

## **Incorporação Imobiliária: um Estudo sobre os Fatores que Influenciam na Opção pelo Patrimônio de Afetação e pelo Regime Especial de Tributação nas Incorporadoras de Itajaí/SC**

### **Resumo**

A construção civil é um dos segmentos mais relevantes na economia do país. Com o aumento significativo da construção de edificações para venda isolada de cada unidade, surgiu a necessidade de obter um instrumento legal que regulamente a atividade da incorporação imobiliária, denominada Lei dos Condomínios e Incorporações. Ao longo dos anos esta Lei foi alterada e passou por profunda reforma com a vigência da Lei nº 10.931/2004, que criou o Patrimônio de Afetação. Para estimular os incorporadores a optar por essa modalidade, o governo instituiu o Regime Especial de Tributação RET. Diante disto, o objetivo deste estudo foi identificar os fatores que influenciam na opção pelo Patrimônio de Afetação e pelo RET nas incorporadoras imobiliárias de Itajaí/SC. O estudo do tema em epígrafe contribui na decisão das incorporadoras pela adesão do Patrimônio de Afetação e pelo RET, além de trazer informações relevantes para os mutuários interessados na compra de imóveis ainda na planta. Como aporte teórico foram utilizados os autores Teixeira (2013), Santos (2012), entre outros. Na metodologia, este estudo se valeu de duas técnicas: um estudo de caso realizado na Incorporadora Alfa Ltda, e aplicação de um questionário nas 32 incorporadoras cadastradas no SindusCon-Itajaí. Como resultado, a pesquisa demonstrou vantagens ao incorporador, entre elas uma economia tributária de 37,20% na incorporadora Alfa. Entretanto a falta de conhecimento inibe a opção por tal sistemática, sendo que 35% dos administradores admitem a não opção pelo RET por falta de conhecimento.

**Palavras-chave:** Incorporação Imobiliária. Patrimônio de Afetação. Regime Especial de Tributação.

## 1 INTRODUÇÃO

A construção civil representou grande crescimento ao longo destes anos, chegando aos dias atuais como um dos seguimentos de maior relevância na economia do país. De acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), o Produto Interno Bruto (PIB) da construção civil brasileira deverá crescer cerca de 2,8% em 2014. Conforme informações divulgadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) 2013, a participação da construção civil no PIB nacional em 2012 chegou a 4,9%, totalizando uma receita de R\$ 171,6 bilhões nos cofres do Governo e empregou 3.426 milhões colaboradores no ano, gerando 52.000 vagas de emprego.

De acordo com a Federação da Indústria do Estado de Santa Catarina (FIESC, 2013) a indústria da construção civil empregou mais de 4.500 colaboradores, representando 4,28% do contingente de mão de obra na região. A participação deste setor representou no PIB de Santa Catarina 5,7% (IBGE, 2013).

A construção civil abrange atividades de planejamento, execução, manutenção e restauração de obras em diferentes segmentos, tais como edifícios, estradas, túneis, instalações prediais, obras de saneamento entre outras. Com o aumento da construção civil em edifícios de diversos andares e a venda isolada de cada unidade, surgiu a necessidade de obter um instrumento legal que regulamente a atividade da incorporação imobiliária, denominada Lei dos Condomínios e Incorporações (LCI).

Hoje há em torno de 32 incorporadoras registradas no Sindicato da Indústria da Construção Civil dos municípios da Foz do Rio Itajaí-Açu (SindusCon-Itajaí), sindicato responsável pelas negociações trabalhistas, jurídicas e outros assuntos de interesse dos associados.

A atividade imobiliária se fortalece cada vez mais na região. Itajaí é considerada como grande potência econômica na região do Vale do Rio Itajaí-Açu, possui aproximadamente 197.000 habitantes em um território de 289.255 km<sup>2</sup>, desenvolve uma economia sólida e um padrão de qualidade de vida relativamente alto (DIÁRIO CATARINENSE, 2012).

Apesar do panorama promissor, fatos como a falência de uma das maiores construtoras da América Latina na década de 90, provocou a paralisação em diversas obras e cerca de 42.000 pessoas ficaram sem a conclusão de seus imóveis (VEJA, 2003).

Recentemente, foi publicado no Diário Catarinense a paralização de diversas obras da Construções Criciúma Ltda. Até maio de 2014, dos 92 projetos da construtora, espalhados por 13 municípios Catarinense e 2 Gaúchos, apenas 45 estão em andamento, quase todos os prazos estão vencidos e mais de 8.000 consumidores à espera da casa nova.

Diante deste fato, o governo instituiu o Patrimônio de Afetação através da Lei nº 10.931, com propósito de assegurar a continuidade de cada empreendimento, independentemente de eventos que venham comprometer o patrimônio geral da incorporadora. Para impulsionar a adesão pelo Patrimônio de Afetação, diminuir a carga tributária destas incorporadoras e simplificar as apurações dos impostos e contribuições, o governo criou o RET.

Em torno destes fatos define-se como pergunta da pesquisa: Quais fatores influenciam na opção pelo Patrimônio de Afetação e pelo RET nas incorporadoras imobiliárias?

Portanto, o objetivo geral deste estudo é identificar os fatores que influenciam na opção pelo Patrimônio de Afetação e pelo RET nas incorporadoras imobiliárias de Itajaí/SC. Para alcançar este objetivo, definiram-se os objetivos específicos tais como: apresentar os valores decorrentes da aplicação do RET em um empreendimento imobiliário; comparar os benefícios obtidos pela aplicabilidade do RET em relação ao Lucro Presumido; e demonstrar os fatores que influenciam a opção pelo RET.

É fundamental salientar a importância da contabilidade perante os empreendimentos afetados, no sentido de instruir a incorporadora a desenvolver suas atividades em

conformidade com legislação, bem como a escrituração contábil segregada de cada empreendimento.

Deste modo, o presente estudo pode contribuir na decisão das incorporadoras na adesão pelo Patrimônio de Afetação e pelo RET, além de trazer informações relevantes para os mutuários interessados na compra de imóveis ainda na planta. Para os profissionais contábeis, estudar sobre o Patrimônio de Afetação os tornam mais competitivos no mercado, uma vez que esta modalidade exige conhecimentos específicos, conseqüentemente aumenta a qualidade dos serviços prestados. Além de tudo, o estudo agrega mais conhecimentos e contribui com a aprendizagem dos futuros acadêmicos de ciências contábeis.

A estrutura do estudo compreende o aporte teórico necessário à compreensão dos itens a serem estudados. Na seção seguinte são relacionados os procedimentos metodológicos da pesquisa, seguido da descrição e análise dos dados, onde se mostram os resultados obtidos. Por fim, são apresentadas as considerações finais da pesquisa e as referências.

## **2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

### **2.1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A definição de incorporação imobiliária apareceu pela primeira vez em 16 de dezembro de 1964, com a entrada em vigor da Lei nº 4.591, Lei dos Condomínios e Incorporações, com ela é possível identificar de forma específica os direitos e obrigações do responsável pela incorporação imobiliária e do incorporador.

Segundo o art.28, parágrafo único da Lei nº 4.591, a incorporação imobiliária é a “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”. Para efetivar a atividade de incorporação imobiliária, deve ocorrer a divisão em frações ideais do terreno a ser incorporado, onde serão vinculados à construção sob regime condominial, Santos (2012, p. 209) comenta que “[...] a atividade de incorporação imobiliária caracteriza-se pelo comprometimento da venda de frações ideais de terreno que objetive a vinculação de tais frações a unidades autônomas em edifícios a serem construídos, ou em construção, sob o regime condominial”.

Tal instituto permite a qualquer pessoa física ou jurídica, responsável pela incorporação, que se comprometa ou efetue de fato a venda de frações ideais do terreno vinculadas a unidades autônomas a serem construídas e permite a arrecadação de recursos consideráveis, mediante simples promessa de conclusão das obras, responsabilizando-se pelo prazo de entrega, preço e condições determinadas (LEI nº 4.591).

No momento da elaboração do contrato de construção ou em assembleia geral, será nomeado uma Comissão de Representantes com o objetivo de representar os reais adquirentes perante o incorporador, além de acompanhar o andamento e controle dos resultados do empreendimento.

Pode-se afirmar que a atividade imobiliária teve seu crescimento e lucratividade de forma bem acentuada nos últimos anos, pois o desembolso inicial necessário para colocar em prática essa atividade, vem dos próprios adquirentes de unidades autônomas, custeando desta forma, boa parte da obra.

### **2.2 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

O Patrimônio de Afetação foi instituído em 2 de agosto de 2004, por meio da Lei nº 10.931, esse instrumento teve como objetivo quebrar a doutrina da unicidade patrimonial, segregando os registros contábeis dos empreendimentos imobiliários das demais atividades do incorporador, assim os recursos investidos pelos futuros proprietários, não poderão ser

integrados ao capital da empresa ou pessoa física do incorporador, assegurando de certo modo a garantia pelo negócio (TEIXEIRA, 2006).

Considera-se o patrimônio um conjunto de direitos reais e obrigacionais, isto é, bens, direitos e obrigações, pertencente à pessoa física ou jurídica. É único e permanece ligado à pessoa por toda a sua vivência, independente da variação ou mutação desses direitos. Logo, a unicidade patrimonial é que provém o princípio da garantia, pelo qual o adquirente, tem no patrimônio da incorporadora a garantia de seu crédito, o que lhe admite penhorar bens adquiridos a qualquer tempo, suficientes para o contentamento de seu interesse.

A constituição do Patrimônio de Afetação tem como objetivo a segregação de riscos para o condômino e para o banco financiador da construção, visto que, o patrimônio afetado passa a não se comunicar com demais bens do patrimônio geral do incorporador. Para Soares, Moreira e Micas (2012, p. 25), “o novo Regime Especial é aplicável às incorporações imobiliárias em caráter opcional e irrevogável, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação”.

O regime de afetação patrimonial é facultativo ao incorporador, sua manifestação se dará mediante a apresentação de requerimento ao Registro de Imóveis. O art. 31-A da Lei nº 10.931 retrata que A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. § 8º Excluem-se do patrimônio de afetação: I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

Embora não seja obrigatória a utilização deste regime jurídico, acredita-se que o próprio mercado se encarregará de fazer essa exigência. As próprias instituições financeiras darão preferência às obras que fizerem uso do Patrimônio de Afetação, reduzindo juros, ampliando prazos e facilitando o crédito. Com este mecanismo, os mutuários terão mais garantias e é esperado o aumento da confiança dos interessados na compra de imóveis ainda na planta (TEIXEIRA, 2013).

Consequentemente, as construtoras que aderirem ao Sistema de Patrimônio de Afetação poderão ser beneficiadas com o RET, sujeitas ao pagamento equivalente a 4% ou 1% da receita mensal recebida, o que unificará e simplificará a apuração dos impostos e contribuições federais sobre o faturamento do incorporador.

### 2.3 REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO - RET

Com o objetivo de incentivar a expansão do segmento das incorporações imobiliárias, a Lei nº 10.931, de 2 agosto de 2004, instituiu o Regime Especial de Tributação - RET, aplicável as Incorporações Imobiliárias, conforme o seu art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

O termo de opção deverá ser entregue na unidade da Receita Federal do Brasil (RFB), acompanhado do termo de constituição de Patrimônio de Afetação da incorporação. A opção pela aplicação do RET à incorporação imobiliária de que trata o art. 3º da Instrução Normativa RFB 1.435, será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos I - 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; II - inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação";

III - prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE); IV - regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e V - regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). VI - apresentação do formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único a esta Instrução Normativa, disponível no sítio da RFB na Internet no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Assim como a afetação patrimonial na incorporação imobiliária é uma escolha exclusiva do incorporador, o regime especial tributário também é opcional, mas podem garantir vantagens às incorporadoras que optarem pelo benefício. Com o advento da Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013, o art. 4º da Lei 10.931 passa a vigorar com a seguinte redação: Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições: I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ; II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP; III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Para as incorporações de interesse social, a Instrução Normativa RFB 1.435, determina que as obras iniciadas a partir de 2009 e submetidas ao RET no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), deverão recolher 1% de imposto, de forma unificada, sobre suas receitas mensais.

Portanto, consideram-se projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais no âmbito PMCMV, iniciados a partir de 28 de dezembro de 2012, com o valor comercial de até R\$ 100.000,00, conforme determina a Lei nº 12.844.

Assim, a construtora sujeita ao pagamento unificado deverá manter escrituração contábil destacada para cada construção, passíveis de identificações das receitas, custos e despesas (SANTOS, 2012). Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente aos percentuais demonstrados no Quadro 01, por meio de um documento único de arrecadação o Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF):

A receita mensal das incorporadoras é o total das receitas recebidas com a venda de unidade imobiliárias, sendo deduzidas as vendas canceladas, devoluções de venda e descontos incondicionais concedidos, assim como, as variações monetárias decorrentes dessa operação. Saliencia-se que é vedado o parcelamento dos créditos tributários devidos pela incorporadora submetida ao RET. O pagamento unificado de tributos aplicável às construções habitacionais contratadas no âmbito do PMCMV proporciona atualmente expressiva redução tributária para as incorporadoras passíveis dessa modalidade.

### **3 METODOLOGIA**

Para melhor análise de um projeto, é preciso determinar o tipo de pesquisa, os métodos e procedimentos aplicados no estudo, estabelecendo diretrizes a serem seguidas para a resolução de um problema (ALVES-MAZZOTTI; GEWANDSZNAJDER, 1998).

Esta pesquisa é de natureza aplicada, onde a geração do conhecimento possibilita a aplicação, utilização e consequências práticas, visando à utilidade econômica e social.

Quanto ao objetivo, classifica-se a pesquisa como descritiva, uma vez que, observa, registra, analisa e ordena os dados, sem interferir nos resultados encontrados. Gil (1999, p. 44) comenta que a pesquisa descritiva “[...] têm como objetivo primordial a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relações entre variáveis”.

Quanto à sua abordagem, é uma pesquisa quali-quantitativa, na qual a abordagem qualitativa estuda os dados através do método indutivo, analisando sempre o processo e não apenas o resultado, logo a pesquisa quantitativa trabalha com a representatividade numérica, podendo ser transformados em gráficos e tabelas.

Em relação aos procedimentos técnicos, a pesquisa caracterizou-se como estudo de caso, pois estuda as características e aprofundamento do tema, ampliando o conhecimento de forma detalhada (GIL, 1999). Também se qualificou como pesquisa documental, o qual se utilizou relatórios e demonstrativos de propriedade da entidade para coleta dos dados e análise dos resultados.

O estudo de caso foi realizado na Incorporadora Alfa Ltda sito a cidade de Itajaí/SC, atuante no mercado desde 2006, com aproximadamente 25 colaboradores. O nome atribuído à empresa é fictício, uma vez que a incorporadora não permitiu a divulgação do nome empresarial. No estudo foram apresentados e comparados os benefícios obtidos pela aplicabilidade do RET em relação ao Lucro Presumido.

Paralelamente, foi efetuada uma pesquisa de campo através de um questionário aplicado nas 32 incorporadoras imobiliárias cadastradas no SindusCon-Itajaí. O questionário foi desenvolvido com 24 perguntas fechadas, distribuídas em conhecimentos básicos, conhecimento da legislação e aplicação do RET. A amostra alcançada foi de 17 incorporadoras, sendo os respondentes seus administrados. A análise dos dados se obteve através da tabulação dos dados em gráficos e tabelas.

## 4 RESULTADOS E ANÁLISE DOS DADOS

### 4.1 VALORES DECORRENTES DA APLICAÇÃO DO RET, COMPARADOS AOS BENEFÍCIOS OBTIDOS EM RELAÇÃO AO LUCRO PRESUMIDO.

Inicialmente, foi realizado o levantamento do faturamento mensal e anual da Incorporadora Alfa Ltda. Esses dados são números reais e foram obtidos das apurações e demonstrativos financeiros elaborados pelo escritório contábil da incorporadora. As informações foram conferidas mês a mês e estão de acordo com a legislação vigente.

Apresenta-se no Quadro 01 o faturamento anual de 2013 da Incorporadora Alfa, que corresponde às entradas dos recursos financeiros provenientes das vendas de unidades imobiliárias dos empreendimentos não afetados.

Quadro 01- Demonstrativo mensal do faturamento da Incorporadora Alfa

Alfa Incorporadora Ltda		
Demonstrativo mensal do faturamento		
Mês	Ano	Faturado
1	2013	R\$ 136.756,56
2	2013	R\$ 178.757,85
3	2013	R\$ 565.177,81
4	2013	R\$ 981.039,01
5	2013	R\$ 924.166,12
6	2013	R\$ 1.052.438,08
7	2013	R\$ 1.009.368,85
8	2013	R\$ 658.511,41
9	2013	R\$ 802.774,54
10	2013	R\$ 689.346,81

11	2013	R\$	385.818,41
12	2013	R\$	648.854,00
	Total	R\$	8.033.009,45

Fonte: elaborado pelos autores (2014).

Buscando atender ao primeiro objetivo específico que consiste em apresentar os valores decorrentes da aplicação pelo RET, calcularam-se os tributos sobre o faturamento de R\$ 8.033.009,45 da Incorporadora Alfa, conforme o regime de tributação da incorporadora, lucro presumido/regime de caixa. Paralelamente realizaram-se os cálculos pelo RET no âmbito do PMCMV, e a tributação do RET para os demais empreendimentos. Os resultados foram alinhados no Quadro 02, para melhor visualização e entendimento em relação aos tributos do lucro presumido ora recolhidos pela incorporadora.

Quadro 02 - Demonstrativo dos impostos sobre o faturamento da Incorporadora Alfa

Alfa Incorporadora Ltda			
Total de impostos sobre o faturamento			
MÊS	Lucro Presumido	RET PMCMV (1%)	RET (4%)
1	R\$ 7.203,72	R\$ 1.367,57	R\$ 5.470,26
2	R\$ 10.030,40	R\$ 1.787,58	R\$ 7.150,31
3	R\$ 36.036,47	R\$ 5.651,78	R\$ 22.607,11
4	R\$ 64.023,93	R\$ 9.810,39	R\$ 39.241,56
5	R\$ 60.196,38	R\$ 9.241,66	R\$ 36.966,64
6	R\$ 68.829,08	R\$ 10.524,38	R\$ 42.097,52
7	R\$ 65.930,52	R\$ 10.093,69	R\$ 40.374,75
8	R\$ 42.317,82	R\$ 6.585,11	R\$ 26.340,46
9	R\$ 52.026,73	R\$ 8.027,75	R\$ 32.110,98
10	R\$ 44.393,04	R\$ 6.893,47	R\$ 27.573,87
11	R\$ 23.965,58	R\$ 3.858,18	R\$ 15.432,74
12	R\$ 41.667,87	R\$ 6.488,54	R\$ 25.954,16
Total	R\$ 516.621,54	R\$ 80.330,09	R\$ 321.320,38

Fonte: Elaborado pelos autores (2014).

Após o levantamento dos tributos, estes disponibilizados pela contabilidade da incorporadora, realizou-se a conferência da apuração dos mesmos, incidentes sobre a opção tributária da incorporadora – lucro presumido (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL), totalizando o valor de R\$ 516.621,54. Quanto aos tributos decorrentes da aplicação pelo RET no âmbito do PMCMV a incorporadora recolheria o montante de R\$ 80.330,09, e para os empreendimentos fora do âmbito do PMCMV, a incorporadora desembolsaria o total de R\$ 321.320,38.

Ao comparar os benefícios obtidos pela aplicabilidade do RET em relação ao lucro presumido, foi realizado o levantamento da economia tributária que a incorporadora obteria caso realizasse por ambos os tipos de RET, constantes no Quadro 03.

Quadro 03 - Demonstrativo da economia tributária da Incorporadora Alfa

Alfa Incorporadora Ltda		
Total da economia tributária – 2013		
MÊS	RET PMCMV (1%)	RET (4%)
1	R\$ 5.836,15	R\$ 1.733,45
2	R\$ 8.242,82	R\$ 2.880,09
3	R\$ 30.384,69	R\$ 13.429,35
4	R\$ 54.213,54	R\$ 24.782,36
5	R\$ 50.954,72	R\$ 23.229,74
6	R\$ 58.304,70	R\$ 26.731,56
7	R\$ 55.836,84	R\$ 25.555,77
8	R\$ 35.732,70	R\$ 15.977,36
9	R\$ 43.998,98	R\$ 19.915,74

10	R\$ 37.499,57	R\$ 16.819,17
11	R\$ 20.107,39	R\$ 8.532,84
12	R\$ 35.179,33	R\$ 15.713,71
Total	R\$ 436.291,44	R\$ 195.301,16

Fonte: elaborado pelos autores (2014).

Os valores já apurados e pagos pela incorporadora mediante aos cálculos pelo lucro presumido, se comparados aos valores encontrados após aplicação das alíquotas do RET a 1% e 4%, pode-se visualizar de forma clara que a maior economia tributária é dada pela aplicabilidade do RET a 1% no total de R\$ 436.291,44. Em relação ao RET a 4% a economia é menor, porém significativa, totalizando no ano de 2013 uma economia de R\$ 195.301,16.

Considerando que o empreendimento analisado não atende aos padrões para que possa optar pelo RET com carga tributária a 1% via PMCMV, cabe à opção então pelo RET com carga tributária a 4%. Após o levantamento dos valores apurados e pagos pela Incorporadora Alfa no regime do lucro presumido, pode-se afirmar que existe uma economia tributária em relação ao RET, sendo este um dos fatores influentes na opção pelo RET.

#### 4.2 FATORES INFLUENCIADORES NA OPÇÃO PELO RET

O questionário foi aplicado em 32 incorporadoras de Itajaí, constituído por 24 perguntas fechadas direcionadas aos gestores das empresas, e obteve-se uma amostra de 17 empresas. Nas questões preliminares buscou-se verificar o grau de atuação destas incorporadoras no mercado, quanto ao número de empreendimentos concluídos e em andamento. Identificou-se que 53% das incorporadoras possuem em média de 4 a 6 empreendimentos concluídos, 53% de 1 a 3 empreendimentos em andamento e 47% destas possuem de 1 a 30 colaboradores.

Na sequência, procurou-se identificar o grau de conhecimento em torno da legislação pertinente à afetação patrimonial e ao RET. O questionário estava constituído por seis questões com quatro alternativas cada, das quais apenas uma era assertiva. O quadro 04 demonstra as respostas obtidas.

Quadro 04 - Conhecimento da Legislação do Patrimônio de Afetação

	Frequência	%
<b>Qual das opções abaixo melhor se enquadra como fundamental para efetivar a opção pelo Regime Especial de Tributação (RET)?</b>		
Autorização dos agentes financeiros	8	47%
Atualizar os cadastros com os fornecedores	0	0%
Afetação do empreendimento e inscrição no CNPJ com evento 109	7	41%
Enviar requerimento de solicitação a Receita Federal	2	12%
<b>O RET gera algum custo no momento da opção perante a Receita Federal? Qual o valor?</b>		
Sim, um DARF de R\$ 500,00	2	12%
Sim, um DARF de R\$ 1.500,00	3	17%
Não, apenas quando retorna protocolado	3	18%
Não gera nenhum custo	9	53%
<b>O valor a recolher referente ao RET incide sobre qual base de cálculo?</b>		
Receita contábil (regime de competência)	3	18%
Faturamento mensal (regime de caixa)	14	82%
Lucro líquido trimestral	0	0%
Lucro líquido mensal	0	0%
<b>Para o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), qual a alíquota incidente na incorporadora optante pelo RET?</b>		
3%	3	18%
4%	6	35%

1%	8	47%
6%	0	0%
<b>Para os empreendimentos não enquadrados no PMCMV, qual a alíquota incidente na incorporadora optante pelo RET?</b>		
3%	1	6%
4%	9	53%
1%	5	29%
6%	2	12%
<b>O incorporador poderá utilizar recursos de um empreendimento para cobrir a falta de recursos em outros empreendimentos?</b>		
Sempre	3	17%
Somente em casos de falência do incorporador	1	6%
Somente com autorização fiscal	4	24%
Nunca	9	53%

Fonte: elaborado pelos autores (2014).

Quando questionados sobre o enquadramento do RET, a pesquisa demonstrou que 59% responderam incorretamente e apenas 41% demonstraram conhecer que a afetação do empreendimento e inscrição do CNPJ com evento 109 é requisito fundamental para efetivar a opção pelo RET. É importante observar que nesta questão os entrevistados não possuem conhecimentos necessários para aderir ao RET, logo 53% destes informam que o RET gera custos no momento da opção perante a Receita Federal, porém é sabido que não há nenhum custo para sua adesão.

Na questão seguinte, buscou-se saber qual a base de cálculo incidente sobre o RET, e 82% apresentaram conhecimento neste quesito, afirmando que o faturamento mensal (regime de caixa) é à base de cálculo incidente sobre o RET. Pode-se afirmar que RET possui muitas vantagens para o incorporador, além de suas alíquotas serem inferiores comparadas ao lucro presumido, o RET não possui limite de faturamento, quanto do lucro presumido é de R\$ 78 milhões anual.

Os incorporadores demonstraram conhecimento sobre a incidência do RET, porém apenas 47% conhecem que a alíquota incidente sobre o RET no âmbito PMCMV é de 1%. Dos entrevistados, 53% responderam que para os demais empreendimentos a alíquota é de 4%, enquanto no lucro presumido estas alíquotas são de 5,93% ou de 6,73% quando houver adicional do imposto de renda. O incorporador precisa ter conhecimento destas alíquotas, visto que, é comprovada a economia tributária para as empresas tributadas pelo RET, além da simplificação da apuração e recolhimento destes tributos.

Quando analisado o conhecimento sobre a segregação dos recursos financeiros, 53% dos entrevistados afirmaram que o incorporador nunca poderá utilizar recursos de um empreendimento para cobrir a falta de recursos em outros empreendimentos. Visto que a segregação é um dos principais requisitos do Patrimônio de Afetação, pode-se afirmar que a elevada falta de conhecimento é bastante preocupante e compromete severamente a garantia de que os condôminos terão suas unidades entregues, além de ser uma vedação expressa do regime de afetação de que trata a lei nº 10.931.

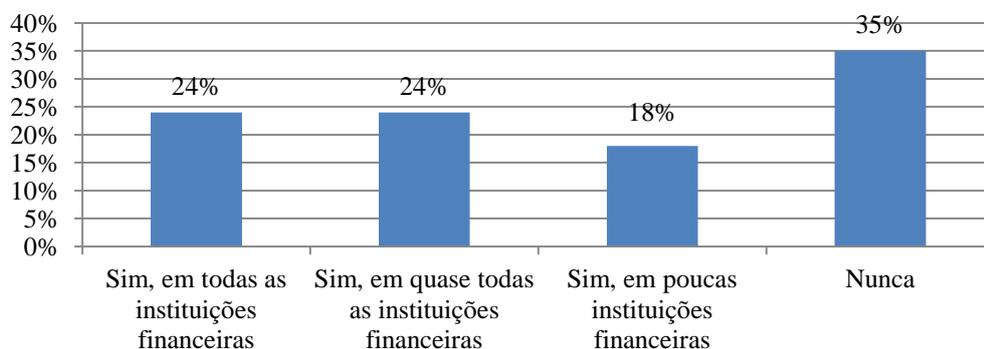
Em relação ao mercado, foram abordadas três questões buscando identificar possíveis vantagens com fornecedores e instituições financeiras para os empreendimentos afetados, visto que um empreendimento afetado garante segurança no cumprimento de suas obrigações. Foi questionado se os fornecedores oferecem melhores condições de pagamento para os empreendimentos afetados e 47% dos entrevistados responderam que nunca oferecem melhores condições de pagamento, 18% afirmam conseguir melhores condições, 24% parcialmente e 12% raramente.

Para os questionamentos em torno das instituições financeiras, buscou saber se estas instituições exigem afetação dos empreendimentos para conceder algum tipo de crédito.

Verificou-se que 65% dos entrevistados responderam às vezes, 29% sempre e apenas 6% nunca. O grau de exigência dos financiadores ainda é baixo, porém é fundamental salientar que estas entidades terão a segurança de que os recursos destinados à construção do empreendimento afetado, não poderão se comunicar com os demais empreendimentos da incorporadora, mesmo na falência ou insolvência do incorporador.

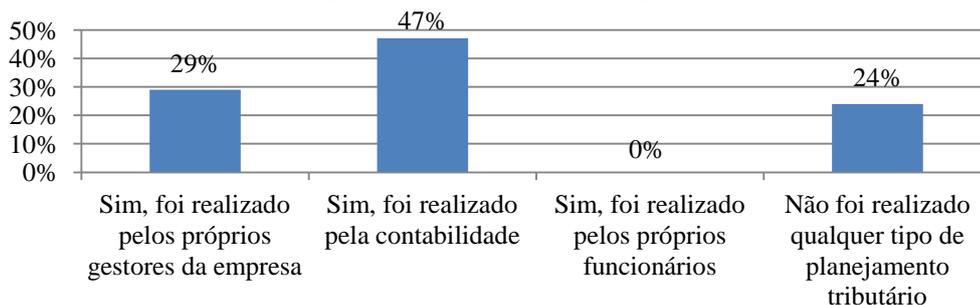
Apesar da falta de exigência dos financiadores para conceder taxas de crédito mais acessíveis, 48% dos entrevistados responderam que todas ou quase todas as instituições oferecem melhores taxas bancárias e juros para empreendimentos sobre regime de afetação, 18% responderam que poucas instituições oferecem melhores taxas e 35% nunca oferecem, conforme demonstrado no gráfico abaixo, que demonstra as variáveis das respostas em porcentagem, assimilando que não há vantagens consideráveis nesse quesito.

Gráfico 01 – Oferta de melhores taxas e juros bancários por afetar os empreendimentos



Em seguida, buscou-se identificar outros fatores decorrentes das operações de cada empreendimento. Os gestores foram questionados quanto à elaboração de planejamento tributário para efetivarem a opção ao RET, ferramenta essa essencial para tomada de decisões no que tange tributos, os resultados encontrados estão demonstrados no gráfico 02.

Gráfico 02 – Frequência de realização de planejamento tributário



Verificou-se que 47% dos entrevistados realizaram um planejamento junto à contabilidade, 29% foram realizados pelos próprios gestores e 24% não realizaram qualquer tipo de planejamento. Cabe à incorporadora analisar a melhor opção de regime tributário. Assim, a atividade do profissional contábil é primordial para que esta decisão seja a mais vantajosa para a empresa. A contabilidade é responsável pela elaboração dos balancetes trimestrais de cada empreendimento, devendo ser entregues à incorporadora para apresentar à Comissão de Representantes. Estes têm como objetivo acompanhar o andamento e controle dos resultados dos empreendimentos. Neste sentido, foram questionados se estes balancetes são entregues pela contabilidade, 47% confirmaram que quase sempre, 18% trimestralmente e 12% e 24% afirmaram que raramente e nunca são entregues estes demonstrativos. Estes

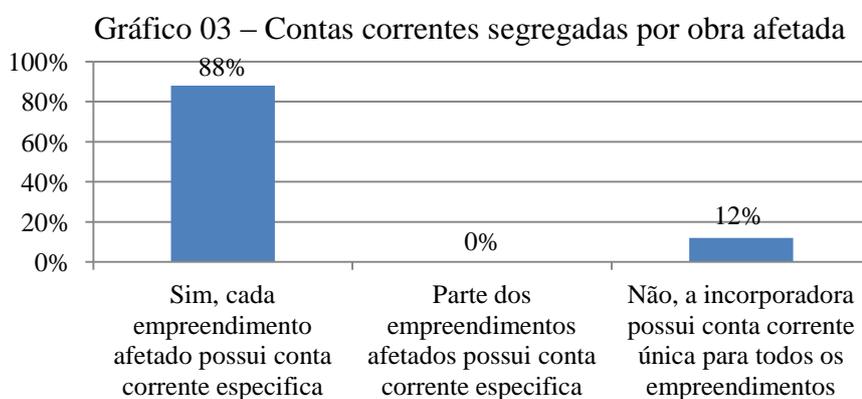
índices demonstram que está faltando comunicação e prestação de contas da parte do incorporador para com a Comissão de Representantes dos empreendimentos afetados.

O Patrimônio de Afetação exige o controle dos recursos patrimoniais, segregação das contas bancárias, eleição da Comissão de Representantes, mantendo as escriturações contábeis completas e segregadas. O fisco federal deve assegurar que as incorporadoras realizem estas obrigações para que o mercado seja justo. Desta forma, perguntou-se com que periodicidade são fiscalizados estas obrigações, a maioria com 71% mencionaram que ainda não sofrem fiscalizações, 24% foram fiscalizados entre um período de 6 meses e apenas 6% entre um período de 3 meses.

Quanto ao fluxo de caixa dos empreendimentos afetados, mostra-se que 53% dos respondentes sentiram parcialmente diferença no fluxo de caixa, 29% totalmente e os demais entrevistados responderam sentir pouca ou nenhuma diferença no fluxo. Quanto às vantagens entre os custos iniciais e de manutenção comparados aos benefícios fiscais concedidos pelo RET, 59% dizem ser vantajoso e 29% parcialmente, apenas 12% não concordam, demonstrando a não vantagem em se optar pelo RET.

Os controles financeiros de cada incorporadora devem ser realizados separadamente dos controles dos recursos do patrimônio geral da incorporadora, da mesma forma que os recursos financeiros pagos pelos mutuários não poderão ser misturados com o patrimônio geral do incorporador, ou seja, a construtora não poderá adotar o sistema de caixa único.

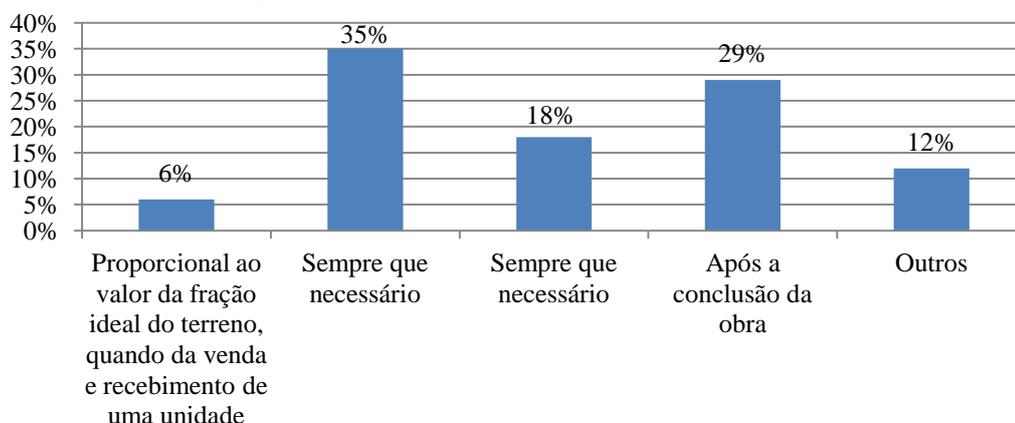
Neste sentido, buscou-se identificar se a incorporadora esta preparada para realizar tais controles e se mantém uma conta corrente especifica para cada empreendimento. A maioria das incorporadoras considera-se preparadas para tais controles, sendo 41% totalmente preparadas, 47% parcialmente preparadas e apenas 12% não se sentem preparadas para tais controles. Desta forma, os gestores foram questionados quanto a abertura de conta corrente para cada obra afetada, demonstrado no gráfico 03.



Das respostas coletadas, 88% dos gestores afirmaram possuir uma conta corrente para cada obra afetada, atendendo os critérios exigidos pela sistemática do Patrimônio de Afetação. Afirma-se que a segregação de caixa é uma das limitações para muitas incorporadoras, visto que, restringe a liberdade do incorporador na gestão empresarial quanto a sua movimentação financeira.

Com relação à retirada dos recursos financeiros a título de distribuição de lucros, estes devem ser partilhados após a conclusão da obra, a fim de preservar sua conclusão, ou no recebimento de uma unidade que seja proporcional ao valor da fração ideal do terreno. Contudo, as incorporadoras que administram de forma diligente realizando planejamentos dos recursos, utilizam-se dos recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra. O gráfico 04 demonstra as possíveis formas para retirada de lucros.

Gráfico 04 – Formas de retirada de recursos financeiros



Questionados quanto à periodicidade da retirada dos lucros, 35% alegam que retiram os recursos sempre que necessário e 12% de outras formas, ambos sem previsão legal e ainda comprometendo a entrega das unidades. Apenas 29% retiram após a conclusão da obra, 18% retiram os recursos que excederem a importância necessária para conclusão da obra e 6% de forma proporcional ao valor do terreno na venda e recebimento, estes casos com expressa previsão legal.

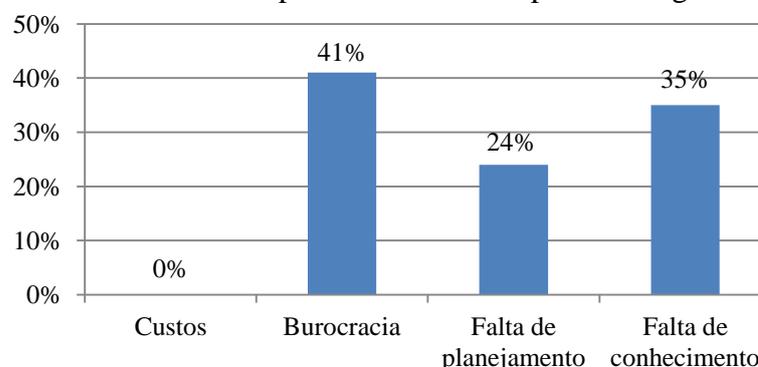
Outros questionamentos foram direcionados às estratégias de vendas das unidades imobiliárias. Buscou-se verificar se a incorporadora utiliza da sistemática do Patrimônio de Afetação como uma ferramenta de *marketing*. Observou-se mediante análise das respostas, que 47% dos incorporadores raramente realizam algum tipo de *marketing*, 29% nunca realizaram e apenas 24% sempre realizam. O incorporador pode e deve utilizar desta sistemática como uma ferramenta de *marketing* para impulsionar as vendas e torná-la um grande diferencial, em razão de que é dada a garantia real aos adquirentes da entrega e conclusão da obra, conforme o prazo e condições estabelecidas. Além de que, o gestor passa ao público maior transparência e conquista credibilidade no mercado.

Visto que poucos incorporadores adotam a sistemática do Patrimônio de Afetação como uma ferramenta de *marketing*, 47% dos entrevistados afirmaram que o fato de um empreendimento ser afetado não aumenta a procura de moradores e/ou investidores na aquisição do imóvel, 29% afirmam que sim, para ambos, 18% apenas para investidores e 6% apenas para moradores.

Outro fator analisado foi a não possibilidade de parcelamento, restituição ou compensação do imposto devido pelas incorporadoras optantes pelo RET. Quando indagados se esta afirmação os levaria a não optar por tal regime, 65% não deixariam de optar tendo em vista os benefícios tributários, entretanto 35% deixariam de optar pelo regime.

Para finalizar o questionário, buscou-se identificar a opinião dos entrevistados quanto aos fatores predominantes e que possivelmente implicam na forma de gerir a empresa. Alguns fatores como a burocracia, os custos, a falta de conhecimento, falta de planejamento, podem levar os administradores a não optarem pela sistemática do Patrimônio de Afetação.

Gráfico 05 – Fatores predominantes na opinião dos gestores



Na opinião dos entrevistados o fator com maior índice para opção pelo Patrimônio de Afetação é a burocracia, com 41%, seguido da falta de conhecimento registrada pelos administradores com 35% e 24% pela falta de planejamento.

Com a apresentação dos dados analisados, na opinião dos respondentes a burocracia é o fator predominante para não opção ao Patrimônio de Afetação e o RET, porém, se contrapormos às demais questões analisadas, verificou-se que o índice de conhecimento sobre a legislação é baixo. A falta de conhecimento desta modalidade como um todo, sem estudo e planejamento inibe na opção por tal sistemática.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o crescimento do setor imobiliário na região, tendo em vista que Itajaí é uma grande potência econômica na região do Vale do Rio Itajaí-Açu, é necessário estudar e planejar antes da tomada de decisões estratégicas, verificar se a opção a seguir é a melhor e os resultados que esta trará no patrimônio da empresa.

A contabilidade possui todas as ferramentas necessárias para participar e auxiliar os gestores nessa tomada de decisão, demonstrando os possíveis resultados e no que implicará tal decisão, positivamente e também quanto às futuras obrigações para a empresa caso opte pelo Patrimônio de Afetação e RET.

Buscou-se nesse estudo de acordo com o seu objetivo, demonstrar quais os fatores que influenciam na opção pelo Patrimônio de Afetação e pelo RET nas Incorporadoras Imobiliárias de Itajaí/SC. Para obter essa resposta analisaram-se os três objetivos específicos, o primeiro deles foi demonstrar os valores decorrentes da aplicação do RET em um empreendimento Imobiliário, sendo assim, foi realizado levantamento do faturamento de 2013 e comparamos com as alíquotas do RET, tanto no âmbito do PMCMV que é de 1% quanto na alíquota normal para os outros empreendimentos que é 4%.

Os resultados encontrados foram significantes quanto a primeira etapa deste estudo, a comparação dos benefícios encontrados pela aplicabilidade do RET em comparação ao Lucro Presumido. O valor calculado foi relevante, caso a empresa Alfa opta-se neste mesmo período pelo RET, teria uma economia tributária pelo âmbito do PMCMV de R\$ 436.291,44, ou seja, pagando 1% sobre a sua receita. Já para os demais empreendimentos com uma alíquota de 4% teria uma economia tributária de R\$ 195.301,16.

Desta forma, pode-se visualizar que há benefícios tributários, porém buscou-se ainda identificar em etapa seguinte, os fatores que influenciam na opção pelo RET, pois mesmo obtendo uma economia tributária as incorporadoras ainda não optam pelo RET.

Sabe-se que para uma incorporadora poder afetar seu patrimônio, suas funções ficam segregadas, a burocracia é maior e que cada empreendimento terá que ter sua movimentação

bancária individual. Essa sistemática impossibilita a movimentação dos recursos financeiros de uma obra para a outra, dando mais segurança para a conclusão da obra.

Alguns incorporadores possuem conhecimento sobre a aplicabilidade do RET. O requisito tributário possui uma resposta negativa referente às alíquotas utilizadas e nem todos os incorporadores realizaram um planejamento tributário para verificar a viabilidade de optar pelo Patrimônio de Afetação e o RET.

Os fatores que influenciam diretamente na opção pelo Patrimônio de Afetação e que possuem relevância na opinião dos gestores são: a burocracia, a falta de conhecimento e falta de planejamento. Esses fatores estão ligados aos administradores que tomam decisões finais da incorporadora e que terão papel fundamental em optar pelo Patrimônio de Afetação e pelo RET.

Portanto, de acordo com o presente estudo pode-se afirmar que o Patrimônio de Afetação oferece vantagens ao incorporador, além da economia tributária. Esta modalidade pode servir como ferramenta na divulgação de seus empreendimentos, conquistando mercado e oferecendo maior segurança para os mutuários na conclusão e entregas das obras. Garante ao financiador o recebimento dos recursos captados, visto que o incorporador não poderá utilizar estes recursos em outros empreendimentos, além de apresentar com maior transparência as demonstrações financeiras da incorporadora.

O estudo apresentou limitações quanto à obtenção de respostas na aplicação do questionário, por se tratar de informações muitas vezes estratégicas. Foram aplicados 32 questionários, na qual obteve-se uma amostra de 17 questionários.

Como sugestões para futuras pesquisas, é interessante estudar os fatores que influenciam na opção pelo Patrimônio de Afetação e pelo RET nas incorporadoras das cidades de Balneário Camboriú e Itapema, a fim de compará-los com este estudo. Indica-se ainda, estudar e avaliar um fator predominante, que impossibilite pela opção ao regime de afetação.

## REFERÊNCIAS

- ALVES-MAZZOTI, Alda Judith; GEWANDSZNAJDER, Fernando. **O método nas ciências naturais e sociais: pesquisa quantitativa e qualitativa**. 2. ed. São Paulo: Pioneira, 1998.
- BRASIL. **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
- BRASIL. **Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, e dá outras providências.
- BRASIL. **Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013**. Dispõe sobre a comprovação de regularidade fiscal pelo contribuinte; regula a compra, venda e transporte de ouro; e dá outras providências.
- BRASIL. **Instrução normativa SRF nº 934, de 27 de abril de 2009**. Dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias.
- DUARTE, D. **Construção civil de SC**. Espera retomar crescimento com medidas do governo federal. Diário Catarinense, Economia. Disponível em: <<http://diariocatarinense.clicrbs.com.br/sc/economia/noticia> Acesso em: 03 set. 2014.
- GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Dados da população**. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php> Acesso em: 13 ago 2014.
- SANTOS, C. dos. **Contabilidade na atividade imobiliária**. 2. ed. São Paulo: IOB, 2012.
- SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Dados da construção civil**. Disponível em: <<http://www.sindusconsp.com.br/>> Acesso em: 13 ago. 2014.

SOARES, D. J.; MOREIRA, L. H.; MICAS, M. **IR, CSL, PIS/COFINS**. Coleção IOB de construção civil. 1. ed. São Paulo: IOB, 2012.

TEIXEIRA, P. J.ní. **Atividades imobiliárias**. Prática Contábil e Fiscal – Legislação Tributária. 3. ed. Rio Grande do Sul: Alternativa Cultural, 2006.

TEIXEIRA, P. J.. **Patrimônio de afetação**. Porto Alegre: Alternativa, 2013.

VEJA ONLINE. **As provas do crime**. Disponível em:  
<[http://veja.abril.com.br/260203/p\\_076.html](http://veja.abril.com.br/260203/p_076.html)> Acesso em: 03 set. 2014.