

A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora da cidade de Londrina

The estate adoption in the affectation of enterprises of real estate incorporation: a case study in an incorporator of Londrina

Aline Ochiro Ehara¹
Érika Tiemi Kimura²
Géssica Benício Felipe³
Keli Gislaine Almeida⁴
Daniel Ramos Nogueira⁵

RESUMO

O presente estudo reflete uma análise diante das Leis criadas pelo Governo Federal no que diz respeito à adoção do Patrimônio de Afetação como forma jurídica e tributária. Tem como principal objetivo analisar os aspectos tributários do regime especial de tributação pelo Patrimônio de Afetação em comparação com o lucro real. A metodologia da pesquisa aplicada caracteriza-se como descritiva quanto aos objetivos e qualitativos quanto a abordagem, utilizando-se da análise documental e de estudo de caso. A amostra foi composta por uma Incorporadora de médio porte da cidade de Londrina/PR. Os resultados encontrados mostraram que, no caso da amostra selecionada, a adoção do Regime Especial de Tributação em comparação com o regime do Lucro Real se mostrou vantajosa em todos os empreendimentos, comprovando a hipótese proposta. No entanto, tais resultados devem ser analisados com cautela, e a utilização do Patrimônio de Afetação como forma jurídica deve ser objeto de estudo por parte dos incorporadores, antes de sua averbação.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária. Patrimônio de Afetação. Tributação.

ABSTRACT

This study reflects an analysis towards the laws created by the Federal Government regarding the adoption of the Patrimony of Affectation as a legal and tributary tool. It aims to analyze the tributary aspects of the special regime of taxation by the Patrimony of Affectation when compared to actual profit. The methodology of research was descriptive regarding goals and qualitative regarding approach, using documental analysis and case study. The sample was set by a midsize Incorporator in Londrina (PR). The results showed that in the particular sample the adoption of the Special Regime of Taxation when compared to the Actual Profit regime was advantageous in all enterprises, proving the hypothesis. However, such results must

¹ Graduação em Ciências Contábeis pela Universidade Estadual de Londrina–UEL; e-mail: aline.ehara@gmail.com.

² Graduação em Ciências Contábeis pela Universidade Estadual de Londrina–UEL; e-mail: tiemi_tchan83@yahoo.com.br.

³ Graduação em Ciências Contábeis pela Universidade Estadual de Londrina–UEL; e-mail: gessica@uniprimecentral.com.br.

⁴ Graduação em Ciências Contábeis pela Universidade Estadual de Londrina–UEL; e-mail: keli@ayoshii.com.br.

⁵ Mestrado em Contabilidade pela Universidade Federal do Paraná (2009), Professor Assistente da Universidade Estadual de Londrina – UEL – e-mail: danielrnog@hotmail.com

be warily analyzed, and the use of the Patrimony of Affectation as a legal tool must be studied by incorporators before its registration.

Keywords: Real Estate Incorporation. Patrimony of Affectation. Taxation.

1. Introdução

Diante do grande espaço conquistado pelo setor imobiliário na economia, e da grande contribuição do mesmo para a formação do PIB nacional, inúmeros estudos surgiram com o intuito de estudar os fenômenos ocorridos neste ramo de atividade. As autoridades governamentais, não alheias ao fato, e cientes da importância da moradia para a população e do fornecimento de números elevados de vagas de emprego pelo setor, também promoveram mudanças nas Leis que regem tais atividades, bem como criaram benefícios específicos com o objetivo de alavancarem o crescimento do setor no país.

Visando proteger os compradores de imóveis em caso de decretação de falência da empresa Incorporadora, principalmente nos casos de unidades imobiliárias em construção, em setembro de 2001 foi instituída a Medida Provisória 2.221, criando a Patrimônio de Afetação das incorporações Imobiliárias, e com o Artigo 111 da Lei 11.196/05, alterou a sistemática de tributação sobre a incorporação afetada, tornando mais vantajosa à adoção do sistema.

Ribas Filho, Segreti e Bito (2004) realizaram um estudo com o objetivo de comparar a vantagem da tributação pelo Regime Especial do Patrimônio de Afetação em relação ao regime do Lucro Real, tal estudo foi realizado junto à incorporadoras da cidade de São Paulo, antes da alteração da Lei 10.931/04, e constatou que, na maioria das incorporadoras avaliadas a adoção do RET não foi vantajoso. No entanto, a literatura ainda não fornece informações suficientes sobre a vantagem ou desvantagem desta forma de tributação, e faltam pesquisas mais aprofundadas sobre o assunto.

Desta forma, o presente estudo tem como objetivo analisar os aspectos tributários do regime especial de tributação pelo Patrimônio de Afetação em comparação com o lucro real.

Para tanto, o desenvolvimento do estudo visa responder a seguinte questão: analisando as receitas e custos da atividade imobiliária de uma Incorporadora de médio porte do município de Londrina, sob o ponto de vista tributário, o Patrimônio de Afetação é viável?

A hipótese para este trabalho é que diante da proposta da Lei 10.931/04 da unificação dos impostos em um único recolhimento com alíquota específica aplicada sobre a receita auferida, tornou-se mais vantajoso para as empresas voltadas à atividade de Incorporação Imobiliária, optarem pela constituição do Patrimônio de Afetação para cada empreendimento construído.

Em relação aos procedimentos metodológicos, a presente pesquisa se caracteriza como um estudo descritivo quanto aos objetivos, como estudo de caso e documental quanto aos procedimentos, e qualitativo quanto à abordagem do problema.

O trabalho de pesquisa que se segue apresenta inicialmente a definição de Incorporação Imobiliária e seu respaldo jurídico, seguida por um breve histórico do seguimento, logo após tem-se a conceituação do Patrimônio de Afetação e suas bases legais, apresentando o regime especial de tributação para o mesmo. Dando continuidade, algumas questões relevantes em relação ao cálculo do Lucro Real para a atividade Imobiliária são levantadas.

2. Referencial Teórico

2.1 Incorporação Imobiliária

A Lei Federal nº 4.591/64 dispõe sobre a incorporação imobiliária, e traz em seu Artigo 28, parágrafo único, o conceito desta atividade:

Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto e edificações compostas de unidades autônomas.

A incorporação imobiliária tem o objetivo de formar uma copropriedade em favor de um grupo de indivíduos, a partir da edificação em determinado bem imóvel, propiciando a estas pessoas a sua moradia, bem como possibilitando uma exploração econômica por parte do incorporador, que obtém a prerrogativa de vender unidades habitacionais. Considera-se, ainda, um negócio jurídico pelo qual o incorporador obtém o direito de construir sobre um ou mais terrenos, determinadas unidades habitacionais mais comumente apelidadas de apartamentos, ou mesmo salas, quando de destinação comercial, alienando-as a terceiros, chamados de adquirentes, antes mesmo da conclusão das obras.

A partir do conceito citado, pode-se perceber a existência de dois agentes específicos envolvidos nas atividades, os quais são denominados de incorporadores e

adquirentes. Os primeiros são os responsáveis pela exploração da atividade em si e, nos termos da Lei de Incorporação Imobiliária, Artigo 31, somente podem ser incorporadores o proprietário do terreno em que será realizada a edificação, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea “a” do Artigo 32, ou ainda, o construtor ou corretor de imóveis. Enquanto o adquirente é toda pessoa, física ou jurídica, que se disponha a comprar, em determinada construção feita sob regime dos condomínios horizontais, uma ou mais unidades autônomas.

Sobre a importância deste ramo para a economia, Melhim, Namem Chalhub (2000, p. 39) afirma que:

A incorporação imobiliária é atividade empresarial de extraordinário alcance social e econômico, seja porque tem por finalidade atender uma necessidade humana essencial, seja porque encerra uma atividade econômica de grande repercussão em razão dos volumes dos recursos que mobiliza e também de sua especial força geradora de trabalho na mais larga escala, empregando profissionais das mais variadas categorias e alavancando a demanda de inúmeras espécies de indústria.

Mesmo diante das proteções previstas na Lei de Incorporação e no Código de defesa do Consumidor, fatos históricos puderam provar que tais proteções não eram suficientes para garantir aos compradores que os empreendimentos onde se inseriam suas futuras moradias, seriam de fato concluídos e, conseqüentemente, entregues.

Diante desta situação, surgiu o conceito de afetação do patrimônio dos empreendimentos imobiliários, sob a proteção da Lei de incorporação imobiliária, a fim de garantir a sua solidez e certeza, sobretudo para se proporcionar a proteção que mereciam os direitos dos compradores.

2.2 Histórico

Em 1963, diante do caos imobiliário e da especulação neste tipo de investimento, surgiu a Lei nº 4.591, com o objetivo de regulamentar os condomínios e incorporações.

Com o passar do tempo, novas perspectivas e problemas surgiram provocando algumas adaptações da Lei das Incorporações Imobiliárias. Um exemplo, foi o caso Encol, empresa incorporadora, líder de mercado, que atuava no segmento imobiliário na maioria das capitais do Brasil, que por uma série de problemas entrou em falência, deixando milhares de famílias sem o imóvel que já haviam pago integralmente ou em grande parte.

A partir desse fato, os estudiosos sobre assuntos imobiliários passam a buscar soluções para evitar que situações semelhantes viessem a se repetir.

Diante deste contexto, o Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB) formulou um anteprojeto de lei, pelo qual o acervo das incorporações imobiliárias é caracterizado como patrimônio de afetação, incomunicável em relação aos demais negócios da empresa incorporadora e responsável somente pelas dívidas da obra respectiva; cria um regime de vinculação de receitas, pelo qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício; confere poderes a uma Comissão de Representantes dos adquirentes para fiscalizar a incorporação e estabelece que a falência da empresa incorporadora não atinge aos bens, direitos e obrigações da incorporação afetada, autorizando a Comissão de Representantes a prosseguir a obra com recursos do seu próprio orçamento, livre dos efeitos da falência.

O mencionado anteprojeto de lei foi convertido em Medida Provisória n. 2.221/2001, alterando os termos do anteprojeto do IAB: retirou o caráter obrigatório do patrimônio de afetação, tornando-o facultativo ao incorporador.

Posteriormente, a mesma deu origem à parte da Lei n° 10.931/04, trazendo consigo algumas modificações no ordenamento jurídico brasileiro como, o regime especial de tributação, com o intuito de empreender mecanismos fiscais de estímulo à implantação do referido meio de garantia.

A instituição de tal mecanismo vem ao encontro da necessidade de criar formas de proteger os adquirentes de unidades imobiliárias e seus investimentos das dificuldades financeiras que venham a atingir os incorporadores.

Para se ter uma ideia, no caso citado anteriormente, foram mais de setecentas edificações inacabadas gerando prejuízo para aproximadamente quarenta e duas mil famílias atingidas pelo descaso. A partir desse rombo, pode se ter uma noção de como se fez necessário à criação de um meio de maior proteção.

2.3 Patrimônio de Afetação

O regime de afetação consiste na segregação de parte do patrimônio, onde o terreno das incorporações, bem como os bens e direitos a ela vinculados passarão a integrar uma espécie de patrimônio autônomo, constituindo assim o patrimônio de afetação, destinado à execução de toda a incorporação e a entrega dos imóveis aos adquirentes.

Dessa forma, o patrimônio de afetação não se relaciona com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora, sendo responsável por dívidas e obrigações vinculadas apenas aquela incorporação ou patrimônio, tendo por finalidade proteger a incorporação objeto da afetação dos riscos patrimoniais das demais atividades da incorporadora. Porém, por outro lado, a incorporadora responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

No ramo imobiliário, a principal função do patrimônio de afetação é de oferecer uma maior segurança para os compradores, principalmente daqueles que compram seu imóvel na planta. Apesar da lei de incorporações imobiliárias e o código de defesa do consumidor estipularem garantias aos compradores, certo é que nenhuma delas se assemelha a garantia oferecida pelo patrimônio de afetação, o qual tem o propósito de assegurar ao adquirente de futuras unidades imobiliárias, que o imóvel será efetivamente construído e finalizado conforme condescendido com a incorporadora.

Conforme Artigo 31-B da Lei 10.931/04 considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no registro de imóveis, do termo de opção firmado pelo incorporador e se for o caso, pelas demais titularidades de direitos reais de aquisição sobre o terreno no ofício do registro.

Em caso de financiamento da construção, o patrimônio de afetação poderá ser auditado por um auditor determinado pela instituição financeira, o qual deverá apresentar cópia de seu parecer à comissão de representantes.

Ao incorporador cabe promover ações necessárias à boa administração e preservação do patrimônio de afetação. Manter separados os bens e direitos objetos da incorporação e pleitear a captação de recursos necessários à incorporação aplicando-os de forma consciente, preservando os recursos necessários à conclusão da obra. Entregar no mínimo a cada três meses a comissão de representantes, um demonstrativo da posição da obra e sua correspondência com seu prazo de entrega e os recursos financeiros que integram o patrimônio.

Cabe ainda à empresa incorporadora, manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta específica para este fim, realizar escrituração contábil própria, separada do restante da contabilidade da incorporadora, facilitando o controle das movimentações financeiras da obra, e assegurar ao auditor livre acesso à obra, livros, contratos e movimentação da conta específica conforme mencionado.

A insolvência civil do incorporador não atingirá os patrimônios de afetação constituídos, devendo o condomínio de adquirentes por convocação de sua comissão de representantes deliberarem sobre os termos da continuação da obra, ou da liquidação do patrimônio de afetação, porém havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

O patrimônio de afetação extinguir-se á: pela averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos adquirentes, e se houver obrigações a serem quitadas pelo incorporador junto à instituição financiadora do empreendimento, somente com a quitação das mesmas; em razão de denúncia da incorporação, com restituição dos valores pagos pelos adquirentes; e liquidação determinada pela Assembleia Geral.

2.4 Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

O regime especial tributário, aplicável a incorporações, ficou instituído pelo Art. 1º. Da lei nº. 10.931 de 04 de agosto de 2004, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de créditos ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis.

Tal opção tributária se efetiva com a entrega do termo de opção especial de tributação na Receita Federal e afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária.

Portanto, para cada incorporação por patrimônio de afetação, submetida ao regime especial tributário, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente de 6% da receita mensal auferida, que corresponderá ao pagamento mensal do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Publico – PIS/PASEP, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

A receita mensal auferida corresponde ao total de receitas auferidas pela incorporadora na venda dos imóveis que compõem a incorporação, assim como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta incorporação.

O recolhimento unificado do imposto e contribuições deverá ser feito até o vigésimo dia do mês subsequente àquele que houver sido auferida a receita.

Diante da proposta de Lei á respeito do patrimônio de afetação e o regime especial de tributação, a adoção de tal regime mostra-se vantajoso para as empresas incorporadoras de imóveis, uma vez que, aparentemente, temos uma diminuição na carga tributária e uma simplificação na apuração dos tributos. Porém, tal vantagem não constitui verdade inquestionável, levando em consideração a complexidade da apuração dos impostos, e as possibilidades de redução dos mesmos através de outros regimes tributários.

2.5 Regime de Tributação pelo Lucro Real

As Incorporadoras, também podem optar pela não constituição do Patrimônio de Afetação, neste caso, a tributação pode se dar pelo regime do Lucro Presumido, ou pelo Lucro Real. O presente estudo terá como foco a comparação entre o Regime Especial com o Lucro Real, desta forma, neste momento serão apresentados alguns aspectos relevantes para a determinação do Lucro Real das empresas que exploram as atividades imobiliárias.

De acordo com a Legislação do Imposto de Renda, Art. 227:

As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinado à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o montante recebido, relativo às unidades imobiliária vendidas.

Desta forma, a tributação das incorporadoras de imóveis ocorre com base no regime de caixa. Devido ao fato dos custos incorridos e do recebimento da receita não ocorrerem na mesma proporção, a Instrução Normativa SRF 84/1979 estabelece que nas vendas realizadas antes da conclusão do empreendimento, o contribuinte pode computar nos custos do imóvel vendido, além dos custos pagos e incorridos, os custos orçados para a conclusão das obras, que deverá ser baseado nos custos usuais do tipo de empreendimento construído, e que corresponde à diferença entre o custo total previsto e os custos incorridos até o momento da venda.

De acordo com essas normas, as empresas do ramo de atividade de incorporação imobiliária, que optarem pelo regime do Lucro Real, devem apurar os valores a serem pagos de Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, através dos ajustes do Lucro Contábil pelas adições e exclusões permitidas por lei e aplicando-se as alíquotas vigentes.

Para o cálculo do PIS (Programa de Integração Social) e da COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), como regra geral, as empresas tributadas pelo Lucro Real estão sujeitas a tributação pela sistemática não cumulativa, constituída por um sistema de créditos e débitos, onde um compensa o outro. Segundo a Instrução Normativa SRF nº 458/2004: “A Base de Cálculo das Contribuições é o faturamento mensal, que compreende a receita bruta da venda de unidades imobiliárias e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica.” Lembrando que, de acordo com o Decreto 5.442/2005, estão reduzidas à zero as alíquotas de PIS e COFINS incidentes sobre as receitas financeiras, a partir de agosto de 2004. O reconhecimento das receitas de venda das unidades imobiliárias segue o mesmo regime previsto na legislação do imposto de renda.

3. Metodologia

3.1 Classificação da Pesquisa

A presente pesquisa se caracteriza como um estudo descritivo quanto aos objetivos que, segundo Gil (apud BEUREN et al., 2006), tem como principal objetivo descrever características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relações entre as variáveis. Andrade (apud BEUREN et al., 2006) ainda destaca, que a pesquisa descritiva preocupa-se em observar os fatos, registrá-los, analisá-los, classificá-los e interpretá-los, e o pesquisador não interfere neles.

Quanto aos procedimentos, classifica-se como estudo de caso que tem como principal característica o estudo concentrado de um único caso. Este estudo é preferido pelos pesquisadores que desejam aprofundar seus conhecimentos a respeito de determinado caso específico (BEUREN et al., 2006, p. 84).

Martins e Teóphilo (2009, p.61-62), salientam que:

A estratégia de pesquisa Estudo de Caso pede avaliação qualitativa, pois seu objetivo é o estudo de uma unidade social que se analisa profunda e intensamente. Trata-se de uma investigação empírica que pesquisa fenômenos dentro de seu contexto real (pesquisa naturalística), onde o pesquisador não tem controle sobre eventos e variáveis, buscando apreender a totalidade de uma situação e, criativamente descrever, compreender e interpretar a complexidade de um acaso concreto. Mediante um mergulho profundo e exaustivo em um objeto delimitado – problema da pesquisa -, o Estudo de Caso possibilita a penetração na realidade social, não conseguida plenamente pela avaliação quantitativa.

Na abordagem de Yin, o Estudo de Caso como ferramenta de investigação científica é utilizado para compreender processos na complexidade social nas quais

estes se manifestam: seja em situações problemáticas, para análise dos obstáculos, seja em situações bem-sucedidas, para avaliação de modelos exemplares. A metodologia pressupõe, em alguns casos, a existência de uma teoria prévia, que será testada no decorrer da investigação (YIN, 2001, p. 49).

Este trabalho também pode ser caracterizado como pesquisa documental, já que utiliza documentos como fonte de dados, informações e evidências. A pesquisa documental tem semelhanças com a pesquisa bibliográfica, porém a principal diferença entre elas decorre da diferença das fontes: primária ou secundária. A pesquisa documental emprega fontes primárias, assim considerados os materiais compilados pelo próprio autor do trabalho, que ainda não foram objeto de análise, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os propósitos da pesquisa.

Quanto a abordagem do problema trata-se de um estudo qualitativo. Martins e Teóphilo (2009, p.141) afirmam que a pesquisa qualitativa também é conhecida como pesquisa naturalística, uma vez que para estudar um fenômeno relativo às ciências humanas e sociais é necessário que o pesquisador entre em contato direto e prolongado com o ambiente no qual o fenômeno está inserido. Uma de suas principais características é a predominância da descrição. Os dados são analisados à medida que são coletados. Desse processo, formam-se ou consolidam-se abstrações.. A pesquisa qualitativa tem como preocupação central, descrições, compreensões e interpretações dos fatos ao invés de medições.

3.2 Seleção da amostra e coleta dos dados

A amostra desta pesquisa é constituída por uma empresa do ramo de Engenharia e Incorporação Imobiliária de médio porte, da cidade de Londrina-PR.

Os dados coletados são referentes ao ano de 2011, ano este em que a incorporadora avaliada possuía cinco empreendimentos em andamento, sendo um deles enquadrado no Artigo 52, da Lei nº 12.350/2010 que diz:

Até 31 de dezembro de 2014, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida.

Diante do percentual reduzido dos tributos incidentes sobre as receitas do empreendimento em questão, não se faz necessário os cálculos de outro regime de tributação, uma vez que, a vantagem da adoção do Regime Tributário Especial do

Patrimônio de Afetação é inquestionável. Desta forma, foram selecionados para a pesquisa quatro empreendimentos: Empreendimento 1, com início em outubro de 2009; Empreendimento 2, com início em agosto de 2010; Empreendimento 3, iniciado em novembro de 2010 e Empreendimento 4, iniciado em dezembro de 2011. Todos ainda em andamento e realizados na cidade de Londrina.

A coleta de dados se deu por meio de consulta das demonstrações e relatórios contábeis referentes ao ano de 2011, e a interpretação dos resultados ocorreu com base na avaliação das receitas, custos e despesas em relação ao aspecto tributário, e nos cálculos dos tributos realizados nos dois regimes de tributação propostos.

4. Análise e discussão dos resultados

Esta seção apresentará os dados coletados junto à empresa que compôs a amostra deste estudo, bem como os cálculos efetuados com o intuito de comparar os valores de tributos a serem recolhidos pelo regime do Lucro Real e pelo Regime Tributário Especial do Patrimônio de Afetação.

Inicialmente, serão demonstrados todos os cálculos referentes ao regime de tributação pelo Lucro Real. A **tabela 1** traz o cálculo do PIS (Programa de Integração Social) e da COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) sobre o faturamento.

Tabela 1 - Cálculo do PIS e COFINS não cumulativo				
DÉBITOS	Empreendimento 1	Empreendimento 2	Empreendimento 3	Empreendimento 4
Receita por Incorporação	18.879.374,41	7.621.381,68	6.097.600,30	1.748.803,42
Outras Receitas	68.332,49	163.025,84	34.692,76	-
(-) Vendas Canceladas	-59.912,25	-206.597,21	-38.590,20	-
BASE DE CÁLCULO DOS DÉBITOS	18.887.794,65	7.577.810,31	6.093.702,86	1.748.803,42
PIS 1,65%	311.648,61	125.033,87	100.546,10	28.855,26
COFINS 7,6%	1.435.472,39	575.913,58	463.121,42	132.909,06
CRÉDITOS				
Total dos custos apropriados em 2011	12.269.019,48	4.865.706,18	4.042.760,14	1.338.693,23
Percentual de custos recuperáveis	69,81%	70,17%	72,12%	45,29%
BASE DE CÁLCULO DOS CRÉDITOS	8.565.156,27	3.414.354,86	2.915.668,56	606.247,04
PIS 1,65%	-141.325,08	-56.336,86	-48.108,53	-10.003,08
COFINS 7,6%	-650.951,88	-259.490,97	-221.590,81	-46.074,78
TOTAL A PAGAR				
PIS	170.323,53	68.697,01	52.437,57	18.852,18
COFINS	784.520,52	316.422,61	241.530,61	86.834,28
% do Faturamento Bruto	5,06%	5,08%	4,82%	6,04%

Fonte: Elaborado pelos autores.

A tributação referente às receitas de venda de unidades imobiliárias se deu pelo regime de caixa, e o total dos custos apropriados em 2011 foi calculado com base no custo orçado, na proporção do recebimento das unidades vendidas. O percentual dos custos recuperáveis foi obtido por meio do cálculo da relação entre o total dos custos incorridos até dezembro de 2011 e o total dos custos recuperáveis até a mesma data. É possível notar que o empreendimento 4 possui um percentual menor de créditos recuperáveis (45,29%), desta forma o valor dos impostos representa uma porcentagem maior da receita bruta (6,04%). Isto se deve ao fato do empreendimento ainda estar no seu primeiro mês de execução, e o valor dos custos recuperáveis ainda não representar maior parte dos custos totais. Também para os demais empreendimentos o que determina a maior ou menor carga tributária é o percentual dos créditos recuperáveis. Podemos perceber tal relação através da análise do empreendimento 3, que possui o menor percentual de imposto sobre o faturamento (4,82%), e o maior percentual de créditos recuperáveis (72,12%).

Na **tabela 2** estão apresentados os cálculos referentes ao IRPJ e CSLL com base no Lucro Real.

Tabela 2 - Cálculo do IRPJ e CSLL pelo lucro real				
	Empreendimento 1	Empreendimento 2	Empreendimento 3	Empreendimento 4
Receita Operacional	18.947.706,90	7.784.407,52	6.132.293,06	1.748.803,42
(-) Deduções da Receita	-1.922.508,46	-951.437,20	-637.222,43	-161.764,32
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	17.025.198,44	6.832.970,32	5.495.070,63	1.587.039,10
(-) Custos Operacionais	-12.269.019,48	-4.865.706,18	-4.042.760,14	-1.338.693,23
LUCRO BRUTO	4.756.178,96	1.967.264,14	1.452.310,49	248.345,87
(-) Despesas Operacionais	-1.882.656,04	-1.278.038,45	-663.470,67	-434.291,29
RESULTADO ANTES DO IR E CSLL	2.873.522,92	689.225,69	788.839,82	-185.945,42
Ajustes para Cálculo do IRPJ e CSLL				
Adições	-	-	-	-
Exclusões				
Dividendos	-5.737,54	-2.569,65	-400,94	-
LUCRO REAL	2.867.785,38	686.656,04	788.438,88	-185.945,42
IRPJ 15%	430.167,81	102.998,41	118.265,83	-
Adicional IRPJ 10%	262.778,54	44.665,60	54.843,89	-
CSLL	258.100,68	61.799,04	70.959,50	-
% da Receita Líquida	5,59%	3,07%	4,44%	0,00%

Fonte: Elaborado pelos autores.

No caso do cálculo do IRPJ e da CSLL, o empreendimento 4 apresentou um prejuízo fiscal, assim sendo, não foi apurado valor para pagamento. Este prejuízo pode ser explicado pelo alto valor dos custos em relação à receita, que podem ser decorrentes de inúmeros fatores que influenciaram na determinação do custo orçado. O empreendimento 2 tem uma menor carga tributária, também decorrente do valor do custo apropriado, porém deve-se considerar que esta tendência não ocorrerá em todos os casos, considerando que existem ainda outros valores que influenciam na determinação do Lucro Real, como as despesas operacionais, as adições e exclusões do LALUR.

Na **tabela 3** estão apresentados os cálculos com base no regime especial de tributação com base no Patrimônio de Afetação.

Tabela 3 - Cálculo do regime especial de tributação pelo patrimônio de afetação				
	Empreendimento 1	Empreendimento 2	Empreendimento 3	Empreendimento 4
Receita por Incorporação	18.879.374,41	7.621.381,68	6.097.600,30	1.748.803,42
Outras Receitas	68.332,49	163.025,84	34.692,76	-
Receitas Financeiras	239.996,14	163.095,39	122.430,91	0,18
(-) Vendas Canceladas	(59.912,25)	(206.597,21)	(38.590,20)	-
BASE DE CÁLCULO	19.127.790,79	7.740.905,70	6.216.133,77	1.748.803,60
PIS - 0,56%	107.115,63	43.349,07	34.810,35	9.793,30
COFINS - 2,57%	491.584,22	198.941,28	159.754,64	44.944,25
CSLL - 0,98%	187.452,35	75.860,88	60.918,11	17.138,28
IRPJ - 1,89%	361.515,25	146.303,12	117.484,93	33.052,39
IMPOSTO S/ PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO 6%	1.147.667,45	464.454,34	372.968,03	104.928,22

Fonte: Elaborado pelos autores.

Este sistema de tributação apresenta a vantagem da facilidade de apuração dos impostos, uma vez que a base de cálculo são todas as receitas auferidas pelo empreendimento, e a alíquota é única, não havendo cálculos de créditos nem recuperações de impostos, dispensando a necessidade de inúmeros controles extracontábeis.

A **tabela 4** demonstra as diferenças no valor total dos impostos apurados pelo regime do Lucro Real e pelo regime especial de tributação com base no Patrimônio de Afetação.

Tabela 4 - Comparativo entre lucro real e regime especial de tributação

	Empreendimento 1	Empreendimento 2	Empreendimento 3	Empreendimento 4
Lucro Real				
PIS	170.323,53	68.697,01	52.437,57	18.852,18
COFINS	784.520,52	316.422,61	241.530,61	86.834,28
IRPJ	692.946,35	147.664,01	173.109,72	0,00
CSLL	258.100,68	61.799,04	70.959,50	0,00
1- Total Lucro Real	1.905.891,08	594.582,68	538.037,39	105.686,46
2 - Total Regime Especial de Tributação	1.147.667,45	464.454,34	372.968,03	104.928,22
Diferença (2 - 1)	(758.223,63)	(130.128,34)	(165.069,36)	(758,25)
Economia %	39,78%	21,89%	30,68%	0,72%

Fonte: Elaborado pelos autores.

É possível verificar claramente que o Regime Especial de Tributação mostrou-se vantajoso em todos os empreendimentos avaliados, inclusive para o empreendimento que apresentou prejuízo fiscal. Pode-se notar uma relação entre a o valor percentual da carga tributária de IRPJ e CSLL, apresentado na tabela 2, e o percentual de economia apresentado na tabela 4, os empreendimentos que apresentaram maior percentual de IRPJ e CSLL, tiveram a maior taxa de economia utilizando o Regime especial de Tributação. Isso indica que a economia está mais relacionada ao valor apurado de IRPJ e CSLL, do que ao calculado para PIS e COFINS.

Outro ponto importante a ser notado é a diferença significativa de economia entre os empreendimentos, a maior economia foi apresentada no empreendimento 1 (39,78%), enquanto a menor foi a do empreendimento 4 (0,72%), que apresentou valores muito próximos de tributação pelos dois regimes propostos. Um dos fatores que pode ter influenciado tal discrepância é o percentual de andamento da obra, levando em consideração que os valores recebidos não acompanham os custos incorridos, o ideal seria uma avaliação do início ao fim do empreendimento, entendendo como fim o término total dos recebimentos.

5. Considerações finais

Diante dos resultados apurados, conclui-se que a adoção do Regime Especial de Tributação pelo Patrimônio de Afetação se mostrou vantajoso em todos os empreendimentos avaliados, confirmando a hipótese levantada no início da pesquisa. Esta vantagem ocorreu, principalmente, por conta do IRPJ e da CSLL, impostos estes que

possuem uma relação direta com os custos apropriados, quanto maior o custo, menor o valor dos impostos. Desta forma para a incorporadora estudada o regime do Lucro Real acaba se tornando inviável, uma vez que, custos maiores não representam uma boa saída para diminuir a carga tributária.

É importante lembrar que as incorporações afetadas não podem contribuir para eventuais dificuldades financeiras da incorporadora, sendo assim, antes de se averbar o Patrimônio de Afetação, faz-se necessário um estudo no sentido de determinar as necessidades da empresa como um todo, e verificando se os custos de se captar recursos de terceiros são menores que a economia tributária prevista.

Esta pesquisa, por se tratar de um estudo de caso, realizado em uma única incorporadora, somente fornece indícios da vantagem da adoção do Regime Especial de Tributação, no entanto não pode ter seu resultado generalizado para outras Incorporadoras, considerando que a carga tributária será influenciada por inúmeros fatores relacionados tanto com controles internos da empresa, como a forma de apropriação das receitas e custos, quanto com implicações externas, como valor dos materiais e terrenos. Sendo assim, sugere-se às incorporadoras, um estudo tributário para cada novo empreendimento previsto, analisando suas particularidades com o objetivo de diminuir o valor dos impostos a serem recolhidos.

Por fim, é preciso levantar a importância de outros estudos que avaliem o Regime Especial de Tributação em outras regiões no país, com o intuito de fornecer bases mais concretas para a adoção do Patrimônio de Afetação como forma de Incorporação Imobiliária.

6. Referências

BEUREN, Ilse Maria et al. **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 26 ago. 2012.

_____. Instrução Normativa SRF nº 84, de 20 de dezembro de 1979. Estabelece normas para a apuração e tributação do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, 20 de dezembro de 1979.

_____. Regulamento do Imposto de Renda - RIR 99. Decreto nº 3.000, de 26 de Março de 1999. Tributação das Pessoas Jurídicas, Livro 2 – Art. 146 a 619, Parte I. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/rir/L2Parte1.htm>>. Acesso em: 28 ago. 2012.

_____. Instrução Normativa SRF nº 458, de 18 de Outubro de 2004. Dispõe sobre a incidência não-cumulativa da Contribuição para o PIS/Pasep e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) sobre as receitas decorrentes das atividades de revenda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de prédio destinado à venda. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/2004/in4582004.htm>>. Acesso em: 27 ago. 2012.

_____. Medida Provisória nº 2.221, de 04 de Setembro de 2001. Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/legin/fed/medpro/2001/mediprovisoria-2221-4-setembro-2001-396077-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 26 ago. 2012.

_____. Decreto Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 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. Disponível em: <**Erro! A referência de hiperlink não é válida.**>. Acesso em: 25 ago. 2012.

_____. Decreto nº 5.442, de 09 de Maio de 2005. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP e da COFINS incidentes sobre as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas à incidência não-cumulativa das referidas contribuições. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/decretos/2005/dec5442.htm>>. Acesso em: 29 ago. 2012.

_____. Lei nº 11.196, de 21 de Novembro de 2005. Institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação - REPES, o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras - RECAP e o Programa de Inclusão Digital... Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2005/lei/111196.htm>. Acesso em: 25 ago. 2012.

CHALHUB, M. N.. **Propriedade Imobiliária: função social e outros aspectos**. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

MARTINS, Gilberto de Andrade; TEÓFILO, Carlos Renato. **Metodologia da Investigação Científica Para Ciências Sociais Aplicadas**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MARTINS, Ricardo Lacaz. **Tributação da Renda Imobiliária**. 2009. 303 f. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo,

2009. Disponível em: < <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2133/tde-03092009-121252/pt-br.php>>. Acesso em: 27 ago. 2012.

RIBAS FILHO, Daniel Viegas; SEGRETI, João Bosco; BITO, Nelson Satio. Um Estudo sobre as Vantagens da Adoção do Patrimônio de Afetação das Incorporações Imobiliárias através das Demonstrações Contábeis de Incorporadoras da Região Metropolitana de São Paulo. In: CONGRESSO USP DE CONTROLADORIA E CONTABILIDADE, 4, 2004, São Paulo. **Anais**. Disponível em: < <http://www.congressosp.fipecafi.org/artigos42004/263.pdf> >. Acesso em: 27 ago. 2012.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso, planejamento e métodos**. 2. ed. São Paulo: Bookman, 2001.

Recebido em: 19/03/2013
Aprovado em: 25/03/2013