão constar expressamente:

I - o prazo de cinco dias para pagamento da multa ou para impugnar o auto de infração;

II - o aviso de que o autuado pode, no prazo de pagamento, opor impugnação ao auto de infração, com efeito suspensivo, na forma prevista nesta Portaria;

III - o aviso de que o inadimplemento implicará o lançamento de juros e multa de mora e o encaminhamento do crédito para cobrança administrativa e judicial;

IV - quando se tratar de hipótese de aplicação de multa diária:

a) a data inicial para o cômputo da multa; e

b) o aviso de que a multa diária incidirá até o dia do efetivo cumprimento da requisição, inclusive, e será exigida pela autoridade administrativa nos termos do art. 10, § 4º, desta portaria.

V - a informação sobre a existência de decisão administrativa definitiva em processo administrativo por sanções previstas nesta portaria, que será considerada para fins de reincidência, conforme art. 12, §§ 1º e 2º.

Seção II

Da Impugnação e do Recurso Administrativo

Art. 7º O autuado poderá, no prazo de cinco dias, contados do recebimento da intimação, opor impugnação.

§ 1º O oferecimento da impugnação suspende a exigibilidade da multa e, nas hipóteses de aplicação de multa diária, suspenderá também a contagem dos dias para o cômputo da multa.

§ 2º A impugnação ao auto de infração será decidida por servidor em exercício na Secretaria de Reformas Econômicas ocupante de cargo de direção equivalente a Cargo Comissionado Executivo de nível 15 ou 16.

§ 3º Caso a impugnação seja julgada procedente, o auto de infração será considerado insubsistente, determinando-se o arquivamento do processo administrativo, sem a aplicação de qualquer penalidade.

§ 4º Rejeitada a impugnação, será o autuado intimado para, querendo, no prazo de dez dias, contados do recebimento da intimação, apresentar recurso à autoridade que proferiu a decisão, a qual, se não a reconsiderar em cinco dias, o encaminhará à autoridade imediatamente superior, em última instância, sem efeito suspensivo, na forma do Capítulo XV da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

§ 5º Na data da intimação da decisão de rejeição da impugnação:

I - será retomada a exigibilidade da multa; e

II - tratando-se de hipótese de multa diária, será retomada a contagem dos dias para seu cômputo.

Seção III

Das intimações

Art. 8º As intimações expedidas no curso do processo administrativo sancionador poderão ser realizadas:

I - por via postal, com aviso de recebimento;

II - por ciência no processo;

III - por sistema eletrônico; ou

IV - por outro meio que assegure a ciência do interessado.

Art. 9º O comparecimento inequívoco do autuado, de seu procurador ou de representante legal suprirá a falta ou a nulidade da comunicação.

CAPÍTULO IV

DOS CRITÉRIOS PARA FIXAÇÃO DA MULTA

Art. 10. A recusa, omissão ou retardamento injustificado de informação ou documentos solicitados pela Secretaria de Reformas Econômicas constitui infração punível com multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), podendo ser aumentada em até vinte vezes, se necessário para garantir sua eficácia, em razão da situação econômica do infrator.

§ 1º A multa prevista no *caput* será computada diariamente a partir do primeiro dia útil subsequente ao término do prazo assinalado na requisição de informações ou documentos.

§ 2º O termo final para o cômputo da multa diária será a data do efetivo cumprimento da requisição, incluindo o dia da entrega dos documentos e informações requisitados.

§ 3º O cumprimento da requisição até o término do prazo para impugnar o auto de infração extingue a punibilidade, devendo ser determinado o arquivamento do processo administrativo sancionador.

§ 4º Persistindo a recusa, omissão ou retardamento injustificado, a autoridade administrativa exigirá o valor da multa calculado nos termos dos §§ 1º e 2º:

I - decorridos noventa dias da data de intimação da lavratura do auto de infração, e assim sucessivamente a cada noventa dias de mora; e

II - pelo período máximo de trezentos e sessenta dias, contados da data de intimação da lavratura do auto de infração, ou até o cumprimento da requisição, o que ocorrer primeiro.

Art. 11. A enganosidade ou a falsidade de informações, de documentos ou de declarações prestadas por qualquer pessoa à Secretaria de Reformas Econômicas será punível com multa pecuniária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), de acordo com a gravidade dos fatos e a situação econômica do infrator, sem prejuízo das demais cominações legais cabíveis.

Art. 12. Na aplicação das multas estabelecidas nesta Portaria, serão consideradas:

I - a gravidade do descumprimento da requisição para o exercício das competências institucionais da Secretaria de Reformas Econômicas;

II - a boa-fé do infrator;

III - a situação econômica do infrator; e

IV - a reincidência.

§ 1º Verifica-se a reincidência quando o infrator comete nova infração, no período de três anos subsequente à decisão administrativa definitiva em processo administrativo sancionador para aplicação das sanções previstas nesta Portaria.

§ 2º Considera-se decisão administrativa definitiva quando esgotada a possibilidade de recursos em processo administrativo sancionador.

Art. 13. As multas aplicadas na forma desta Portaria serão recolhidas ao Tesouro Nacional.

Art. 14. Quitado o débito, o autuado encaminhará o comprovante do pagamento à Secretaria de Reformas Econômicas, que procederá ao encerramento do processo administrativo de cobrança.

Art. 15. O não recolhimento da multa no tempo e modo estipulados nesta Portaria acarretará o encaminhamento do respectivo processo administrativo à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, para inscrição em dívida ativa da União.

Art. 16. A aplicação das sanções previstas nesta Portaria não prejudica a obtenção das informações ou documentos, tampouco exime o faltante das responsabilidades civil e criminal decorrentes.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Aplica-se ao processo administrativo disciplinado nesta Portaria a Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, e, subsidiariamente, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

Art. 18. Fica revogada a Portaria nº 24, de 8 de abril de 2005, da Secretaria de Acompanhamento Econômico do Ministério da Fazenda.

Art. 19. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MARCOS BARBOSA PINTO

(DOU, 09.10.2025)

BOAD12182---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

AGÊNCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO - ANM - SÚMULA Nº 10/2025 - COMPENSAÇÃO FINANCEIRA - EXPLORAÇÃO DE RECURSOS MINERAIS - CFEM - INCIDÊNCIA

SÚMULA ANM Nº 10, DE 01 DE OUTUBRO DE 2025.

OBSERVAÇÕES INFORMEF

A Diretoria Colegiada da Agência Nacional de Mineração - ANM, torna pública a Súmula ANM nº 10/2025, estabelecendo que Incide a Compensação Financeira pela Exploração de Recursos Minerais - CFEM sobre o consumo de bem mineral, nos termos do Decreto 01/1991.

INFORMEF LTDA.
Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.
Gerando valor com informação e conformidade.

A DIRETORIA COLEGIADA DA AGÊNCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO - ANM, no exercício das competências outorgadas pelo art. 85, incisos II e X e art. 124, inciso IV da Resolução ANM nº 211, de 9 de julho de 2025, tendo em vista o que consta na Instrução Normativa ANM nº 15, de 21 de novembro de 2023, nos autos do processo nº 48051.005912/2024-84 e a deliberação tomada na 77ª Reunião Ordinária Pública da Diretoria Colegiada, torna pública a seguinte súmula:

Súmula nº:	10
Enunciado 1:	Incide a Compensação Financeira pela Exploração de Recursos Minerais (CFEM) sobre o consumo de bem mineral, nos termos do Decreto 01/1991.
Base Legal:	Art. 15 do Decreto nº 1/1991 Parecer nº 228/2024/PFE-ANM/PGF/AGU. Orientação Normativa nº 06/PF-DNPM Nota Técnica SEI nº 5617/2024-COCON/SAR-ANM/DIRC.
Processo Administrativo:	48051.005912/2024-84

MAURO HENRIQUE MOREIRA SOUSA
Diretor-Geral

(DOU, 02.10.2025)

BOAD12166---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE - OBRAS PARTICULARES - TAXA DE FISCALIZAÇÃO - ALTERAÇÕES

DECRETO Nº 19.305, DE 3 DE OUTUBRO DE 2025.

OBSERVAÇÕES INFORMEF

O Prefeito de Belo Horizonte, por meio do Decreto nº 19.305/2025, altera o Decreto nº 18992/2025 *(V. Bol. 2.040 - AD), que regulamenta a Taxa de Fiscalização de Obras Particulares, prevista no art. 22 da Lei Nº 5641/1989.

PARECER DO ATO LEGISLATIVO

1. Contextualização normativa e alcance do Decreto

1.1 Base legal municipal

- A Lei municipal nº 5.641/1989 dispõe, em seu art. 22, da **Taxa de Fiscalização de Obras Particulares** (TFOP) como tributo municipal para custear a atuação da Prefeitura no controle urbanístico das obras particulares.

- O Decreto nº 18.992/2025 foi editado para regulamentar essa taxa, disciplinando o momento de sua exigibilidade, forma de pagamento e condições de parcelamento ou antecipação.

1.2 Objeto da alteração pelo Decreto 19.305/2025

- O Decreto 19.305/2025 altera especificamente o **caput do § 4º do art. 1º** do Decreto 18.992/2025, dispondo sobre as hipóteses de **antecipação do vencimento da segunda parcela** da TFOP.
- Em síntese, não amplia o campo de incidência da taxa nem modifica alíquotas ou bases de cálculo - restringe-se ao regime de vencimento das parcelas nos casos especiais previstos.

1.3 Vigência

- Este Decreto “entra em vigor na data de sua publicação”.
- Dessa forma, ele passa a produzir efeitos imediatamente para atos ou situações ainda com possibilidade de parcelamento ou antecipação da segunda parcela.

2. Estrutura legal modificada – texto comparado

Para facilitar a compreensão, coloco abaixo o **texto original** do dispositivo alterado e a **nova redação**, com destaque para as hipóteses de antecipação.

2.1 Texto original (Decreto 18.992/2025 – caput do § 4º do art. 1º)

(Nota: como o decreto original disponibilizado publicamente não contém trecho completo do § 4º, o que se sabe é a norma de que “O vencimento da segunda parcela será antecipado nos seguintes casos: ...”).

2.2 Nova redação (Decreto 19.305/2025)

“§ 4º O vencimento da segunda parcela será antecipado nos seguintes casos:”

Ou seja, o decreto altera o *caput* desse parágrafo, que passará a trazer expressamente as hipóteses de antecipação — algo que, na redação anterior, era mencionado genericamente.

Para saber precisamente os casos, é necessário consultar o texto legal completo do § 4º com a nova redação. A ementa do Decreto 19.305 não os reproduz integralmente, mas remete ao *caput* modificado.

Com base nas notícias oficiais, são informadas estas hipóteses de antecipação:

- cancelamento do alvará de construção;
- renovação do alvará de construção;
- previamente à concessão de certidão de baixa de construção.

Essas hipóteses já figuravam como hipóteses de antecedência na regulamentação original, mas com redação mais genérica. A inovação do decreto 19.305 é explicitar no *caput* do § 4º.

3. Análise jurídico-tributária e impactos práticos

3.1 Natureza jurídica e princípios aplicáveis

- A TFOP é tributo municipal de **natureza vinculada**, condição para que seja legítima a exigência de taxa, pois há contrapartida direta (fiscalização urbanística).
- Devem ser observados, dentre outros, os princípios do **capacidade contributiva, anterioridade tributária, legalidade, transparência e segurança jurídica**.
- A alteração trazida não onera novos contribuintes nem aumenta tributo; destina-se a ajustar regime de vencimento. Logo, não há ofensa ao princípio da anterioridade, uma vez que não modifica matéria tributária essencial.

3.2 Segurança jurídica e previsibilidade

- Ao explicitar no *caput* do § 4º as hipóteses que motivam a antecipação, o decreto confere maior clareza aos contribuintes e gestores municipais. Isso reduz litígios e questionamentos interpretativos.
- Há maior previsibilidade: o contribuinte saberá de antemão em que situações sua obrigação poderá ser exigida antes do prazo originalmente previsto.

3.3 Efeitos práticos para contribuintes e contadores

- Nos casos de cancelamento ou renovação do alvará, bem como para emissão de certidão de baixa, o contribuinte deverá estar preparado para quitar integralmente o débito da TFOP ou garantir a antecipação da parcela.
- Contadores e técnicos devem orientar clientes para observar essas hipóteses e antecipar planejamento financeiro, evitando surpresas ou impedimentos futuros (como emissão de certidões).
- Se o contribuinte efetuou pedido de baixa de construção e desejar certidão, pode ter que quitar previamente a parcela restante da TFOP — o que reforça a necessidade de controle.

3.4 Risco de questionamentos e contornos legais

- Poderá haver questionamentos se a hipótese de antecipação for aplicada em casos omissos ou interpretativos. A Prefeitura deverá agir com critérios objetivos.
- Importante verificar se o decreto, ao alterar o regime de vencimento, respeita o direito adquirido e ato jurídico perfeito para quem já recorreu ao parcelamento sob a redação antiga.
- Concessão de parcelamentos em curso pode ensejar conflito de regime, exigindo transição normativa transparente e solidificação de diretrizes administrativas.

4. Recomendações para aplicação prática

1. Mapeamento de casos sensíveis

- Observar todos os processos de alvará de construção em curso, nas fases de renovação ou cancelamento, para identificar antecipações de vencimento.
- Identificar pedidos de certidões de baixa de construção, para alerta ao contribuinte da necessidade de quitação da TFOP.

2. Comunicação clara com contribuintes

- Emitir informativos internos para contadores e clientes, explicando a nova hipótese de antecipação e suas consequências.
- Proceder treinamento aos serviços municipais da área urbanística para uniformização da interpretação.

3. Atualização de sistemas de cobrança

- Ajustar o módulo de geração de guias no sistema municipal para contemplar as hipóteses excepcionais de antecipação.
- Garantir que, em casos de renovação, cancelamento ou solicitação de certidão, a guia da segunda parcela possa ser emitida e vencida antecipadamente.

4. Cláusula de transição e segurança jurídica

- Se existirem parcelamentos vigentes, formalizar norma interna que esclareça como proceder quanto à antecipação sob a nova redação, preservando eventuais direitos dos contribuintes que já contrataram sob regime anterior.
- Em decisões administrativas que exigem antecipação, expor motivação clara e fundamentada para evitar impugnações ou mandados de segurança.

5. Fiscalização ponderada e proporcional

- Aplicar a antecipação apenas nas hipóteses expressamente previstas, evitando práticas abusivas de exigir a parcela em situações controversas.
- Permitir análise caso a caso, especialmente em situações excepcionais, apelando para princípios como razoabilidade e proporcionalidade.

5. Quadro/Anexo: hipóteses de antecipação da segunda parcela da TFOP

Hipótese de antecipação	Descrição / evento disparador	Consequência para o contribuinte
Cancelamento do alvará de construção	O alvará concedido é cancelado	Vencimento antecipado da 2ª parcela
Renovação do alvará de construção	Requerimento de nova prorrogação	Antecipação de vencimento
Concessão de certidão de baixa de construção	Solicitação de certidão de quitação de obra	Exigência da parcela remanescente antes da certidão

(Este quadro sintetiza as hipóteses mencionadas nas publicações institucionais relativas ao Decreto 18.992 e à alteração do Decreto 19.305).

6. Considerações finais e pontos de atenção

- O Decreto 19.305/2025 não altera nitidamente alíquotas, base de cálculo ou fato gerador da TFOP — seu escopo é restrito ao regime de vencimento.
- Ainda assim, sua relevância prática é alta, pois define quando o contribuinte pode ser compelido a antecipar o pagamento da segunda parcela em situações definidas.
- Do ponto de vista jurídico, fortalece a legalidade da exigência por meio de redação explícita, mas exige cautela no tratamento administrativo e respeito a situações contratuais já firmadas.
- Para os segmentos contábil e tributário, é essencial incorporar essa mudança aos processos internos de análise de projetos de construção, renovação, cancelamento e baixa.
- Recomenda-se manter controle rigoroso de prazos, registrar notificações ao contribuinte e documentar motivação administrativa nos casos de antecipação, minimizando riscos de impugnações.

INFORMEF LTDA.

Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.

"Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas".

Altera o Decreto nº 18.992, de 11 de fevereiro de 2025, que "Regulamenta a Taxa de Fiscalização de Obras Particulares, prevista no art. 22 da Lei nº 5.641, de 22 de dezembro de 1989."

O PREFEITO DE BELO HORIZONTE, no exercício da atribuição que lhe confere o inciso VII do art. 108 da Lei Orgânica,

DECRETA:

Art. 1º O *caput* do § 4º do art. 1º do Decreto nº 18.992, de 11 de fevereiro de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º

§ 4º O vencimento da segunda parcela será antecipado nos seguintes casos:"

Art. 2º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Belo Horizonte, 3 de outubro de 2025.

Álvaro Damião
Prefeito de Belo Horizonte

(DOM, 04.10.2025)

DECISÕES ADMINISTRATIVAS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**NORMAS DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA - INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS - REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO - RECEITAS MENSAS - VENDAS CANCELADAS - DEDUÇÃO****SOLUÇÃO DE CONSULTA Nº 211, DE 30 DE SETEMBRO DE 2025.****OBSERVAÇÕES INFORMEF**

O Coordenador-Geral de Tributação da Receita Federal do Brasil, por meio da Solução de Consulta RFB/COSIT nº 211/2025, dispõe sobre contribuinte optante pelo regime do Lucro Presumido e simultaneamente submetido ao Regime Especial de Tributação (RET) para incorporações imobiliárias, enfrentava incerteza quanto ao tratamento tributário do cancelamento de venda (distrato).

PARECER DO ATO LEGISLATIVO**1. Introdução: contexto e objeto da consulta**

A Solução de Consulta COSIT nº 211/2025 foi formulada para dirimir dúvida apresentada por contribuinte que, optante pelo regime do Lucro Presumido e simultaneamente submetido ao Regime Especial de Tributação (RET) para incorporações imobiliárias, enfrentava incerteza quanto ao tratamento tributário do cancelamento de venda (distrato).

O consulente expôs fato concreto: vendeu unidade imobiliária subdividida em parcelas, recolheu tributos sobre os valores recebidos, e posteriormente ocorreu distrato com devolução parcial ao adquirente. A dúvida central: no cálculo do valor mensal devido pelo RET (código 4095), poderia deduzir da base de cálculo apenas o valor efetivamente devolvido ao cliente, ou deveria deduzir o valor integral da receita originalmente recebida?

A COSIT foi instada a interpretar dispositivos legais, notadamente o § 7º do art. 5º da IN RFB 1.435/2013 e o subitem 4.1 da IN SRF 51/1978. A solução final foi declarar que:

"Do total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação submetida ao RET, poderá ser deduzido o valor correspondente às vendas canceladas, limitado ao montante efetivamente restituído ao cliente."

Ou seja: só é legítima dedução até o valor devolvido ao adquirente, e o remanescente (receita não devolvida) permanece tributável (não pode ser neutralizado como cancelamento total).

Adicionalmente, a COSIT menciona que a solução é "parcialmente vinculada" à SC COSIT nº 27/2018.

Importante: a COSIT também firmou que a IN 1.435/2013 foi revogada pela IN RFB 2.179/2024, cuja redação em seu art. 13, § 3º, reproduz autorização análoga para dedução de vendas canceladas.

Este informe estrutura os fundamentos, orientações e cuidados práticos para aplicação segura desse entendimento.

2. Regime Especial de Tributação (RET) - noções gerais

Para compreender o alcance da SC 211/2025, é indispensável recapitular os aspectos do Regime Especial de Tributação para incorporações imobiliárias (RET-Incorporação):

- O RET está instituído pela Lei nº 10.931/2004 (art. 1º) e regulamentado por normas infralegais, inclusive pela IN RFB 1.435/2013 (substituída posteriormente).

- O regime é *opcional e irretratável* para cada incorporação.
- A tributação unificada incide mensalmente à alíquota de 4% sobre as receitas mensais recebidas relativas àquela incorporação submetida ao RET, abrangendo IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e Cofins.
- Há regime especial diferenciado (alíquota de 1%) quando a incorporação envolver imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (ou faixas similares).
- A adesão ao regime exige requisitos formais, como a afetação patrimonial do terreno, CNPJ específico para cada incorporação, escrituração segregada, regularidade fiscal etc.
- Uma vez feita a opção, todas as receitas, custos e despesas da incorporação afetada devem ser segregadas do restante das atividades da incorporadora.
- A tributação no âmbito do RET é considerada *definitiva*, sem direito a restituição ou compensação com outras apurações da incorporadora em outras atividades.

Entre os pontos de conflito prático, figura justamente o tratamento das receitas que são objeto de distratos, cancelamentos ou devoluções que ensejaram a consulta tratada na SC 211/2025.

3. Dispositivos Legais Aplicáveis

3.1 Instrução Normativa RFB nº 1.435/2013 art. 5º, § 7º

A COSIT considerou que o dispositivo central da consulta era o art. 5º, § 7º da IN RFB 1.435/2013. Trecho *in verbis* relevante (conforme transcrição na SC 211/2025):

“§ 7º Do total das receitas recebidas, de que trata o § 1º, podem ser deduzidas as vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos.” Além disso, a SC também transcreve parte do art. 5º completo, com seus §§ 1º e relacionados:

“Art. 5º Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas ...

§ 1º Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal o total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação submetida ao RET, bem como, as receitas financeiras e “variações monetárias” decorrentes dessa operação.

§ 7º Do total das receitas recebidas, de que trata o § 1º, poderão ser deduzidas as vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos.

§ 8º ...

§ 9º ...”

A interpretação desse § 7º é exatamente o foco da SC: delimitar que dedução de cancelamentos é permitida, mas com restrição de limite ao valor devolvido.

Importante destaque: a SC 211/2025 esclarece que, embora a IN 1.435/2013 tenha sido revogada pela IN 2.179/2024, esta última replicou, no art. 13, § 3º, autorização semelhante de dedução de vendas canceladas.

3.2 Instrução Normativa SRF nº 51/1978 subitem 4.1

A SC também cita o subitem 4.1 da IN SRF 51/1978, como norma que define o conceito de “vendas canceladas”.

Trecho *in verbis* do subitem 4.1 (transcrito na SC):

“4.1. Vendas canceladas correspondem à anulação de valores registrados como receita bruta de vendas e serviços; eventuais perdas ou ganhos decorrentes de cancelamento de venda, ou de rescisão contratual, não devem afetar a receita líquida de vendas e serviços, mas serão computados nos resultados operacionais.”

Esse subitem é usado para fundamentar que a “venda cancelada” não é um conceito meramente contábil, mas possui previsão normativa específica, e que não se confunde com devolução ou retorno de mercadorias (o que exige análise distinta).

3.3 Ligação com Solução de Consulta COSIT nº 27/2018

A SC 211/2025 declara que está “parcialmente vinculada” à Solução de Consulta COSIT nº 27, de 23 de março de 2018.

Na SC 27/2018, foi decidido que:

- O cancelamento de vendas realizadas anteriormente à opção pelo RET não gera crédito compensável, mas o valor de cancelamento pode (e deve) ser deduzido da base de cálculo do RET no período em que ocorrer.
- A lógica de exclusão de receita de vendas canceladas já consagrada em outros regimes tributários (lucro presumido, real, PIS/Cofins cumulativo e não cumulativo) - seria aplicável ao RET por analogia normativa, tomando-se por base a autorização do § 7º do art. 5º da IN 1.435/2013.

Trechos da SC 27/2018 foram reproduzidos pela SC 211/2025 para reforçar a coerência interpretativa e a aplicação uniforme do instituto da dedução de cancelamentos.

3.4 Alteração normativa: IN RFB 2.179/2024

A SC 211/2025 reconhece que a IN 1.435/2013 foi revogada pela Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, mas informa que:

“o artigo 13, § 3º, [da IN 2.179/2024] reproduz a autorização para deduzir as vendas canceladas.”

Isso significa que o mecanismo dedutivo cuja interpretação se dá na SC 211/2025 permanece em vigência sob a nova norma reguladora do RET, conferindo segurança jurídica de continuidade do entendimento.

Esse aspecto é relevante para as empresas que já migraram para a estrutura normativa mais recente: embora a norma original (IN 1.435/2013) não esteja mais em vigor, o regramento substancial foi incorporado à nova sistemática normativa.

4. Fundamentação e interpretação exegética

4.1 Natureza jurídica da dedução de vendas canceladas

A dedução das vendas canceladas visa evitar que o contribuinte suporte tributação em lucros sobre receitas que, na prática, não representam ingressos definitivos, pois houve reversão contratual (distrato). Ou seja, trata-se de mecanismo de neutralização tributária de fenômeno econômico que desfaz o negócio. Já está consagrada nos regimes do IRPJ/CSLL (lucro real e presumido) e nas apurações de PIS/Cofins. A SC 211/2025 adota essa lógica para o RET na medida da autorização contida no § 7º do art. 5º da IN 1.435/2013.

4.2 Alcance da dedução: “limitado ao montante efetivamente restituído”

Aqui reside o ponto interpretativo decisivo: a COSIT decidiu que não se pode deduzir mais do que o valor devolvido ao cliente. Ou seja, se em um distrato a incorporadora reteve penalidade contratual, multa ou outra parcela que não foi devolvida ao adquirente, esse valor retido não pode ser considerado como cancelamento total e reduzido da base de cálculo do RET.

A SC registra:

“apenas a quantia efetivamente restituída deverá ser deduzida, permanecendo o valor remanescente como receita tributável.”

E:

“o distrato deve ser tratado de forma a neutralizar da base de cálculo apenas a parcela efetivamente devolvida ao adquirente, e não o valor integral originalmente recebido.”

Portanto: o direito à dedução está condicionado ao montante efetivamente devolvido, não à receita originalmente reconhecida.

4.3 Distinção entre venda cancelada e devolução

A SC enfatiza que, no caso narrado, trata-se de venda cancelada (distrato), e não de devolução de produto ou mercadoria com alienação de bens tangíveis. Isso porque no contexto imobiliário, após transferência de posse ou conclusão parcial, não se está diante de devolução típica, mas de rescisão contratual. Nesse sentido, aplica-se o conceito normativo do subitem 4.1 da IN SRF 51/1978:

“vendas canceladas correspondem à anulação de valores registrados como receita bruta de vendas e serviços”

Nesse regime, perdas ou ganhos do cancelamento não alteram o cálculo da “receita líquida de vendas”, mas são tratados nos resultados operacionais.

4.4 Consequência para receitas não devolvidas

Valores que permaneceram com a incorporadora ou que não foram objeto de restituição devem integrar integralmente a base tributável do RET não são passíveis de dedução como venda cancelada. A SC reitera:

“valores anteriormente reconhecidos como receitas e que permanecerem com a incorporadora ou construtora continuam integrando a receita tributável, não podendo ser deduzidos da base de cálculo do RET.”

4.5 Efeito da revogação da IN original e da adoção da nova norma

Embora a IN 1.435/2013 esteja revogada, a SC justifica a aplicação do dispositivo dedutivo ali contido ao afirmar que a nova IN 2.179/2024 replicou autorização semelhante (art. 13, § 3º). Assim, o entendimento interpretativo da SC 211/2025 permanece aplicável ao regime atualmente em vigor.

Tal abordagem mitiga riscos de lacuna normativa e reforça a segurança jurídica da dedução conforme decidido pela COSIT.

5. Entendimento fixado pela COSIT (SC 211/2025)

A partir da análise normativa e do fato concreto, a COSIT concluiu:

1. É permitida a dedução de vendas canceladas, devoluções e descontos incondicionais das receitas mensais recebidas para fins de apuração do pagamento mensal do RET (art. 5º, § 7º da IN 1.435/2013).
2. Essa dedução está limitada ao montante efetivamente restituído ao cliente no distrato — não se pode deduzir valor maior do que o que foi devolvido.
3. Se houver retenção de multa ou penalidade parte do valor pago que não foi devolvido tal parcela não pode ser deduzida e deve compor a receita tributável.
4. A SC confirma que o distrato deve ser tratado como venda cancelada, e não como simples devolução de bem, por analogia ao conceito previsto na IN SRF 51/1978, subitem 4.1.
5. O entendimento está parcialmente vinculado à SC 27/2018, que já tratou da dedução de cancelamentos no RET.
6. Apesar da revogação da IN 1.435/2013, a nova IN 2.179/2024 replicou no art. 13, § 3º autorização semelhante, preservando a dedução

7. Consequentemente, a interpretação da SC 211/2025 deve ser aplicada às incorporações que já operam sob o regime RET vigente.

Enunciado de interpretação sintetizado (conforme assentado pela COSIT):

Do total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação submetida ao RET, poderá ser deduzido o valor correspondente às vendas canceladas, limitado ao montante efetivamente restituído ao cliente.

Esse enunciado deverá servir como referência interpretativa para aplicação interna e externa do regime

6. Procedimentos práticos para aplicação

A aplicação do entendimento exige alguns cuidados práticos na contabilidade, escrituração e apuração mensal do RET. Abaixo, indicam-se orientações estruturadas:

6.1 Escrituração segregada por incorporação

- A incorporadora deve manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET (art. 10 da IN 1.435/2013) obrigação que permanece sob nova norma.
- Todos os lançamentos da incorporação (receitas, custos, despesas, variações monetárias) devem ser segregados de outras atividades da empresa.
- Na hipótese de distrato, lançar contabilidade específica do cancelamento, creditar contas de receita e contabilizar perdas/gastos operacionais conforme previsto no subitem 4.1 da IN SRF 51/1978.

6.2 Apuração mensal do RET (código 4095)

- Apurar a base mensal: 4% (ou outra alíquota aplicável) sobre o total das receitas recebidas no mês, conforme conceito do § 1º do art. 5º.
- Identificar parcelas que devem ser deduzidas (vendas canceladas / distratos) e verificar a quantia efetivamente devolvida ao cliente no mês do distrato.
- Deduzir da base apenas esse montante devolvido.
- Valores não devolvidos (retenções contratuais, penalidades) permanecem como receita tributável.
- Caso o valor devolvido exceda o valor recebido no mês (situação atípica), observar limites práticos e possibilidade de lançamento em meses subsequentes, conforme prudência contábil e orientação técnica.
- Monitorar o saldo cumulativo de distratos e devoluções para garantir que não se extrapole a receita histórica efetiva.

6.3 Controle documental

- Manter documentação completa de distratos: contratos, valores pagos inicialmente, cronograma de devolução, comprovantes de restituição ao adquirente.
- Declarar explicitamente em memória de cálculo e notas explicativas a dedução realizada, com referência ao dispositivo normativo e à SC 211/2025.
- Incluir no relatório contábil da incorporação campo específico demonstrativo do total de cancelamentos, devoluções, valores deduzidos e valores remanescentes tributáveis.

6.4 Ajustes e retificação eventual

- Se eventual fiscalização ou constatação posterior indicar que o valor devolvido ou cancelado foi maior ou menor do que o originalmente informado, poderá ser necessário retificar o cálculo do RET, com eventuais ajustes de débito ou crédito.
- O contribuinte deve avaliar se há possibilidade de autodeterminação ou retificação administrativa, observado o prazo prescricional aplicável.
- Quando aplicável, consultar atempadamente o Fisco (via consulta) para evitar litígios ou multas judiciais.

6.5 Impacto sobre outras atividades da incorporadora

- A interpretação de dedução aplica-se somente às receitas da incorporação específica submetida ao RET.
- Não se estende às demais atividades da empresa tributadas por outros regimes (lucro presumido, real etc.).
- Deve-se observar rigor na segregação de receitas entre regime RET e não-RET.

7. Riscos, observações e limitações

1. Contestação fiscal: ainda que a SC publique uma interpretação normativamente autorizada, é possível que fiscais contestem a aplicação prática, exigindo comprovação rigorosa da devolução e da contabilidade segregada.
2. Limites documentais: se o contrato ou distrato não estiverem bem formalizados ou comprovados, eventualmente a dedução pode ser rejeitada.
3. Temporalidade: a dedução só pode observar distratos ocorridos após a opção pelo RET; vendas canceladas antes da opção não conferem direito automático (mas SC 27/2018 já tratou disso).
4. Mudanças normativas: embora a IN 2.179/2024 reproduza, de modo similar, a autorização de dedução, qualquer futura modificação normativa pode alterar esse mecanismo é importante acompanhamento legislativo.
5. Aplicabilidade futura: para incorporações que optarem pelo RET após a vigência plena da IN 2.179/2024, convém confirmar que o § 3º do art. 13 daquela norma continue em vigor e não seja objeto de modificação.
6. Interpretação de multa/penalidades: a distinção entre o que é devolução legítima e o que é penalidade contratual retida pode gerar debates técnicos. Em casos de dúvida, recomenda-se consultar a RFB.
7. Limite da vinculação: a SC é “parcialmente vinculada” à SC 27/2018, o que sugere que não integra regime de precedência absoluta mas, dada sua publicação, serve como linha interpretativa forte.
8. Prescrição e decadência: caso se pretenda retificar valores em períodos pretéritos, é necessário observar prazos legais de decadência e prescrição tributária.

8. Quadro/Tabela de anexos

A seguir, quadro resumido dos dispositivos normativos, atos consultivos e conceitos citados:

Anexo/Dispositivo	Tipo	Trecho relevante/Aplicação	Observações
IN RFB 1.435/2013, art. 5º, § 7º	Norma reguladora	“Podem ser deduzidas as vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos”	Base normativa primária para a consulta
IN SRF 51/1978, subitem 4.1	Norma conceitual	“Vendas canceladas correspondem à anulação de valores registrados como receita bruta ...”	Define conceito de venda cancelada
Solução de Consulta COSIT nº 27/2018	Atuação vinculativa parcial	autoriza dedução de cancelamentos no RET previamente ao RET	Precedente interpretativo citado na SC 211/2025
IN RFB 2.179/2024, art. 13, § 3º	Norma posterior	reproduz autorização para dedução de vendas canceladas	Garante continuidade normativa do entendimento.o
Solução de Consulta COSIT nº 211/2025	Ato consultivo	estabelece dedução limitada ao valor devolvido	base do presente informe

Esse quadro poderá ser inserido como apêndice do boletim decendial da empresa, facilitando a consulta rápida para os públicos-alvo.

9. Conclusão e recomendação

Com base na análise normativa e no entendimento oficial da COSIT, é possível afirmar que:

- A dedução de vendas canceladas no âmbito do RET é admitida (art. 5º, § 7º da IN 1.435/2013, devidamente replicada na IN 2.179/2024).
- Contudo, essa dedução está limitada ao montante efetivamente devolvido ao cliente no distrato; parte retida (multas, penalidades) não pode ser abatida.
- O entendimento consolidado pela SC 211/2025 deve orientar a prática contábil e tributária da incorporadora, com a devida formalização documental, escrituração segregada e memória de cálculo transparente.
- É recomendável que o contribuinte adote práticas internas padronizadas para tratamento de distratos, sempre com base no modelo jurídico-tributário fixado pela COSIT, e, em caso de dúvidas, utilize nova consulta à RFB.
- Ao divulgar esse informe no boletim decendial, recomenda-se acompanhar o texto da SC 211/2025 (em apêndice), além do quadro de dispositivos, para facilitar a consulta direta dos destinatários.

INFORMEF LTDA.

Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.

"Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas"

ASSUNTO: NORMAS DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. RECEITAS MENSAIS. VENDAS CANCELADAS. DEDUÇÃO.

Do total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, poderá ser deduzido o valor correspondente às vendas canceladas, limitado ao montante efetivamente restituído ao cliente.

SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 27, DE 23 DE MARÇO DE 2018.

DISPOSITIVOS LEGAIS: Art. 5º, § 7º, da Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 2013; e subitem 4.1 da Instrução Normativa SRF nº 51, de 1978.

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA
Coordenador-Geral

(DOU, 06.10.2025)

BOAD12177---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

REGIMES ADUANEIROS - DRAWBACK -SUSPENSÃO - DESTRUIÇÃO DA MERCADORIA - ENCERRAMENTO DO REGIME ESPECIAL COM INCIDENTES - INEXIGIBILIDADE

SOLUÇÃO DE CONSULTA RFB/COSIT Nº 212, DE 30 DE SETEMBRO DE 2025.

OBSERVAÇÕES INFORMEF

O Coordenador-Geral de Tributação da Receita Federal do Brasil, por meio da Solução de Consulta RFB/COSIT nº 212/2025, dispõe sobre a situação que se apresenta quando mercadoria importada sob regime especial de drawback suspensão para emprego ou consumo em processo de industrialização de bem que deveria ser exportado é destruída, antes de sua utilização, e não há mais meio econômico de aproveitamento dos resíduos.

INFORMEF LTDA.

Consultoria, Tributária, Trabalhista e Empresarial.

“Produzindo informação segura, normativa e prática para decisões estratégicas”.

ASSUNTO: REGIMES ADUANEIROS

DRAWBACK SUSPENSÃO. DESTRUIÇÃO DA MERCADORIA. ENCERRAMENTO DO REGIME ESPECIAL COM INCIDENTES. INEXIGIBILIDADE.

Em caso de destruição de mercadoria que foi inicialmente importada para emprego ou consumo na industrialização de produto a ser exportado, sob o regime de drawback suspensão, o ato concessório será encerrado de forma regular, com incidentes, sendo inexigíveis os tributos suspensos, desde que tenham sido observados os devidos procedimentos normativos e que o resíduo da destruição não seja economicamente utilizável.

DISPOSITIVOS LEGAIS: Decreto nº 6.759, de 5 de fevereiro de 2009, art. 312; Portaria Conjunta Secint/RFB nº 76, de 9 de setembro de 2022, arts. 4º, 12, e 18; Portaria nº SECEX nº 44, de 24 de julho de 2020, arts. 37 e 44.

RODRIGO AUGUSTO VERLY DE OLIVEIRA
Coordenador-Geral

(DOU, 09.10.2025)

BOAD12180---WIN/INTER

[VOLTAR](#)

*“Não importa o quão
lentamente você está indo,
desde que não pare.”*

Confúcio