



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
FACULDADE DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO, ATUÁRIA E  
CONTABILIDADE  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**SUELYNITA SARAIVA DA SILVA**

**ANÁLISE DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO EM UMA  
EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

**FORTALEZA**

**2013**

**SUELYNITA SARAIVA DA SILVA**

**ANÁLISE DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO EM UMA  
EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

Artigo submetido à Coordenação do Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal do Ceará, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientadora: Profa. Daniele Augusto Peres.

FORTALEZA

2013

## ANÁLISE DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO EM UMA EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL.

Suelynita Saraiva da Silva<sup>1</sup>

Daniele Augusto Peres<sup>2</sup>

### RESUMO

Em resposta ao denominado “efeito ENCOL”, o Governo Federal, através da Lei nº 10.931/2004, criou o Patrimônio de Afetação e o Regime Especial de Tributação pelo Lucro Presumido – RET. A afetação patrimonial, na forma de opção pelo incorporador, visou oferecer maior segurança na aquisição de imóveis em construção. Para tanto é exigido maior transparência nas informações prestadas aos compradores de imóveis em construção, através da obrigatoriedade da manutenção de demonstração contábil completa e individualizada de cada obra e entrega de demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo e recursos pactuados, firmados por profissionais habilitados. Este trabalho tem como objetivo demonstrar se o Patrimônio de Afetação é uma boa opção como planejamento tributário para os novos empreendimentos de uma empresa de acordo com a Lei nº 10.931/2004. Ainda em sua metodologia, foi aplicado o estudo exploratório, na medida em que se apresentam as principais características e abordagens sobre incorporação imobiliária e patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. Como resultado, observou-se que o Patrimônio de afetação traz vantagens claras que asseguram os compradores e as instituições financeiras que concedem recursos para a construção dos empreendimentos, porém como instrumento de planejamento tributário a adoção pela afetação não beneficia a empresa, já que não é significativa sua redução na carga tributária além de exigir inúmeros controles internos.

**Palavras-chaves:** Planejamento tributário. Patrimônio de Afetação. Regime Especial de Tributação.

### ABSTRACT

In response to the so-called "Encol effect", the Federal Government, through Law No. 10.931/2004 established the Equity and Affectation Special Taxation by Assumed Income - RET. Affectation sheet, in the form of option by the developer, aimed to provide greater security in the acquisition of properties under construction. To do so required greater transparency of information provided to buyers of properties under construction, through the mandatory

---

<sup>1</sup> Aluna graduanda de Ciências Contábeis – Universidade Federal do Ceará

<sup>2</sup> Professora do Curso de Ciências Contábeis na Universidade Federal do Ceará. E orientadora deste trabalho.

maintenance of complete financial statement and each individual work and delivery of statement of work and the state of his correspondence with the time and resources agreed, signed by skilled professionals. This paper aims to demonstrate the Equity Affectation is a good option as tax planning for new developments of a company according to Law No. 10.931/2004. Still in its methodology was applied exploratory study, as presenting the main features and approaches to real estate development and detached assets in real estate development. .

As a result, it was observed that the Equity affectation clear advantages that ensure buyers and financial institutions that grant funds for the construction of the projects, but as a tool for tax planning by adopting affectation does not benefit the company, as it is not significant reduction in their tax burden while requiring numerous internal controls.

## **INTRODUÇÃO**

Considerando a velocidade com que a economia brasileira tem se desenvolvido nos últimos anos, principalmente para atender as necessidades básicas de moradia dos indivíduos, muitas foram as mudanças na área de construção civil, dentre elas pode-se destacar as leis e normas que têm como intuito garantir a segurança jurídica do negócio, quando da aquisição de uma unidade habitacional por meio de incorporação imobiliária.

Como exemplo de norma regulamentadora aplicada ao setor imobiliário da construção civil tem-se a Lei das Incorporações Imobiliárias (Lei nº 10.931/2004), que alterou a Lei nº 4.591/64, também chamada de Lei do Condomínio em Edificações. Com esta nova lei surgiu um mecanismo denominado Patrimônio de Afetação que, no âmbito da comercialização de imóveis em fase de construção, trouxe aos adquirentes uma maior segurança e transparência.

Essa segurança decorre do fato de que, antes da criação do Patrimônio de Afetação, os investimentos efetuados por compradores de unidades habitacionais, ainda em construção, integravam o patrimônio da administradora (incorporadora ou construtora) e caso fosse decretada a falência da referida incorporadora, o patrimônio dos compradores, que ainda não haviam quitado suas unidades, era considerado como passivo da empresa falida (obrigações ou dívidas), o que não deixava outra alternativa aos adquirentes dos imóveis se não habilitarem-se como credores da massa falida, ressaltando-se a eventualidade de recuperação por parte dos adquirentes, do valor aplicado no imóvel.

Assim, com as inovações trazidas com o advento do Patrimônio de Afetação criou-se uma maneira de assegurar aos consumidores que compram imóveis na planta, no caso de decretação de falência da construtora ou incorporadora, que seus investimentos estariam resguardados, como um patrimônio isolado dos demais empreendimentos e do próprio patrimônio da empresa falida.

Em troca, como meio de incentivo para que essas incorporadoras aderissem ao Patrimônio de Afetação, o Governo Federal criou o Regime Especial de Tributação – RET. Este incentivo substitui o recolhimento do Imposto de Renda, da Contribuição Social, do PIS e da COFINS, por um pagamento de tarifa única, fixada em 6% sobre o faturamento da

incorporadora, (art. 4º da Lei nº 10.931/2004), então o questionamento da pesquisa é verificar se o Patrimônio de Afetação e o Regime Especial de Tributação – RET são favoráveis tributariamente para a maioria das empresas de Construção Civil?

Com o ímpeto de responder esse questionamento, esse trabalho tem como objetivo geral analisar os impactos que o RET traz para as empresas do segmento imobiliário, enquanto técnica de planejamento tributário. Tendo como objetivos específicos explicar sobre a criação do Patrimônio de Afetação, assim como conceituar e enumerar suas regras para adoção do mesmo. Trazer os conceitos e regras da Sociedade de Propósito Específico que tem características semelhantes ao Patrimônio de Afetação quanto a segregação do empreendimento de sua incorporadora e a aplicação da afetação da obra em caso de SPE; e fazer uma análise comparativa entre a tributação atual da empresa em estudo, Lucro Presumido, e adoção pelo RET.

Para se alcançar o objetivo proposto pelo presente trabalho, a base metodológica do mesmo foi alicerçada em pesquisa bibliográfica, realizada por meio de consulta a livros, artigos de periódicos, conteúdo específico disponibilizado por internet, incluindo a página eletrônica do Superior Tribunal de Justiça, cujo conteúdo serviu como embasamento jurídico necessário, direcionado ao estudo presente.

Para o desenvolvimento deste trabalho tem-se que o mesmo vai aprofundar os seguintes referenciais teóricos: características das empresas de construção civil; Conceituação do Patrimônio de Afetação e, conseqüentemente, o Regime Especial de Tributação – RET e Conceituação e características da Sociedade de Propósito Específico – SPE, bem como os regimes de tributação da mesma.

## **FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

A fundamentação teórica deste trabalho irá se basear nos principais conceitos e regras no que tange aos regimes de tributação e planejamento tributário e algumas técnicas de planejamento tributário em uma empresa de Construção Civil.

### **EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

Para a abordagem do que vem a ser empresa de construção civil se faz necessário primeiro conceituar empresa separadamente. Mosimann, Alves e Fisch, (1999, p. 19), a definem como:

Um agrupamento humano hierarquizado que põe em ação, meios intelectuais, físicos e financeiros, para extrair, transformar, transportar e distribuir quezas ou produzir serviços, conforme objetivos definidos por uma direção, individual ou colegiado, fazendo intervir em diversos graus, motivação, de benefício e utilidade social.

Já Figueiredo e Caggiano (1997, p. 24), colocam que “a empresa é uma unidade produtora que visa criar riquezas, transacionando em dois mercados, um fornecedor, e outro consumidor.” Logo pode-se afirmar que as empresas são organismos que tem por maior objetivo a geração

de lucros, por meio da exploração econômica de máquinas e pessoas. O acúmulo de riquezas promove novos investimentos que vão gerar novos lucros. Forma-se assim um ciclo, onde toda a sociedade beneficia-se com seu desenvolvimento.

Após essas definições, pode-se conceituar e caracterizar a atividade de construção civil que possui muitas particularidades de funcionamento e organização que a diferencia das demais. Para Costa (2000, p. 13), “as empresas de construção civil executam obras para terceiros sob administração ou sob empreitada.” Assim, as construções feitas pelo regime de empreitada instituem-se entre uma pessoa jurídica e um terceiro por meio do fornecimento de mão-de-obra, e, com ou sem material, restringindo-se essas condições às cláusulas do contrato previamente firmado entre as partes.

Por outro lado, a Instrução Normativa (IN) n. 69/2002, dispõe em seu artigo (art.). 2º inciso XLII que, “considera-se obra de construção civil a construção, a demolição, a reforma ou a ampliação de edificação ou de qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo.” Por isso, deve-se elencar os serviços que se enquadram nas definições apresentadas, pois a partir delas nota-se que a construção civil abrange não só uma atividade e sim um conjunto, essas atividades podem ser tanto de construção propriamente dita, bem como prestação de serviços entre outras.

A partir disso, percebe-se o quanto essa atividade está presente no cotidiano das pessoas, além de ser um dos termômetros da economia em todo o país. Com muitos empreendimentos, prédios, reformas, ampliações, é visível o aquecimento do setor, impulsionado pela criação de novas linhas de crédito, queda dos juros e aumento da renda. Sua importância social provém do grande número de empregados abrigados pelo setor e também pela movimentação de capital oriundo tanto de fontes internas como do exterior. Porém, o presente estudo restringe-se ao aspecto tributário federal dispensado a essa atividade, pois um dos grandes problemas enfrentados pelo setor é a alta carga de tributos, que causa uma crescente informalidade que prejudica a criação de novos empregos.

## **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

A discussão sobre as necessidades de criação de um instrumento que desse maior garantia aos promitentes compradores e às instituições financeiras iniciou após o efeito ENCOL, ocorrido na década de 90. A Engenharia Comércio e Indústria S.A mais conhecida como ENCOL era uma incorporadora que atuava no segmento imobiliário na maioria das capitais do Brasil. A mesma, sediada em Brasília, tinha um grande volume de obras e liderava o mercado neste período, mas veio decretar sua falência em março de 1999.

Conforme pesquisas, um dos motivos da falência da ENCOL foi a prática da utilização dos recursos capitados dos mutuários antigos para lançamentos de novos empreendimentos, o que gerava atraso na entrega das obras em andamento. Nisso, com a falência milhares de famílias ficaram sem o imóvel que já haviam pago integralmente ou em grande parte.

A partir deste problema estudos foram realizados na tentativa de encontrar uma solução que passasse a evitar situações como esta da ENCOL. Estes estudos, dirigidos pela Associação Brasileira de Crédito Imobiliário – ABECIP, contribuíram na redação do texto com o título de Patrimônio de Afetação, que viria ser apresentado na forma de Projeto de Lei, ao Governo Federal que resultou na Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

Conforme CHALUB (2001, p. 119) “patrimônio de afetação pode ser admitido como sendo a segregação, no âmbito do patrimônio geral, de uma esfera jurídica mais restrita, submetida a critérios especiais e que pode ter desenvolvimento econômico próprio, sendo este, assim, um patrimônio especial, cuja configuração peculiar decorre dos fins que determinam sua formação”.

O patrimônio de afetação compreende o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, que serão mantidos apartados do patrimônio do incorporador destinados à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno, de acordo com art. 31-B da Lei nº. 4.591/64.

Assim a incorporação poderá ser afetada a qualquer momento, mesmo depois de iniciadas as vendas, mediante termo firmado entre o incorporador e o adquirente. Uma vez afetado, o patrimônio da incorporação é considerado incomunicável em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da empresa incorporadora, bem como em relação aos demais patrimônios de afetação que ela tiver constituído.

Em consequência, cada incorporação-patrimônio-de-afetação só responde pelas dívidas e obrigações a ela vinculadas. Logo cada incorporação afetada tem ativo e passivo próprios, incumbindo ao incorporador diligenciar a obtenção dos recursos necessários ao pagamento do passivo de cada patrimônio de afetação. A segregação patrimonial, entretanto, não exclui o acervo da incorporação do patrimônio geral do incorporador, nem limita sua responsabilidade pela incorporação, de modo que ele é que é o responsável pela obtenção dos recursos para conclusão da obra e entrega das unidades, mesmo retirando-os do seu patrimônio geral.

A afetação não atinge o direito subjetivo do incorporador, que, sendo titular do terreno e das acessões, continua investido dos poderes de livre disponibilidade dos bens integrantes da incorporação. A afetação, sendo um encargo que vincula esses bens a uma determinada destinação - conclusão da obra e entrega das unidades aos adquirentes - apenas condiciona o exercício dos poderes do titular da incorporação a uma obrigação principal e impede que ele perpetre atos de desvio de destinação.

O fato de o incorporador ceder seus créditos ou constituir garantias sobre os bens e direitos da incorporação não importa em transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor. A afetação se extinguirá com

a conclusão da obra mediante a entrega das unidades aos adquirentes e constando paga a dívida decorrente do financiamento, se ainda existir.

Sendo as hipóteses cumulativas, se a obra foi concluída, após a entrega das unidades até então vendidas, havendo saldo devedor do financiamento, as unidades restantes continuam afetadas até que se complete o pagamento deste saldo. Da mesma forma, de acordo com o art. 31-A, § 8º da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, poderá ser extinta a afetação nas hipóteses de denúncia da incorporação após realizadas as restituições da quantia correspondente a cada adquirente ou na liquidação da incorporação, deliberada por assembleia geral, conforme aduz o art. 31-E, incisos, I, II e III da referida Lei.

Dessa forma, na hipótese de ocorrer falência da empresa construtora/ incorporadora, os adquirentes poderão dar continuidade à obra, contratando outra empresa no lugar da falida, garantindo-lhes, assim, o recebimento do bem imóvel comprado na planta, sem os riscos de que este se confunda ao patrimônio da empresa em crise, inicialmente responsável por essa construção. As incumbências do incorporador estão relacionadas no art. 31-D da Lei nº. 4.591/64, dentre as quais se relacionam:

- a) Promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante medidas judiciais;
- b) Obrigatoriedade de manter apartados os bens e direitos objetos de cada incorporação;
- c) Diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista na Lei, preservando os recursos necessários à conclusão da obra;
- d) Manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para este fim;
- e) Entregar a Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros recebidos no período que integrem o patrimônio de afetação. Assim como balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;
- f) Manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária; e
- g) Assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação.

Não obstante, o art. 9º da Instrução Normativa Receita Federal do Brasil nº. 934/09 obriga o incorporador a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET, observados os §§ 1º e 2º do mencionado artigo. Em outras palavras, determinados bens são destinados a alguma finalidade especial, e para alcançar tal finalidade, esses bens são objetos de destaque no patrimônio do seu titular, passando a integrar uma espécie de patrimônio autônomo.

Com a nova regra, todas as dívidas, de natureza tributária, trabalhista e junto a instituições financeiras, ficam restritas ao empreendimento em construção, não tendo qualquer relação

com outros compromissos e dívidas assumidas pela empresa. Para aprofundamento do assunto, e como disposto no início deste trabalho, uma forma de incentivar as incorporadoras a aderir ao Patrimônio de Afetação foi o incentivo fiscal fornecido pelo governo federal, conhecido como Regime Especial de Tributação – RET, que será melhor explorado no próximo tópico.

## REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO – RET

O Regime Especial de Tributação – RET, aplicável às incorporações imobiliárias, possui caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação conforme o art. 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº. 934/09. No mesmo sentido, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que o Regime Especial de Tributação RET é opcional, contudo, a opção pelo mesmo possui caráter irretratável. Veja-se:

SOLUÇÃO DE CONSULTA Nº 33 de 27 de Dezembro de 2012  
ASSUNTO: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ  
EMENTA: REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. LUCRO PRESUMIDO. O Regime Especial Tributário (RET) aplicável ao patrimônio de afetação das incorporações imobiliárias, instituído pela Lei nº 10.931, de 2004, tem natureza opcional. No entanto, sua opção será irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação. Independe de ato administrativo expresso por parte da Receita Federal a concessão do benefício fiscal, bastando, para tanto, que a pessoa jurídica satisfaça os requisitos previstos na IN RFB nº 934, de 2009. Considera-se, para fins de opção pela sistemática do lucro presumido, a receita bruta total percebida pela pessoa jurídica, nos termos do art. 13 da Lei nº 9.718, de 1998.

Ao optar pela utilização do Patrimônio de Afetação os incorporadores não estão obrigados a utilizar a apuração dos tributos pelo RET, podendo permanecer na forma de cálculo dos impostos a que já estão sujeitos. Porém, caso optem pela utilização do RET, obrigatoriamente deverão adotar o Patrimônio de Afetação para as obras que forem tributadas por esta sistemática. A opção da incorporação imobiliária no RET será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos (art. 2º, IN RFB nº. 934/09):

- a) Afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- b) Inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento 109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação;
- c) Apresentação do Termo de Opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal do Brasil (DRF) ou à Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária (Derat) com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica.

De acordo com o art. 3º da IN RFB nº. 934/09, o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeita ao RET, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao IRPJ, à CSLL, ao PIS/Pasep e à COFINS, exceto as calculadas na forma do art. 4º.

No tocante aos tributos federais, IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e COFINS, o art. 4º da IN RFB nº. 934/09, admite que para cada incorporação submetida ao RET deverá ser recolhido o equivalente a 6% (seis por cento) sobre as receitas mensais recebidas, cujo percentuais atribuídos a cada tributo são os estabelecidos no art. 6º<sup>1</sup> da mesma Instrução Normativa, que dispõe a repartição da receita tributada.

Compreende-se como 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 da operação, deduzidas as vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos, conforme estabelecem os §§ 5º e 6º, art. 4º, IN RFB nº. 934/09:

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 6% (seis por cento) das receitas mensais recebidas, o qual corresponderá ao pagamento unificado de: (...)

§5º 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.

§6º Do total das receitas recebidas, de que trata o § 5º, poderão ser deduzidas as vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos.

§7º As demais receitas recebidas pela incorporadora, relativas às atividades da incorporação submetida ao RET, serão tributadas na incorporadora. §8º O disposto no § 7º aplica-se inclusive às receitas recebidas pela incorporadora, decorrentes da aplicação dos recursos da incorporação submetida ao RET no mercado financeiro.

O pagamento dos tributos pelo RET será considerado definitivo, não havendo a hipótese de restituição ou compensação com o que for apurado pela incorporadora relativo às demais atividades não afetadas. Da mesma forma, as receitas, custos e despesas próprias da incorporação tributada pelo RET não deverão ser computadas na apuração do IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e COFINS devidos pela incorporadora. (art. 5º e §§ 1º e 2º da IN RFB nº. 934/09).

As formas e prazos para pagamento dos tributos pelo RET estão previstos no art. 7º da IN RFB nº. 934/09, com segue

“Art. 7º-O pagamento unificado do IRPJ e das contribuições, na forma do § 2º-e do caput do art. 4º, deverá ser efetuado até o 10º(décimo) dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas. § 1º-Para fins do disposto no caput, a incorporadora deverá utilizar no Documento de Arrecadação de Receitas Federais (Darf), o número

específico de inscrição da incorporação objeto de opção pelo RET no CNPJ e o código de arrecadação:

I - 4095, no caso de pagamento unificado na forma do caput do art. 4º; e II - 1068, no caso de pagamento unificado na forma do § 2º do art. 4º. § 2º Na hipótese de o 10º (décimo) dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas recair em dia considerado não-útil, o pagamento de que trata o caput deverá ser feito no 1º (primeiro) dia útil subsequente.”

Desta forma, em resumo, pode-se destacar que os benefícios pela adoção do RET propiciam uma maior proteção aos credores, dando maior facilidade para obtenção de financiamento e fornecem maior eficiência e transparência para as partes relacionadas ao negócio.

## SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

A Sociedade de Propósito Específico – SPE é uma empresa criada para cuidar de um único empreendimento. Com vida curta, nasce no momento da compra do terreno e é desfeita depois da entrega das chaves. Nessas sociedades, não há contaminação das contas da empresa incorporadora ou de outro empreendimento com problemas. O instrumento de constituição da SPE é o Contrato ou Estatuto Social celebrado entre os sócios, cujas cláusulas essenciais deverão seguir a legislação que regulamenta o tipo societário com o qual a SPE revestir-se-á, devidamente arquivado no Registro Público de Empresas Mercantis (Juntas Comerciais).

A principal característica da SPE é a sua existência estar adstrita à realização de um negócio determinado, mantendo, por conseguinte, a SPE interesses próprios e absolutamente destacados dos interesses de seus controladores. Conceitua-se, pois, a SPE como uma sociedade empresária constituída única e exclusivamente para cumprir um negócio específico. Em outras palavras, o surgimento e o fim de uma SPE está adstrito a um projeto ou ação específico, cujo desenvolvimento está ligado à necessidade empresarial de suas controladoras. Borba (2004), discorrendo sobre a SPE, afirma:

A S.P.E. não tem interesse próprio, não cumpre um objeto social próprio, não se destina a desenvolver uma vida social. Trata-se do que se poderia chamar uma sociedade ancilar, mero instrumento de sua controladora. A rigor, essas sociedades nascem para prestar um serviço a sua controladora, para cumprir uma simples etapa de um projeto, ou até mesmo para desenvolver um projeto da controladora. Normalmente, cumprido esse projeto, o seu destino é a liquidação. Nascem, normalmente, já marcadas para morrer (p. 518).

Assim, a SPE decorre da celebração de um contrato de sociedade, em que a sociedade empresária, dotada de personalidade jurídica e autonomia patrimonial, é constituída especificamente para uma ação ou projeto.

SPE é uma sociedade autônoma, podendo adotar o mesmo regime tributário de qualquer outra pessoa jurídica, inclusive cumprindo todas as obrigações acessórias estatuídas em Lei. Em termos gerais, não há na legislação tributária nenhuma obrigação específica para as SPE,

nem mesmo em relação ao cumprimento de obrigações acessórias. A única exceção está no âmbito do Simples Nacional, que obriga as SPE's constituídas por micro e pequenas empresas à tributação pelo Lucro Real.

Considerando a hipótese de a SPE adotar a forma de sociedade limitada, a distribuição de lucros aos sócios, nesse caso, obedecerá as disposições e regras estabelecidas no Contrato Social da SPE concernentes ao assunto. Isso porque a legislação em vigor que regula as sociedades limitadas (novo Código Civil brasileiro, Lei nº 10.406/2002) não estabelece regra específica para destinação de resultados da sociedade, ao contrário das Sociedades Anônimas que têm o pagamento de dividendos(1) regulado pelos arts. 201 a 205 da Lei de Sociedades Anônimas(Lei nº 6.404/76).

Portanto, se o contrato social da SPE constituída sob a forma de sociedade limitada estabelecer que a destinação dos lucros será decidida pelos sócios, sem fixar nenhum percentual mínimo para os dividendos, a distribuição dos lucros será decidida pela maioria dos sócios. A contabilidade é executada e mantida para uma determinada entidade, que é distinta de seus sócios, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas. É o que prevê o Princípio da Entidade. As técnicas a serem empregadas para registrar os fatos contábeis ocorridos também serão os mesmos aplicáveis às demais pessoas jurídicas, de acordo com a atividade exercida pela SPE.

Ao contrário do Patrimônio de Afetação, nessas sociedades, é possível a transferência de recursos de uma SPE para outra, por meio de mútuos, empréstimos ou adiantamentos para futuros aumentos de capital, sem restrições onde é um risco para os compradores em caso de falência, pois a SPE responde por dívidas trabalhistas e tributárias do empreendimento.

É importante observar, ainda, que a Instrução CVM nº 408/2004 obriga que as SPE sejam incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas das companhias abertas, prevendo, inclusive, que essas participações sejam avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Como a SPE pode ser tributada tanto pelo Lucro Real como pelo Lucro Presumido, uma breve explanação sobre os mesmos será realizada a seguir.

## LUCRO REAL

O lucro real é umas das opções que as empresas adotam para apurar seus tributos, sendo os valores a serem pagos calculados sobre o lucro fiscal. Este pode ser calculado em períodos trimestrais ou anualmente. Oliveira et al (2001, p. 176), conceitua lucro real:

É o lucro líquido do período apurado na escrituração comercial, denominado lucro contábil, ajustado pelas adições, exclusões e compensações autorizadas pela legislação do Imposto de Renda. Os ajustes o lucro líquido do período devem ser transcritos no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR).

Complementa Oliveira et al, em termos contábeis, elucida-se que lucro real é o realmente apurado pela contabilidade, com base na escrituração contábil fiscal, com observância das normas vigentes. Esse tipo de apuração é mais complexa que o lucro presumido, por envolver

rotinas contábeis e tributárias mais rígidas para o completo registro de todas as atividades e apuração do lucro real, que é a base de cálculo do IRPJ e CSLL.

Conforme o art. 3º da Lei n. 9.430/96 a opção pela forma de tributação será feita por meio do pagamento do primeiro DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) do imposto em janeiro ou no início da atividade, sendo essa opção irretratável para todo o ano-calendário. A legislação obriga algumas empresas a optarem pelo lucro real devido a suas características ou faturamento, estas estão enumeradas no art. 14 da Lei n. 9.718/98:

Art. 14. Estão obrigadas à apuração do lucro real as pessoas jurídicas:

I - cuja receita total, no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a 12 (doze) meses; (Redação da pela Lei n. 10.637, de 2002);

II - cujas atividades sejam de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros;

privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta; III - que tiverem lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;

IV - que, autorizadas pela legislação tributária, usufruam de benefícios fiscais

relativos à isenção ou redução do imposto;

V - que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa, na forma do art. 2º da Lei n. 9.430, de 1996; VI - que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua

de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring).

A tributação pelo lucro real permite que as empresas determinem o lucro com base em balanço anual levantado no dia 31 dezembro ou mediante balancetes trimestrais na forma da Lei n. 9.430/96. Portanto, a apuração pode ser de duas formas: lucro real trimestral ou lucro real anual.

Na sistemática do Lucro Real as pessoas jurídicas devem apresentar contabilidade regular, conforme determinação da legislação comercial. Ademais, as pessoas jurídicas também estão sujeitas a outras formalidades como, por exemplo, a escrituração do LALUR e Registro de Inventário. É necessário, ainda, controlar rigorosamente os documentos comprobatórios de seus custos e despesas visando garantir a dedutibilidade dos mesmos.

## LUCRO PRESUMIDO

O lucro presumido é uma forma de tributação simplificada para determinação da base de cálculo do imposto de renda e da CSLL das pessoas jurídicas que não estiverem obrigadas, no

ano-calendário, à apuração do lucro real. A sistemática do Lucro Presumido (LP) não exige maiores formalidades contábeis. A rigor, sequer é necessário ter contabilidade regular, sendo necessário somente a regularidade do Livro Caixa.

Como o LP tem por base apenas receitas, a sociedade não precisa se preocupar em controlar as formalidades que envolvem a dedutibilidade das despesas. Todavia, para efeito de transferência dos lucros efetivamente apurados aos sócios investidores, será sempre necessário atender às formalidades contábeis exigidas pela legislação comercial. Até o dia 26 de abril de 2005, na forma como estava disposto no Ato Declaratório Cosit nº 6, de 1997, o percentual de presunção aplicado sobre a receita bruta para apuração do lucro presumido, base de cálculo do imposto de renda, era de 32% (trinta e dois por cento) na atividade de prestação de serviço de construção civil, quando houvesse emprego unicamente de mão-de-obra, e de 8% (oito por cento) quando ocorresse emprego de materiais em qualquer quantidade.

Desde o dia 29 de dezembro de 2004, por conta da IN-SRF nº 480, de 15/12/2004, que dispõe sobre a retenção de tributos e contribuições nos pagamentos efetuados no fornecimento de bens e serviços, a Receita Federal mudou de entendimento, determinando que os órgãos públicos federais, de um modo geral, deveriam reter o imposto de renda (IR) a razão de 1,2% (8% x 15%) sobre o montante pago, somente na hipótese de fornecimento pelo empreiteiro de todos os materiais indispensáveis à execução da obra, onde se admite uma presunção de lucro de 8% sobre os serviços prestados pelo empreiteiro. Isso é o que se depreende da leitura do art. 1º, inciso II do § 7º e § 9º, da IN acima. A retenção da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) continuaria a ser de 1% sobre o montante pago, independentemente de aplicação de material na obra.

Portanto, na hipótese de se incluir na empreitada apenas parte do material, a retenção será de 4,8% (32% x 15%) e de 1,0%, em relação ao IR e a CSLL, respectivamente, sobre o montante faturado, tendo por base uma presunção de lucro de 32% sobre o faturamento, em relação ao Imposto de Renda. É bom lembrar que a

Instrução 539 citada não alterou a lei nº 9.249, de 1995, apenas derogou o Ato Declaratório Cosit nº 6, de 1997, já citado. Portanto, desde o 2º trimestre de 2005, os serviços prestados de empreitada só serão considerados com lucro de 8% e 12%, para Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, nos casos em que haja aplicação integral dos materiais na obra. Caso contrário, será considerado como prestação de serviços, com base de cálculo de 32% sobre o faturamento, tanto para imposto de renda como para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

Os percentuais acima especificados, na forma estabelecida no art. 15 da Lei nº 9.249, de 1995, serão aplicados também sobre a receita financeira da pessoa jurídica que explore atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda, quando esta receita for decorrente da comercialização de imóveis e for apurada por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato, na forma prevista no art. 34 da Lei nº 11.196, de 2005.

Portanto, se a pessoa jurídica recebe receita financeira, decorrente de financiamento de um imóvel, deverá apurar a base de cálculo à razão de 8% e 12% da receita financeira, respectivamente, para o imposto de renda (IR) e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL). Quanto ao PIS/Pasep e Cofins, na atividade imobiliária, a tributação das receitas será de 0,65% e 3,0%, respectivamente, sobre a receita de venda, considerada a receita bruta, deduzida das vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos (descontos comerciais). A forma de apuração dessas contribuições será, portanto, cumulativa.

A pessoa jurídica cuja receita total, no ano-calendário anterior seja igual ou inferior ao limite de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a 12 (doze) meses (Lei 10.637, de 2002), poderá optar pelo lucro presumido. A opção pela tributação com base no lucro presumido será definitiva em relação ao todo o ano-calendário.

Para fins do referido limite, considera-se receita total, o somatório: a) da receita bruta mensal; b) das demais receitas e ganhos de capital; c) dos ganhos líquidos obtidos em operações realizadas nos mercados de renda variável; d) dos rendimentos nominais produzidos por aplicações financeiras de renda fixa; e, e) da parcela das receitas auferidas nas exportações às pessoas vinculadas ou aos países com tributação favorecida que exceder ao valor já apropriado na escrituração da empresa, na forma da Instrução Normativa SRF nº 243, de 2002 (IN 93/97, art. 22, § 1º).

No que se refere aos limites acima estabelecidos, a receita bruta auferida no ano anterior será considerada segundo o regime de competência ou caixa, observado o critério adotado pela pessoa jurídica, caso tenha, naquele ano, optado pela tributação com base no lucro presumido (art. 13 da Lei nº 9.713, de 1998). As pessoas jurídicas submetidas ao regime de tributação com base no lucro presumido somente poderão adotar o regime de caixa, para fins da incidência da contribuição para o PIS/PASEP e COFINS, na hipótese de adotar o mesmo critério em relação ao imposto de renda das pessoas jurídicas e da CSLL (art. 20 da MP nº 2.158-35, de 2001).

Em conclusão, o Lucro Presumido, sob este aspecto, é mais benéfico para as empresas, na medida em que seus controles são menos rigorosos dos que os aplicáveis ao Lucro Real. Esse benefício é, em princípio, meramente operacional, mas vale lembrar que algumas exigências formais exigidas pela sistemática do Lucro Real acabam por sobrecarregar de tarefas burocráticas a controladoria das empresas.

## **PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO**

Hoje em dia com a difusão eminente da globalização dos mercados, a alta competitividade faz com que seja cada vez mais necessária a realização do planejamento dentro da empresa. O ato de planejar de traçar metas e objetivos além de detectar as falhas operacionais nas organizações permite que estas sejam retiradas do processo, melhorando a produtividade e até mesmo a lucratividade.

Devido à incidência de tantos tributos, a maioria das organizações tem muitas dificuldades para estar em dia com suas obrigações fiscais, pois essas além de serem em elevado número se tornam cada vez mais complexas. O planejamento criterioso dos gastos com esses tributos é de fundamental relevância para o bom andamento de todas as atividades. Dentre as atribuições do contador está a de implantar o planejamento tributário, dando expressivas contribuições para gestores da empresa.

Desse modo no atual contexto, planejar os gastos com tributos reduzindo-os, torna-se um meio quase indispensável para que as empresas se mantenham competitivas no mercado. Segundo Cochrane (2005, p.14),

O Planejamento Tributário, também conhecido como Gestão Fiscal, Evasão Tributária Lícita, Elisão Fiscal, Economia de Impostos e Engenharia Tributária, consiste em técnica que projeta as operações, visando conhecer as obrigações tributárias pertinentes a cada uma das alternativas legais que são aplicáveis para, em seguida, adotar a que possibilita emprego de procedimentos tributário legitimamente inserido na esfera de liberdade fiscal.

Trata-se assim de um projeto, um estudo prévio antes da ocorrência efetiva dos fatos. Fabretti (2005, p. 32), assim conceitua planejamento tributário, “é o estudo feito preventivamente, ou seja, antes da realização do fato administrativo, pesquisando-se seus efeitos jurídicos e econômicos e as alternativas legais menos onerosas”.

O planejamento tributário ocorre antes do fato gerador da obrigação tributária, com o estudo exaustivo da legislação fiscal em busca de brechas a serem usadas em favor do contribuinte para a diminuição de sua carga tributária. Esse planejamento preventivo produz a chamada elisão fiscal, que nada mais é do que a redução da carga tributária através de meios legais. O contrário, isto é, redução através de meios ilícitos seria evasão fiscal, considerado como um dos crimes contra a ordem tributária.

## APLICABILIDADES DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NO CASO DE SPE

Com a escolha do tipo societário para a sua constituição, a SPE passará a responder por todos os direitos e obrigações oriundos do empreendimento para o qual foi constituída. É uma sociedade com personalidade jurídica, escrituração contábil própria e demais características comuns às empresas limitadas ou S/A. A SPE poderá adotar qualquer regime tributário na apuração do seu resultado, podendo ser o lucro real ou o lucro presumido, observadas às exigências legais para cada forma de apuração, e cumpridas às obrigações acessórias atribuídas a cada regime de tributação.

Segundo conceito de Borba, (2004, p. 158) O efeito alcançado pela SPE aproxima-se daquele obtido pela afetação do patrimônio, pois ambos os tipos possuem como objeto, única e exclusivamente, o desenvolvimento de determinada incorporação imobiliária. A adoção de um mecanismo não exclui o outro. O mesmo empreendimento pode ser duplamente blindado.

Geralmente, os bancos exigem um ou outro para concessão de empréstimo. Especialistas são unânimes em afirmar que tanto a SPE, quanto o patrimônio de afetação são um avanço importante e garantem segurança ao comprador. A diferença entre ambos aparece em situações extremas, como a falência.

O patrimônio de afetação não entra na massa falida já "a SPE é uma filial da empresa, integra o patrimônio da incorporadora e entra na massa falida", explica Clápis. Ainda segundo o autor "A proteção absoluta para o comprador é o patrimônio de afetação". Portanto, a afetação do patrimônio de uma SPE não guarda razoabilidade, considerando que o patrimônio de afetação consiste em segregar parte do patrimônio para atribuir mais proteção aos credores, ao passo que a SPE possui como objeto único à própria incorporação imobiliária, na qual os riscos relacionados ao crédito são suportados por todo o patrimônio da sociedade, cabendo, inclusive, responsabilização dos sócios, conforme o caso.

**Tabela 1:** Semelhanças e diferenças entre SPE e PA

<u>Sociedade de Propósito Específico</u>	<u>Patrimônio de Afetação</u>
<b><u>SEMELHANÇAS</u></b>	
Empreendimento com contabilidade segregada;	
Nasce no momento da compra e encerra-se quando o empreendimento é finalizado;	
<b><u>DIFERENÇAS</u></b>	
Insegurança para os comprados em caso de falência;	Segurança para os compradores em caso de falência
Dificuldade para angariar recursos de terceiros;	Exigido para angariar recursos de terceiros;
Possível transferência de recursos entre empreendimentos;	Não é possível transferência de recursos entre empreendimentos;
Sem exigências de controles internos;	Maiores controles internos;
Em caso de falência, entra na massa falida;	Em caso de falência, não entra na massa falida;
Tributação - Lucro Real ou Lucro Presumido.	Tributação – RET.

Fonte: Autor

Em relação à possibilidade de uma SPE possuir seu patrimônio afetado e recolher seus tributos de forma unificada através do RET, exclusivamente no âmbito tributário, nas normas citadas na presente consulta não há qualquer restrição à sua adoção. No entanto, considerando que um dos requisitos básicos para fruição do RET é a necessária afetação do patrimônio, a análise deve também ser pautada sob o âmbito societário, bem assim da legislação imobiliária, face às formalidades a serem observadas quando do registro dos imóveis.

## **METODOLOGIA**

O conhecimento científico, ao contrário dos outros tipos de conhecimento, é objetivo e lógico, surge da investigação de fatos reais, que são verificados e experimentados por meio dos

métodos científicos, esses é que vão nos fornecer os subsídios necessários para que uma teoria sobre determinado assunto seja posta à prova e tenha sua veracidade comprovada.

Quanto aos procedimentos técnicos foi realizada uma pesquisa bibliográfica, que, de acordo com Gil (2001, p. 58), trata-se de uma “pesquisa elaborada a partir de material já publicado, constituído principalmente de livros, artigos de periódicos e atualmente, com materiais disponíveis na internet”, nesse estudo, uma das principais fontes de informações é a Lei nº 10.931/2004. Também tem-se o estudo de caso em empresas incorporadoras situada na Grande São Paulo.

Oliveira (2001, p. 125), ao abordar relações de causa e efeitos dos fenômenos, deve-se analisar o papel das variáveis, cujas quais nos apresentam níveis de análise que resultará na identificação das diferentes formas, ordenação e classificação desses fenômenos.

Portanto, o método científico a ser adotada nesse estudo quanto aos objetivos, é o exploratório, que segundo Gil (1991), visa proporcionar maior intimidade com o problema, tornando-o mais visível, e é feito em sua maioria por meio de levantamentos bibliográficos, visitas e entrevistas a pessoas da área em estudo. Sendo assim, os métodos exploratórios, para Santos (2004, p. 26), “demonstram a real importância do problema, e o estágio em que se encontram as informações já disponíveis a respeito do assunto, e até mesmo revela ao pesquisador novas fontes de informação”.

Esta pesquisa encontra embasamento principal nos dados contábeis que compõem o estudo de caso, que consiste, para Santos (2004, p. 30), “selecionar um objeto de pesquisa, restrito, com o objetivo de aprofundar-lhe os aspectos característicos.” Portanto, trata-se de um estudo profundo de um determinado assunto ou objeto que visa obter o máximo de informações possíveis. informações estas ainda não publicadas, obtidas por meio da análise documental, relatórios e entrevistas realizadas na empresa, considerados em sua natureza de dados primários.

Foram levantados dados contábeis da empresa como dados primários em uma SPE optante pelo Lucro Presumido. Os dados secundários foram obtidos em livros, artigos, monografias e teses, ao fazer parte da construção da revisão da literatura sobre incorporação imobiliária e Patrimônio de Afetação nas incorporações imobiliárias.

Finalmente, quanto à abordagem da pesquisa, esta se classifica como qualitativa, segundo Figueiredo (2004), se preocupa com os dados não quantificáveis, mas que requerem muito envolvimento do pesquisador, nelas não se pode ter o controle total da pesquisa para não se prejudicar seus resultados finais, pois se trata de dados qualitativos, sobre os quais o ser humano não tem controle. Então, essa metodologia visa analisar as complexidades de cada caso em um nível mais aprofundado, visto que são as particularidades de cada indivíduo que caracterizam uma população ou no caso, uma empresa.

## **ESTUDO DE CASO: OPÇÃO PELO REGIME DE TRIBUTAÇÃO EM UMA EMPRESA DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

Na busca por uma melhor análise e evidenciação do Patrimônio de Afetação nas Incorporadoras Imobiliárias, foi realizado um estudo de caso numa empresa do ramo da Construção Civil sediada em Fortaleza-CE. A empresa em estudo tem 32 obras em andamento e todas são SPE's tributadas pelo lucro presumido. Atualmente, os empreendimentos contam com recursos próprios do sócio majoritário, não sendo necessário até o presente momento de recursos de terceiros.

Como base para este estudo optou-se por comparar a maior obra em andamento no ano de 2012, com 40% efetivada, simulando afetar o empreendimento para a adoção do RET. Os dados foram cedidos pela empresa em janeiro de 2013 e vale ressaltar que os dados ainda não foram atestados por auditoria externa podendo ter futuras alterações. Vale ressaltar ainda, que a receita abaixo citada é a utilizada no balanço fiscal para apuração dos impostos federais. A tabela 2 apresenta os valores:

**Tabela 2:** Comparativo dos impostos federais na empresa I

IMPOSTO	Receita Fiscal	2012 - Lucro Presumido	2012 - RET (6%)	VARIAÇÃO (R\$)	VARIAÇÃO (%)	CORRESPONDE A RECEITA
IRPJ	1.620.300	22.053,11	30.623,67	8.570,56	27,99%	0,53%
CSLL	1.620.300	18.645,18	15.878,94	(2.766,24)	-17,42%	-0,17%
COFINS	1.620.300	48.174,93	41.641,71	(6.533,22)	-15,69%	-0,40%
PIS	1.620.300	10.437,90	9.073,68	(1.364,22)	-15,03%	-0,08%
<b>TOTAL</b>	<b>1.620.300</b>	<b>99.311,12</b>	<b>97.218,00</b>	<b>(2.093,13)</b>	<b>-2,15%</b>	<b>-0,13%</b>

Fonte: Empresa em estudo

Na tabela 1, tem-se a forma atual de tributação pelo lucro presumido e simulouse a adoção do RET, observou-se que a redução dos impostos federais foi de apenas 2,15%, o que pode não ser um número significativo para a mudança de regime de tributação e demais exigências do Patrimônio de Afetação tal como entregar a Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativos do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros recebidos no período que integrem o patrimônio de afetação. Assim como balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação.

Uma vez que, ao se considerar o ano de 2012 essa redução representa 0,13% da receita da empresa, que chegou a 1,6 milhões. No entanto, é certo de que esta opção é vantajosa para os compradores, pois lhes asseguram, em caso de falência, o seu patrimônio, uma vez já tendo sido pago parcialmente ou integralmente. Pode-se acrescentar, também, que é seguro para as instituições financeiras conceder recursos para as empresas que adotam o Patrimônio de Afetação, já que não correm o risco das empresas trocarem recursos entre si pondo em risco a

saúde financeira da mesma. Assim, cabe a empresa incorporadora a decisão subjetiva deste impasse, já que financeiramente a mesma não dá suporte a decisão.

Entende-se, então, que com base nas análises e nos dados demonstrados que a empresa testada apresentou uma redução pouca significativa se comparada com as desvantagens da afetação do patrimônio para a empresa. Desvantagens estas, que demandam tempo e custos para atender as exigências do RET.

## CONCLUSÃO

Com a finalidade de aumentar a segurança e, ao mesmo tempo, tornar mais transparentes as informações e procedimentos nas incorporações imobiliárias, foi aprovada a Lei nº 10.931 em 2004, que introduziu a sistemática do Patrimônio de Afetação e do Regime Especial de Tributação - RET.

O Patrimônio de Afetação é um mecanismo, de opção do incorporador. Cada obra é individualizada das demais, com controles específicos gerenciados pela Comissão de Representantes dos Compradores, como a apresentação de demonstrações financeiras completas; relatório de acompanhamento do estágio da obra e da utilização dos recursos, controle da movimentação de caixa através de conta vinculada ao empreendimento e salvaguardas de proteção dos compradores no caso de decretação de falência do incorporador.

O RET foi criado com a finalidade de incentivar os incorporadores a optarem pelo Patrimônio de Afetação. Este novo regime substitui o recolhimento do Imposto de Renda, da Contribuição Social, do PIS e da COFINS pelo pagamento de uma única contribuição obtida pela aplicação de uma alíquota fixa de 6% sobre o faturamento da incorporadora.

Para atender ao objetivo deste trabalho, que é verificar se o RET é vantajoso para as incorporadoras, levando-as a optar pelo patrimônio de afetação, foi efetivada uma pesquisa exploratória. Que, a princípio, com base nas análises e nos dados demonstrados, que a empresa testada apresentou uma redução pouca significativa se comparada com as desvantagens da afetação do patrimônio para a empresa. Desvantagens estas, que demandam tempo e custos para atender as exigências do RET.

A principal desvantagem para a empresa estudada adotar o RET é o fato de não ser permitido a transferência de recursos entre as SPE's, pois como já foi mencionado, a empresa é mantida com recursos próprios do sócio majoritário. Tem-se também como desvantagem a irretratabilidade da opção, uma vez que adotada não poderá voltar a tributação anterior. Além dos controles exigidos para adoção do Patrimônio de Afetação.

É certo de que esta opção é vantajosa para os compradores, pois lhes asseguram, em caso de falência, o seu patrimônio, uma vez já tendo sido pago parcialmente ou integralmente. Podemos acrescentar, também, que é seguro para as instituições financeiras conceder

recursos para as empresas que adotam o Patrimônio de Afetação, já que não correm o risco das empresas trocarem recursos entre si pondo em risco a saúde financeira da mesma.

De outro lado, deveria o governo, a quem cabe o papel de alavancar nossa economia como um todo, ou de proporcionar uma base para que isso ocorra em situação sustentável, uma visão não tanto arrecadadora, levando também em consideração a questão social que está envolvida neste segmento.

É importante mencionar que a pesquisa realizada tem algumas limitações. A primeira está relacionada à extensão das conclusões, uma vez que a amostra utilizada abrange somente uma empresa na área de construção civil. Outra limitação é que os dados da empresa referem-se a 2012 e estão sujeitos a alterações da auditoria externa.

Como se trata de um assunto novo, pesquisas futuras podem explorar mais o tema. O detalhamento dos vários controles a serem exercidos, ponto vital na implantação do patrimônio de afetação, é uma sugestão que merece destaque.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE FILHO, Edmar Oliveira. Imposto de renda das empresa 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2005.  
BORGES, Humberto Bonavides.

CARVALHO, JOÃO BAPTISTA DA COSTA; MARTINEZ, VICENTE PINA; e PRADAS, LOURDES TORRES. (2002), – Temas de contabilidade pública – Rei dos Livros, Lisboa.

CHALUB, Melhim Namem: Trust: Perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimento e garantia. Rio de Janeiro, Renovar: 2001.

COCHRANE, Terezinha Maria Cavalcante et al. As empresas de *factoring* e as micro, pequenas e médias empresas: parceria. In: SEMINÁRIO DE CONTABILIDADE DA USP, 2, São Paulo, **Anais...** São Paulo, 2005.

COSTA, Magnus Amaral da. Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária. São Paulo: Atlas, 2000.

FABRETTI, Lúaudio Camargo. Contabilidade tributaria. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2005.

FIGUEIREDO, S.; CAGGIANO, P. C. - Controladoria: Teoria e Prática. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1997.

GIL, A.C. Métodos e técnicas de pesquisa social. São Paulo: Atlas, 1991.

MARQUES FILHO, Vicente de Paula. Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação - Lei 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: JURUÁ, 2005.

MOSIMANN, C.P.; ALVES, O.; FISCH, S. *Ciências Contábeis: Auditoria e Controladoria*. Florianópolis: UFSC, 1993.

OLIVEIRA, Luiz Martins de: et al. Manual de Contabilidade Tributária. 4ª Ed. São Paulo: Atlas, 2005. RUIZ, João Álvaro. Metodologia Científica. 3 ed. São Paulo: Atlas, 1992.

TORRES, Ricardo Lobo. *Tratado de Direito Constitucional Financeiro e Tributário*. Os Direitos Humanos e a Tributação: Imunidades e Isonomia. 2.ed. Rio de Janeiro: Renovar. 2001.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.931, de 02/08/2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei 9.430/96. Dispõe sobre a legislação tributária federal, as contribuições para a seguridade social, o processo administrativo de consulta e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei 9.718/98 Alterada pela Medida Provisória nº 601, de 28 de dezembro de 2012.

\_\_\_\_\_. IN nº 69/2002 Dispõe sobre as normas e os procedimentos aplicáveis à atividade de construção civil de responsabilidade de pessoa jurídica e de pessoa física.

\_\_\_\_\_. IN RFB nº. 934/09 dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias e sobre o pagamento unificado de tributos aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

\_\_\_\_\_. Instrução CVM nº 408/2004 Dispõe sobre a inclusão de Entidades de propósito Específico – EPE nas demonstrações contábeis consolidadas das companhias abertas.

\_\_\_\_\_. Resolução nº 7 de 7 de fevereiro de 1969. Publica os DEFERIMENTOS dos pedidos de renovação de Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social das entidades abaixo relacionadas, na forma do art.

37 da Medida Provisória n.º 446, de 7 de novembro de 2008.

\_\_\_\_\_. Ato Declaratório Cosif. Nº 6 de 1997

\_\_\_\_\_. Lei 9.249, de 1995 Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências.

<http://www.bolhaimobiliaria.com/2011/07/26/fantasma-da-encol-ronda-novo-boom-imobiliariohoje-em-dia/> [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)

[http://www.cosif.com.br/mostra.asp?arquivo=patrimonioafetacao2#SOCIEDADE\\_COM\\_PROPÓSITO\\_ESPECÍFICO](http://www.cosif.com.br/mostra.asp?arquivo=patrimonioafetacao2#SOCIEDADE_COM_PROPÓSITO_ESPECÍFICO)

<http://obrigacoestributarias.blogspot.com.br/2010/05/construcao-civil-tributacao-na-esfera.html>

<http://www.iobonlineregulatorio.com.br/pages/core/coreDocuments.jsf?guid=I618C441CE461E44AE040DE0A24AC4640&nota=1&tipodoc=3&esfera=FE&ls=2&index=1#highlight-12>