O MERCADO IMOBILIÁRIO E OS POSSÍVEIS IMPACTOS DA REFORMA TRIBUTÁRIA

Autor(res)

Karen Bissani
José Carlos Cunha Pospichil

Categoria do Trabalho

Trabalho Acadêmico

Instituição

UNOPAR | ANHANGUERA - CAMPUS CHAPECÓ

Introdução

Com a ideia de simplificar o sistema tributário nacional e reduzir o peso dos impostos sobre a população, a Reforma Tributária iniciada com a Emenda Constitucional nº 132 de 2023, acabou sendo aprovada em definitivo, recentemente, com o texto final da Lei Complementar nº 214 de 2025. O mercado imobiliário, em franca expansão no país, tem se caracterizado pelo alto valor do metro quadrado construído, o que inflaciona o preço dos imóveis nas negociações de compra e venda e por consequência também o valor dos aluguéis. O crescimento demográfico nas cidades de grande porte, inclusive com o ingresso maciço de estrangeiros em busca de oportunidades de trabalho e de uma melhor qualidade de vida, tem favorecido inúmeras empresas que prestam este serviço. Da mesma forma, uma grande quantidade de incorporadoras e construtoras que aproveitam-se desse "aquecimento" do mercado para movimentar suas vendas e a partir da Reforma Tributária, as empresas do ramo imobiliário encontram-se apreensivas.

Objetivo

O objetivo principal da presente pesquisa é compreender quais as vantagens e desvantagens da Reforma Tributária para o mercado imobiliário e de que maneira a mesma irá influenciar na vida dos cidadãos. Os impactos das alterações legislativas ainda serão observadas ao longo da regulamentação das legislações estaduais e municipais, e suas consequências somente serão visíveis nos próximos anos.

Material e Métodos

A pesquisa cinge-se a um levantamento bibliográfico sobre a Reforma Tributária trazida pela Emenda Constitucional nº 132 de 2023, focando em autores que se relacionem com tema, em especial, doutrinadores e especialistas em Direito Tributário. A revisão bibliográfica tem como objetivo pontuar os principais aspectos da reforma, bem como delinear suas possíveis consequências direcionadas ao mercado imobiliário.

Resultados e Discussão

O crescimento do mercado imobiliário pode ser verificado pelos inúmeros edifícios em construção e outros tantos loteamentos urbanos e condomínios fechados oferecidos a todo instante. Na observação de Alexandre Mazza (2025), especialista em Direito Tributário, além de uma série de alterações legislativas, três novos tributos foram

criados: o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços); a CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e o IS (Imposto Seletivo) que irão substituir alguns impostos atuais. Segundo o professor Mazza, atualmente os impactos ainda não serão sentidos pela população. Entretanto, outros impostos e tarifas serão criadas, o que poderá incidir no maior custo de vida já majorado e a consequente valorização do mercado imobiliário também inflacionado diante da crescente demanda. O autor afirma ainda, que será preciso aguardar que as medidas sejam testadas na prática e avaliadas, para que a reforma não se torne mais uma lei usada como pretexto para cobrar mais impostos da sociedade.

Conclusão

Os objetivos da Reforma Tributária seriam principalmente a redução da quantidade de tributos e sua cobrança isonômica. A partir disso podem ser destacados pontos positivos e negativos e que passam por uma atualização do sistema tributário; a diminuição da quantidade de tributos e uma preocupação inédita com o Direito Ambiental. Tratando-se de aspectos negativos, pode-se verificar pouco avanço da simplificação do sistema, que ainda carece de regulamentação por parte dos outros entes da Federação.

Referências

MAZZA, Alexandre. Curso de Direito Tributário. 11. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2025.

SABBAG, Eduardo. Manual de Direito Tributário. 16. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2024.

PAULSEN, Leandro. Curso de direito tributário completo. 15. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2024.