

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

RESUMO

O Governo Federal, através da Lei nº 10.931/04, criou o Patrimônio de Afetação e o Regime Especial de Tributação, onde o conjunto de bens, direitos e obrigações vinculadas a uma incorporação torna-se incomunicável em relação aos demais bens, direitos e obrigações da empresa incorporadora, circunstância que protege a incorporação contra os eventuais riscos patrimoniais da empresa. A afetação patrimonial, na forma de opção pelo incorporador, visou oferecer maior segurança na aquisição de imóveis em construção exigindo maior transparência nas informações prestadas aos compradores, através da obrigatoriedade da manutenção de demonstração contábil completa e individualizada de cada obra. O Regime Especial de Tributação é uma forma de incentivar as empresas incorporadoras a aderirem à afetação, ao ser estabelecida uma alíquota única sobre o faturamento, abrangendo os impostos federais. Na metodologia este estudo se valeu de três técnicas: pesquisa bibliográfica, estudo de caso e pesquisa comparativa. Foi também aplicado um questionário, conduzido por uma entrevista semiestruturada. Pode-se concluir que ainda não é uma opção interessante para a indústria da construção civil. Para que a opção pelo Patrimônio de Afetação torne-se atrativa para este segmento, falta ao Governo Federal oferecer mais incentivos ao setor imobiliário, tanto para empresas com receitas favoráveis, quanto para empresas com receitas satisfatórias, visto a sua importância na geração do PIB.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária. Patrimônio de Afetação. Proteção ao adquirente.

Regime Especial de Tributação.

Área Temática: ÁREA 9 – CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA

INTRODUÇÃO

A atividade imobiliária é uma das mais relevantes na economia de todo o País. Ela é responsável por movimentar produtos estratégicos sob o ponto de vista social: habitação e infraestrutura e também sob o ponto de vista econômico, por mover parcela significativa da renda do cidadão. As atividades relacionadas à incorporação imobiliária apresentam algumas características específicas e por isto, requerem mais atenção aos aspectos administrativos e contábeis.

A Lei do Patrimônio de Afetação originou-se a partir de um acontecimento marcante no ramo imobiliário. Na década de 90, uma construtora, considerada na época uma das maiores da América Latina, se envolveu em um dos maiores escândalos da história do ramo imobiliário brasileiro. A empresa foi acusada de utilizar todos os recursos captados em várias obras e que estes estariam sendo aplicados em uma única contabilidade e administração, a empresa foi à falência e diversas obras foram paralisadas, prejudicando milhares de clientes que saíram no prejuízo. Um novo instrumento foi proposto pelo Governo, com a finalidade de oferecer maior segurança aos compradores e agentes financeiros neste segmento de atividade. Criou-se mecanismos de controle e de apuração de impostos que aparentemente possibilitam uma melhor forma de controlar o andamento das obras e a possibilidade de não serem estes afetados por uma eventual quebra ou dificuldade que a empresa incorporadora possa enfrentar.

O Patrimônio de Afetação visa assegurar a conclusão da obra e a entrega das unidades aos adquirentes, frente aos efeitos de eventual desequilíbrio patrimonial da empresa incorporadora. Este regime poderá ser uma ferramenta de *marketing*, principalmente para empresas novas e de médio porte, que são as que causam receio a quem quer comprar imóvel na planta.

A presente pesquisa, base deste artigo, foi através de bibliografia própria do ramo de construção civil e incorporação imobiliária e também através de artigos publicados que se referem ao assunto abordado e o estudo fundamentado nos materiais citados poderá servir como base para empresas do ramo de construção civil que ainda tem receio ou dúvidas sobre a implantação do Patrimônio de Afetação, apresentando os detalhes da Lei e as vantagens da utilização da mesma.

REFERENCIAL TEÓRICO

Uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil na década de 90, devido ao seu grande volume de obras em andamento ao mesmo tempo, decretou falência deixando aproximadamente 42 mil famílias sem o imóvel que já haviam sido pago integralmente ou em grande parte. Em maior ou menor grau, todos sentiram financeiramente a crise da empresa que abalou a confiança de milhões de brasileiros no mercado imobiliário. A partir do ocorrido, estudiosos do segmento imobiliário passaram a atentar alternativas sobre a necessidade de criação de um instrumento que desse maior garantia aos promitentes compradores e às instituições financeiras a fim de evitar situações como esta, definiu-se o Projeto de Lei 3065 que aprovado transformou-se na lei nº 10.931. Neste sentido, Silva ressalta que,

“Com a instituição do Patrimônio de Afetação, pretende-se criar condições para que os adquirentes das frações ideais vinculadas às unidades autônomas a construir não fiquem sujeitos a eventuais percalços financeiros que possam atingir o incorporador, sejam eles decorrentes de má gestão de seus negócios ou de outros fatores que

possam acarretar a insolvência ou falência, ou possam retirar do incorporador as condições econômicas necessárias para concluir a incorporação”. (SILVA, 2010, p.173).

Ao pensar em segregar o patrimônio de um empreendimento, deve-se pensar que as responsabilidades inerentes a ele serão mais abrangentes, pois o tratamento deve ser específico e com isso o controle aumenta, essa é a grande vantagem para os compradores, pois gera maior confiança sabendo-se que os custos gerados por um projeto específico serão pagos com os recursos que o próprio empreendimento gerar. O patrimônio de afetação, segundo Melhim Namem Chalub, confere uma proteção maior aos adquirentes de unidades imobiliárias, para tanto aduz que:

"... seria de todo conveniente atribuir a cada incorporação imobiliária o caráter de patrimônio de afetação, de modo que o conjunto de direitos e de obrigações do empreendimento ficasse vinculado à consecução desse negócio, especificamente, protegendo-o de eventuais alterações patrimoniais negativas do incorporador, mecanismo que, por via de consequência, daria efeito prático à norma contida na Lei n.º 4.591/64, que prevê a substituição do incorporador nas hipóteses que menciona". (CHALHUB, 2010, p. 67).

Para alcançar o objetivo de oferecer maior garantia aos promitentes compradores, principalmente para os que compram o imóvel na planta, o Patrimônio de Afetação traz diversas medidas, além de manter protegido o bem imóvel que será adquirido a prazo pelos compradores, do patrimônio da empresa. Haja vista que o mercado imobiliário é o centro das atividades relacionadas à construção civil, pois ele é responsável pelas atividades de loteamento, compra, venda, locação, entre outras atividades que norteiam o processo da construção. Até o ano de 1964 o mercado imobiliário era totalmente desregulamentado, o adquirente não tinha nenhuma garantia em relação à compra e venda de imóveis. A desorganização era tanta, que no final do ano de 1964 foi promulgada a Lei 4.591 que trouxe os dispositivos necessários para a regulação desta relação. Marques lembra:

O principal instrumento de disciplinamento para o mercado naquela oportunidade foi a figura do “memorial de incorporação”, que trazia todas as informações relativas ao futuro empreendimento, bem como informações jurídicas e contábeis da empresa e sócios. (MARQUES, 2012.)

Em 1966, com a reestruturação do mercado imobiliário, o governo criou mecanismos de financiamentos para a produção e vendas de imóveis, originando o Banco Nacional de Habitação – BNH. Este período foi de grande importância para o mercado imobiliário, pois a partir de então, a produção de imóveis para venda atendeu diversas classes sociais e financiou em grande escala para os mesmos. Porém, em 1986 o BNH foi extinto, devido à inflação, que chegou a 80% ao mês, gerando para os construtores e os compradores destes imóveis que eram financiados uma crise imobiliária. Marques explica:

Os problemas acumulados ao longo do período em que o BNH existiu traumatizaram os adquirentes de imóveis que não conseguiam pagar suas dívidas, já que os contratos da época previam renegociação da dívida caso houvesse resíduos ao final do período da amortização. Ora, como a inflação era galopante e os contratos eram de longo prazo, as parcelas mensais não cobriam em alguns casos sequer as amortizações e em outros a amortização era negativa, o que significa dizer: se pagava a dívida e a dívida aumentava. (MARQUES, 2012)

Com esse acontecimento, houve grande impacto no mercado como um todo, atingindo principalmente os compradores. A partir disso, o mercado imobiliário voltou a ser desorganizado e precisou encontrar mecanismos próprios para enfrentar esta crise, tendo

como solução para os adquirentes o financiamento de 30 a 40 meses direto com o construtor. Em 2003, com a falência da maior construtora do Brasil, tornou-se ainda mais complicado o mercado imobiliário. O ambiente jurídico começou a se reestruturar com a promulgação da Lei 10.931, em agosto de 2004, conforme assegura Diniz:

A lei surge esperançosa, justamente porque se pretende com ela evitar a quebradeira na construção civil, que é um segmento do mercado imobiliário considerado promissor. O governo, aliás, sensível ao nível de emprego, conta com ela para a criação de outros, fazer financiamentos para moradias e outros empreendimentos imobiliários, visando, assim, um incentivo ao mercado imobiliário, com estimativas de crescimento concreto para os próximos anos. (MARQUES FILHO, DINIZ, 2005, p. 15).

Entre os anos de 2007 e 2009 o Governo Federal criou programas de incentivo para construção civil, dentre esses programas, o projeto habitacional Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV- buscando o ganho em escala de um mercado de sete milhões de moradias. Segundo o site Data Popular no Brasil, cerca de 74% dos domicílios são próprios e apenas 16,7% dos brasileiros pagam aluguel, o mercado imobiliário teve que se reinventar. Mattos define o PMCMV:

“Instituído pela Lei 11.977/09 o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos”. (MATTOS, 2011, p. 89).

O PMCMV ajudou o país a dar novamente um salto para o crescimento econômico do mercado imobiliário, bem como a realização de sonhos de muitos brasileiros com a aquisição da casa própria e a geração de novos empregos diretos movimentando ainda mais a economia do país. A figura 01 ilustra história da incorporação imobiliária.

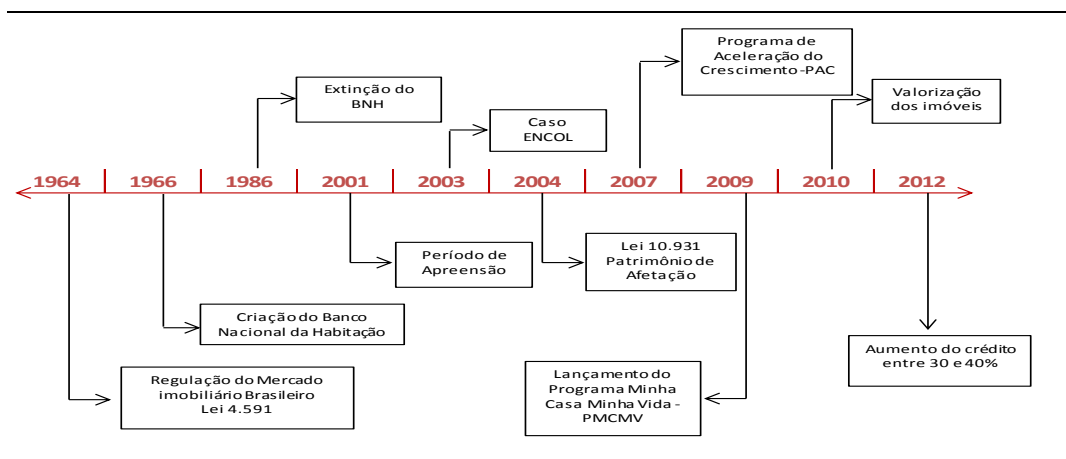


Figura 01 – Linha do tempo da incorporação imobiliária.

Fonte: Elaborada pelos autores

A figura 01 mostra cronologicamente as fases mais importantes da incorporação imobiliária. A década de 2000 foi de grande importância para o mercado imobiliário, à medida que as mudanças econômicas e legais ocorridas neste período contribuíram para consolidar o mercado e possibilitou o país almejar um crescimento sustentável para os próximos anos. O setor da construção civil tem importância relevante no crescimento

econômico brasileiro pelo fato de ser um setor que representa parcela significativa do valor adicionado ao PIB.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação é uma atividade complexa, que envolve diversas tarefas sob a responsabilidade do agente promotor. Trata-se basicamente de uma atividade de mobilização, coordenação e gerenciamento dos inúmeros fatores intervenientes para conceber, projetar, divulgar, construir e vender unidades imobiliárias em edificações coletivas. Segundo Silva:

“A atividade imobiliária surgiu das necessidades sociais e desenvolveu-se pela criatividade dos empreendedores. A palavra incorporação em sentido amplo remete ao ato de incorporar que, por sua vez, tem entre outros, o significado de juntar em só corpo, de reunir condôminos para a construção civil.” (SILVA, 2010 p. 26).

A Lei 4.591/64 define incorporação imobiliária como uma atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Para Plácido e Silva (1984), a palavra incorporação relaciona diversos sentidos, esclarece que é originada do latim *incorporatio*, de *incorporare*, e diz que em sentido geral significa “a união, a introdução, ou a ligação de uma coisa no corpo de outra, a que ficará pertencendo, ou a agremiação, congregação, agrupamento promovido entre pessoas para a formação de um só corpo”. Outra característica da incorporação é a venda antecipada, este tipo de venda é uma maneira que os incorporadores encontram de captar recursos para a construção de um empreendimento, estas edificações poderão ser vendidas antes (“na planta”) ou durante a execução do empreendimento. Mattos afirma que,

“O incorporador poderá exercer uma ou todas as funções ligadas à incorporação. Poderá o incorporador delegar as tarefas de esforço de venda e construção. É importante que o incorporador seja o polo ativo da relação da venda. É perante ele que o comprador se obriga e vice versa.” (MATTOS, 2011, p. 8).

A construção do imóvel não é requisito obrigatório para a efetivação de uma incorporação imobiliária. Neste sentido Chalhub ressalta que:

“A atividade da construção só integrará o conceito de incorporação se estiver articulada com a alienação de frações ideais do terreno e acessões que a elas haverão de se vincular, mas, independentemente disso, a atividade de incorporação pode, alternativamente, ser representada somente pelas alienações de frações ideais objetivando sua vinculação a futuras unidades imobiliárias.” (CHALHUB, 2010, p. 11).

Este é o caso da venda de lotes urbanizados, em que cada condômino fica encarregado de construir sua casa posteriormente A Lei das Incorporações Imobiliárias (4.591/64), que disciplina a incorporação imobiliária, qualifica o incorporador da seguinte forma:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas. (BRASIL, Lei nº 4.591/64, de 16 de dezembro de 1964).

A Lei 4.591/64, art. 31 estabelece que o incorporador possa ser: a) O proprietário do terreno; b) O promitente comprador do terreno; c) O cessionário do terreno; d) O promitente cessionário; e) O construtor; f) O corretor de imóveis.

De acordo com Mattos (2011), “é o incorporador o agente promotor do empreendimento, o líder do negócio comercial, desde a concepção do projeto até a entrega das unidades aos adquirentes”. Uma pessoa física não poderá ser incorporadora. Mattos (2011) afirma ainda que o “incorporador é responsável pela legalização do empreendimento junto aos órgãos competentes”, como prefeitura, CAU (RRT de projeto e execução), concessionárias de água, esgoto, energia, etc.

“Com a aprovação da prefeitura, o incorporador poderá providenciar o Memorial de Incorporação, que é a compilação de documentos jurídicos, técnicos, econômicos e financeiros que retratam o terreno, o projeto de construção e a idoneidade financeira do incorporador.” (MATTOS, 2011, p. 11).

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

No universo jurídico, o significado do termo afetação, Provém do latim *affetatione*, que é a oposição de encargo de ônus a um prédio ou bem, e que se destina à segurança de alguma obrigação ou dívida, à utilidade pública, ou ao uso publico. Imposta a um bem, a afetação indica o fim a que ele se destina. Ainda no campo conceitual jurídico do termo afetação, em um trabalho apresentado pela ABECIP define-se que “afetação é uma palavra que indica vinculação de uma coisa a uma determinada finalidade”. Pela afetação se estabelece uma destinação para determinada coisa, da qual ela não pode ser desviada.

O Patrimônio de Afetação trata-se de um instrumento jurídico em função do qual determinado bem é separado do patrimônio geral de um determinado sujeito de direito, de modo que atendam e contribuam para que as finalidades específicas sejam alcançadas, proporcionando, ainda, a segregação de risco a que se sujeitariam esses bens se permanecessem integrados no patrimônio geral da empresa, caso este em que sofreriam os efeitos decorrentes, por exemplo, de uma falência, insolvência ou de uma constrição judicial qualquer. Chalhub ressalta:

“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”. (CHALHUB, 2010, p. 119).

Para Patrimônio de Afetação Mattos define:

“(…) é o conjunto autônomo de bens, direitos e obrigações formado para um determinado fim, sem possibilidade de desvio para outra finalidade. O termo não é excluído do Direito Imobiliário, tampouco novo na doutrina”. (MATTOS, 2011, p. 41).

No caso das incorporações imobiliárias, o imóvel construído sobre essa regulamentação não se confunde com o patrimônio da incorporadora. Há casos, segundo a ABECIP (2005), em que o objeto da afetação não é apenas um bem, mas um conjunto de bens e direitos e suas correspondentes obrigações, isto é, um patrimônio. A edição da Lei 10.931/04 regulamentou no direito pátrio a lei vigente que garante a segurança e a credibilidade perante aos compradores. A lei revogou a então cambaleante Medida Provisória 2.221/01 e alterou alguns aspectos da Lei 4.591/64, enxertando-lhe os artigos 31-A a 31-E,

para fins de garantir a efetividade das incorporações, protegendo os milhares de adquirentes de apartamentos residenciais e salas comerciais em empreendimentos por todo o país. A afetação garante uma proteção jurídica eficaz à incorporação, segregando-a dos demais negócios da empresa incorporadora. A incorporação afetada fica resguardada contra eventuais insucessos do incorporador em seus outros negócios, não sendo preciso criar uma nova sociedade.

REGIME DE TRIBUTAÇÃO

Para cada patrimônio afetado a empresa incorporadora poderá optar por um regime diferenciado de tributação referente à sua receita ou lucro, como por exemplo, os tributos federais: PIS, COFINS, IR, CSLL. As pessoas jurídicas que se dedicam às atividades imobiliárias poderão optar pelos seguintes critérios de tributação: o Lucro Real, o Lucro Presumido, o Lucro por Estimativa ou o Regime Especial de Tributação (Patrimônio de Afetação).

Regime Especial de Tributação – RET

A Lei 10.931/04 instituiu para as empresas construtoras que adotam o Patrimônio de Afetação o RET. Segundo Teixeira (2009), a opção pelo RET poderá ser utilizada às incorporações imobiliárias, “em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações dos incorporados junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação”. Em outras palavras, o agente que constrói o empreendimento é livre para optar pelo RET ou operar segundo os regimes tradicionais de tributação, porém, se fizer opção pelo RET, não poderá sair deste até a extinção do Patrimônio de Afetação. O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET. O art. 2º da Lei 10.931/04 ressalta que o incorporador poderá optar pelo RET quando atender a dois requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

O termo de opção do RET deve ser entregue na unidade da Secretaria da Receita Federal da sede da incorporadora, independentemente de onde estiver localizado empreendimento objeto do RET. O Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação, aprovado pelo IN-RFB 934/2009, está disponibilizado no site da Receita Federal (www.receita.fazenda.gov.br).

Base de Cálculo e Alíquotas

Segundo Teixeira, Pantaleão e Teixeira, (2009), receita mensal é a “totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação”. Todos os recursos arrecadados com as vendas do empreendimento terão que ser feitos em nome do Patrimônio de Afetação, em benefício exclusivo e separada da massa de recursos da empresa incorporadora. A base de cálculo para incidência do imposto único é a receita mensal do empreendimento. Podem reduzir do total das receitas recebidas às vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos. Vale lembrar que os créditos tributários devidos pela incorporadora não podem ser objeto de parcelamento.

De acordo com a Lei 10.931/04 ficou instituído para o RET, o pagamento da alíquota de 7% sobre a receita mensal recebida até 31/03/2009, a partir desta data, a alíquota foi reduzida para 6%, o que corresponde pelo pagamento unificado dos seguintes impostos e contribuições:¹

PIS/PASEP	COFINS	IRPJ	CSLL
0,56%	2,57%	0,98%	1,89%

Quadro 01 – Alíquotas do RET

Fonte: Elaborado pelos autores com base na fundamentação da Lei 10.931/04

A Lei 10.931/04 define ainda, para empreendimentos cadastrados no PMCMV, o pagamento unificado de tributos equivalentes a 1% as receita mensal auferida pelo contrato de construção. Este percentual considera:

PIS/PASEP	COFINS	IRPJ	CSLL
0,09%	0,16%	0,44%	0,31%

Quadro 02 – Alíquotas do PMCMV

Fonte: Elaborado pelos autores com base na fundamentação da Lei 10.931/04

O regime PMCMV somente se aplica para construções iniciadas ou contratadas a partir de 31 de março de 2009.

METODO DE PESQUISA

As técnicas de pesquisa estabelecem como os dados serão coletados, bem como quais serão as fontes consultadas. Este estudo se valeu de três técnicas: pesquisa bibliográfica, estudo de caso e pesquisa comparativa. Será também aplicado um questionário, conduzido por uma entrevista semiestruturada. A pesquisa bibliográfica é que especificamente define este trabalho, através de um levantamento da bibliografia já publicada em forma de livros, revistas, artigos e legislações vigentes. O presente estudo abordará o estudo da utilização do Patrimônio de Afetação, evidenciando seus métodos e vantagens para a aplicação dentro de uma empresa construtora.

Este tipo de pesquisa realiza comparações com finalidade de verificar semelhanças e explicar divergências. A pesquisa fará uma comparação de duas situações: a apuração de tributos de uma empresa que não adota o Patrimônio de Afetação e, como seria se a mesma utilizasse tal regime, apropriando-se do Regime Especial de Tributação – RET, com o propósito de evidenciar ao leitor os objetivos do qual se trata este trabalho. A entrevista semiestruturada é similar a uma conversa com o entrevistado baseado no assunto que se pretende tratar, sendo assim, foi aplicado um questionário ao contador da empresa com perguntas pertinentes ao assunto objeto de estudo.

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

¹ Como fato Subsequente aos estudos que se basearam este artigo, foi editada a medida provisória 601/12, que promoveram mudanças nas alíquotas, sendo que foi reduzido de 6% para 4% o percentual aplicável sobre a receita mensal recebida para cada incorporação submetida ao RET, correspondendo a 1,71% de COFINS; 0,37%, de PIS/PASEP, 1,26%, de IRPJ e, 0,66%, de CSLL. A redução produzirá efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013. Tais efeitos são ressaltados na conclusão.

Comparação do Lucro Presumido com o RET

É possível visualizar que existem diferenças entre as diversas formas de tributação para as empresas incorporadoras. A figura 02 demonstra a comparação do Lucro Presumido e RET.

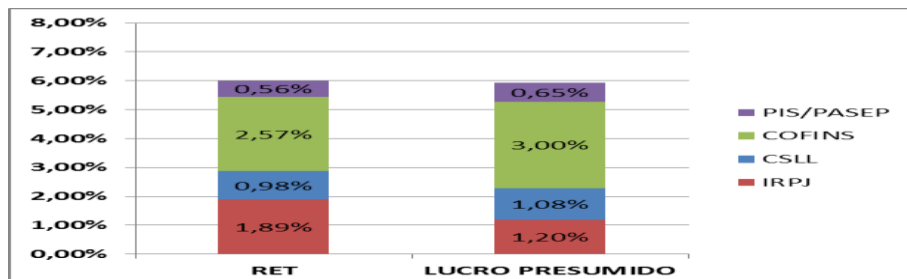


Figura 02 – Comparação dos tributos RET e Lucro Presumido.

Fonte: Elaborado pelos autores

De acordo com os dados acima, os números revelam que a tributação pelo Lucro Presumido, mesmo que por diferença mínima (0,07%), é vantajosa se comparada à tributação pelo RET. Mattos (2011) generaliza a alíquota do IRPJ em 2,00% devido ao adicional de 10% sobre o lucro. Dessa forma, toda empresa incorporadora que tiver faturamento trimestral superior a R\$ 750.000,00 e consequentemente obtiver adicional de IRPJ, o RET será mais vantajoso, visto que os impostos e contribuições no Lucro Presumido totalizam 6,73% e os do RET 6%.

Comparação do Lucro Real e RET

Quando uma incorporadora faz seu planejamento tributário, ela faz uma previsão para ter uma concepção do lucro que terá no período. Para fins de comparação do Lucro Real com o RET, a variável é o lucro da empresa incorporadora. Para exemplo, ilustram-se duas simulações com lucros reais estimados diferentes.

Simulação A: Receita = R\$ 100.000,00 - Lucro Real estimado (6%) = R\$ 6.000,00

REGIME	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
RET	0,56%	2,57%	1,89%	0,98%	6%
	R\$ 560,00	R\$ 2.570,00	R\$ 1.890,00	R\$ 980,00	R\$ 6.000,00
LUCRO REAL	1,65% (**)	7,60% (**)	15% (*)	9% (*)	
	R\$ 1.650,00	R\$ 7.600,00	R\$ 900,00	R\$ 540,00	R\$ 10.690,00

(**) sobre a receita (*) sobre o lucro real

Figura 03 – Simulação A – RET x Lucro Real.

Fonte: Elaborado pelos autores.

Simulação B: Receita = R\$ 100.000,00 - Lucro Real estimado (10%) = 10.000,00

REGIME	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
RET	0,56%	2,57%	1,89%	0,98%	6%
	R\$ 560,00	R\$ 2.570,00	R\$ 1.890,00	R\$ 980,00	R\$ 6.000,00
LUCRO REAL	1,65% (**)	7,60% (**)	15% (*)	9% (*)	
	R\$ 1.650,00	R\$ 7.600,00	R\$ 1.500,00	R\$ 900,00	R\$ 11.650,00

(**) sobre a receita (*) sobre o lucro real

Figura 04 – Simulação B – RET x Lucro Real.

Fonte: Elaborado pelos autores.

As simulações mostram que, a tributação do RET é a mesma para qualquer situação, devido o cálculo ser feito pelo montante da receita, e no Lucro Real, o cálculo se faz sobre a receita e sobre o lucro, conforme ilustra a imagem 03 e 04. Ilustrando graficamente os tributos do RET e do Lucro Real, é possível visualizar a desvantagem do Lucro Real perante o RET.

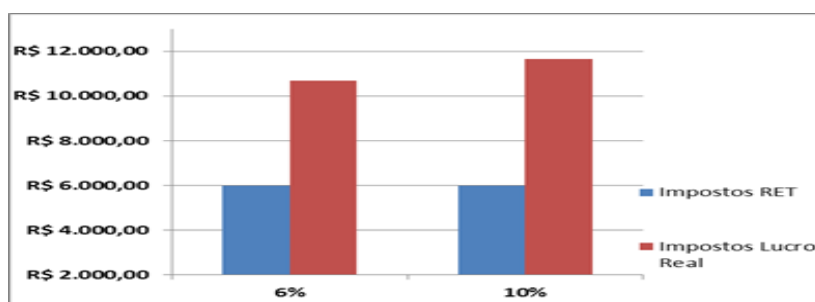


Figura 05 – Comparação dos tributos RET e Lucro Real.

Fonte: Elaborado pelos autores.

Conforme as simulações (A e B) o lucro estimado não interfere na tributação pelo RET devido à receita ser a mesma para os dois casos. O Lucro Real fica em desvantagem, pois quanto maior o lucro estimado, maior será o valor do imposto a pagar pelo Lucro Real. O RET apresenta algumas vantagens e desvantagens: sob o prisma do incorporador, o RET simplifica o recolhimento dos tributos. Por ser feito especificamente para o empreendimento afetado, a adoção da alíquota reduzida (6%) sobre a receita mensal recebida permite a operacionalização rápida e objetiva do setor financeiro da empresa incorporadora. Como desvantagem do incorporador, Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2009) ressaltam que “as contribuições de tributação não poderão ser objeto de parcelamento”.

Sob a visão do adquirente, o RET trás a vantagem de facilitar a verificação do recolhimento dos impostos do empreendimento. O regime de Patrimônio de Afetação dá a comissão de representantes grande poder de supervisão e fiscalização, adotando alíquota única, torna-se mais simples a tarefa de atestar o recolhimento correto dos tributos e contribuições pertinentes à empresa incorporadora. Desta forma, conforme o adquirente de cada unidade efetua os pagamentos, a receita é reconhecida e tributada. Para fins de tributação, as empresas incorporadoras adotam o regime de caixa, onde, à medida que a receita for recebida, se faz a apropriação como resultado contábil efetivo e então, é tributada.

Estudo de Caso

Tendo como base a fundamentação teórica ora realizada, por pesquisa em obras de autores e na legislação pertinente apresentada no referencial teórico torna-se possível a elaboração do objetivo proposto por este estudo. A Incorporadora e Construtora objeto do estudo está presente mercado imobiliário desde 1996, caracteriza-se como uma empresa de natureza familiar, que tem como atividade fim a construção de edificações. Com o desenvolvimento do país em linhas de crédito e programas de incentivo para construção civil, a empresa buscou aperfeiçoar seu negócio. Sendo assim, a Incorporadora passou a oferecer a construção de apartamentos em prédios residenciais para diversas classes sociais, agregando

valor ao seu portfólio e buscando constantemente a inovação sempre necessária no mercado atual.

Para a devida compreensão dos demonstrativos a serem apresentados, primeiramente, se faz importante o esclarecimento de algumas informações:

Regime de Competência: A contabilidade da empresa referida é feita pelo método de Competência. Este regime possibilita aos usuários informações não somente a respeito das transações passadas, que envolvem pagamentos e recebimentos de dinheiro, mas também as obrigações a serem pagas no futuro e recebidas no futuro. A lei exige que a empresa faça a contabilização pelo Regime de Competência e permite a tributação das receitas pelo Regime de Caixa, devido à questão temporal em relação ao recebimento (formação de caixa) das receitas auferidas, como veremos a seguir. **Tributação das Receitas:** o tratamento relativo à tributação das receitas da empresa será regulado pelo Regime de Caixa. Neste regime as receitas e despesas são contabilizadas somente quando elas entram no caixa independentemente do momento em que são realizadas. **Aspectos Societários:** a Incorporadora e Construtora é uma empresa de capital fechado, que atua na forma de uma Sociedade Limitada. **Tributos:** a forma de tributação que a empresa trabalha é o Lucro Presumido. De acordo com as informações fornecidas por sua assessoria contábil, as alíquotas incidentes sobre a receita bruta de vendas correspondem às relacionadas na Figura 06 e sobre a prestação de serviços na Figura 07.

TRIBUTOS - VENDAS	
Descrição	Alíquota
PIS	0,65%
COFINS	3,00%
IR	15% + 10%
CSLL	9,00%

Figura 06 – Relação de tributos vendas.

Fonte: Elaborado pelos autores, com base nos alíquotas pagas pela empresa.

Vendas dos imóveis: A Incorporadora comercializa suas unidades imobiliárias ao longo da construção. Os adquirentes celebram um contrato de compra e venda que lhes dá o direito de adquirir uma unidade específica depois de pronta, neste contrato é definida a forma de pagamento das unidades que variam conforme a negociação (a vista, a prazo, etapa de obra, mensal, entre outros). **Receita de vendas dos imóveis:** Os pagamentos pelas unidades compradas são feito pelos adquirentes em parcelas na evolução da obra, ou pagamento a vista. Se o pagamento for por etapas de obra, o restante do preço de compra é pago unicamente na conclusão do contrato, quando os adquirentes recebem a posse efetiva da sua unidade comprada. **Contabilização:** A empresa referida não adota o Patrimônio de Afetação. A contabilização de cada empreendimento é feito juntamente com a contabilidade da empresa de forma unificada, com escrituração nos livros da incorporadora.

Análise

A partir das informações coletadas, os autores apresentam a análise para adoção do Regime de Patrimônio de Afetação na empresa objeto deste estudo. A empresa apura seus impostos pelo Lucro Presumido, a partir deste conceito, se faz uma comparação entre a apuração dos impostos pelo Lucro Presumido, e a apuração de impostos pelo RET. Será analisada a apuração de impostos de PIS, COFINS, IRPJ e CSLL a partir do 3º semestre do

ano de 2010, de um determinado empreendimento. É importante lembrar, que o recolhimento de PIS e COFINS é apurado mensalmente, porém para melhor demonstração, os valores fazem a análise do trimestre. A análise ocorreu no período em que a empresa iniciou o recebimento das receitas deste empreendimento até o momento atual.

2010

3º TRIMESTRE 2010						
LUCRO PRESUMIDO						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
56.000,00	364,00	1.680,00	672,00	604,80	3.320,80	
RET						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
56.000,00	313,60	1.439,20	548,80	1.058,40	3.360,00	
4º TRIMESTRE 2010						
LUCRO PRESUMIDO						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	1.779,00	
RET						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
30.000,00	168,00	771,00	294,00	567,00	1.800,00	

Quadro 03 – Impostos 3º e 4º trimestre de 2010.

2011

1º TRIMESTRE 2011						
LUCRO PRESUMIDO						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
140.400,00	912,60	4.212,00	1.684,80	1.516,32	8.325,72	
RET						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
140.400,00	786,24	3.608,28	1.375,92	2.653,56	8.424,00	
2º TRIMESTRE 2011						
LUCRO PRESUMIDO						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
214.790,00	1.396,14	6.443,70	2.577,48	2.319,73	12.737,05	
RET						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
214.790,00	1.202,82	5.520,10	2.104,94	4.059,53	12.887,40	
3º TRIMESTRE 2011						

LUCRO PRESUMIDO						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
172.819,11	1.123,32	5.184,57	2.073,83	1.866,45	10.248,17	
RET						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
172.819,11	967,79	4.441,45	1.693,63	3.266,28	10.369,15	

4º TRIMESTRE 2011						
LUCRO PRESUMIDO						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
704.553,16	4.579,60	21.136,59	8.454,64	7.609,17	41.780,00	
RET						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
704.553,16	3.945,50	18.107,02	6.904,62	13.316,05	42.273,19	

Quadro 04 – Impostos 1ª, 2ª, 3ª e 4ª trimestre de 2011.

2012

1º TRIMESTRE 2012						
LUCRO PRESUMIDO						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
686.724,19	4.463,71	20.601,73	8.240,69	7.416,62	40.722,74	
RET						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
686.724,19	3.845,66	17.648,81	6.729,90	12.979,09	41.203,45	
2º TRIMESTRE 2012						
LUCRO PRESUMIDO						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
681.507,49	4.429,80	20.445,22	8.178,09	7.360,28	40.413,39	
RET						
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL	
681.507,49	3.816,44	17.514,74	6.678,77	12.880,49	40.890,45	
3º TRIMESTRE 2012						

LUCRO PRESUMIDO					
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
1.022.527,00	6.646,43	30.675,81	14.450,54	11.043,29	62.816,07
RET					
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
1.022.527,62	5.726,15	26.278,96	10.020,77	19.325,77	61.351,66
PROJEÇÃO 4º TRIMESTRE 2012					

LUCRO PRESUMIDO					
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
1.333.349,78	8.666,77	40.000,49	20.667,00	14.400,18	83.734,44
RET					
RECEITA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
1.333.349,78	7.466,76	34.267,09	13.066,83	25.299,31	80.000,99

Quadro 05 – Impostos 1ª, 2ª, 3ª e Projeção 4ª trimestre de 2012.

Ao analisar cada trimestre é possível concluir que o RET não é vantajoso para a empresa incorporadora mencionada. A maioria das receitas contabilizadas nos trimestres são inferiores ao limite para obter adicional de IRPJ, ou seja, R\$ 750.000,00, exceto no 3ª trimestre de 2012 como demonstra o quadro 05. Desta maneira, o RET se fará vantajoso, quando a empresa obter adicional de IRPJ, conforme demonstra efetivamente o 3º trimestre e a projeção feita para o 4º trimestre de 2012, visto que ainda não houve o encerramento do mesmo. Neste momento, é possível visualizar a interpretação de Mattos (2011) quando generaliza a alíquota do IRPJ em 2% (0,8 –presunção- x 15% -alíquota- + 10% -adicional- = 2,00%). Sendo assim, o somatório da alíquota de Lucro Presumido seria 6,73% enquanto o RET seria 6% onde evidencia sua vantagem sobre a empresa.

CONCLUSÃO

A indústria da construção civil, voltada para o mercado imobiliário, além de gerar a habitação, necessidade básica do ser humano, é um dos segmentos mais importantes no desenvolvimento do Brasil, devido ao seu efeito multiplicador na economia e à absorção de mão de obra não qualificada. Para o direcionamento de um volume maior de crédito para a aquisição de imóveis, as instituições financeiras alegavam ter um elevado risco nas operações de crédito imobiliário. Dentre os riscos envolvidos, estas instituições destacavam a necessidade de maior segurança quanto à correta alocação dos recursos liberados através do financiamento voltado para a edificação do empreendimento imobiliário, sem o desvio destas importâncias para outras finalidades.

Com a finalidade de aumentar a segurança na aquisição de imóveis em construção, exigindo maior transparência nas informações prestadas aos compradores de imóveis a serem entregues, foi aprovada a Lei nº 10.931 em 2004, que introduziu a sistemática do Patrimônio de Afetação e para incentivar este mecanismo o Regime Especial de Tributação – RET. Essas informações se dão a partir da obrigatoriedade e manutenção das demonstrações contábeis completas e individualizadas de cada empreendimento, além da entrega de demonstrativos do andamento da obra e de sua coerência com o prazo e recursos pactuados e firmados por profissionais habilitados. O RET passou a ser um grande diferencial para o sucesso da nova Lei, na medida em que foi criado com a finalidade de incentivar os incorporadores a optarem pelo Patrimônio de Afetação, visto que esta adoção ainda não é obrigatória pelas empresas incorporadoras.

A fim de avaliação de proposta para adoção do Patrimônio de Afetação, entende-se que, com base nas análises e nos dados demonstrados, não se pode corroborar a hipótese básica deste trabalho, uma vez que, a empresa objeto de estudo não atinge receita trimestral suficiente para obter uma das vantagens do Patrimônio de Afetação: a redução dos impostos. Para tornar-se atrativo para à empresa, a mesma teria que ter receitas superiores às demonstradas neste estudo. Assim fica evidenciado que ainda não é uma opção interessante

para a indústria da construção civil. Para que a opção pelo Patrimônio de Afetação torne-se atrativa para este segmento, falta ao Governo Federal oferecer mais incentivos ao setor imobiliário, tanto para empresas com receitas favoráveis, quanto para empresas com receitas satisfatórias, visto a sua importância na geração do PIB.

Por outro lado, devido a grande elevação no número de incorporadores no estado, o Patrimônio de Afetação pode entrar neste cenário como *marketing* para a empresa que o adotar. Este pode ser um grande diferencial na escolha do adquirente ao comprar o seu imóvel, visto que não só as instituições financeiras, mas também os adquirentes querem maiores garantia e confiança na realização deste investimento. Ao estampar nas mídias publicitárias que o empreendimento possui essa modalidade de garantia real, o empresário passa para o público uma imagem de seriedade e profissionalismo, e incute no consumidor a certeza de que a unidade será entregue no prazo prometido e dentro das condições pactuadas.

A desvantagem para o incorporador reside na dificuldade que as empresas têm de trabalhar de forma autônoma em um empreendimento afetado. O grande desafio é saber se as empresas que fazem lançamentos imobiliários realmente estão em condições de trabalhar com uma obra isolada dos outros negócios da empresa. Nos dias de atuais, o que se tem visto, é a uma situação generalizada de incorporações com margem de lucro pequena, fator que cria a necessidade de intercomunicação entre os diversos empreendimentos do incorporador. Assim é que a prática de tirar recursos de uma obra para saldar compromissos de outra, é um mal endêmico no setor imobiliário e difícil de eliminar a curto prazo. Talvez seja por esse motivo as gestões das entidades de classe no mercado imobiliário junto aos legisladores tenham conseguido deixar o Patrimônio de Afetação como regime de adesão facultativa.

Neste estudo, através de leituras de críticos do ramo imobiliário, lê-se frequentemente que a lei do Patrimônio de Afetação trata o incorporador como mero administrador de recursos de terceiros e o mantém como o único e exclusivo responsável pelo insucesso do empreendimento, além de fazê-lo perder toda e qualquer liberdade de gestão dos recursos. O Patrimônio de Afetação não veio como um obstáculo à atividade produtiva; veio sim, para maximizar a proteção do consumidor.

Para este estudo, com base na legislação fiscal vigente até 31/12/2012, se concluiu que a adoção do Patrimônio de Afetação não era vantajosa quando se considerando apenas na redução da tributação dos impostos. Para que se torne atrativo, a empresa deverá fazer um planejamento do recebimento das receitas antes do início da construção. Deste modo, a empresa poderá analisar os recebimentos que terá e fazer uma avaliação se será vantajoso se apropriar deste regime já que hoje, a receita trimestral deste empreendimento não foi suficiente para fazer uso do Patrimônio de Afetação.

Como fato subsequente ao fechamento desta pesquisa, o Governo Federal expediu a medida provisória 601/12, que promoveu as mudanças nas alíquotas, assim foi reduzido de 6% para 4% o percentual aplicável sobre a receita mensal recebida para cada incorporação submetida ao RET, correspondendo a 1,71% de COFINS; 0,37%, de PIS/PASEP, 1,26%, de IRPJ e, 0,66%, de CSLL. A redução produzirá efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013. Tais alterações vêm ao encontro às conclusões deste artigo. Com tais reduções o Regime Tributário Especial se torna mais atrativo e se propõe a estimular que os incorporadores optem pelo Patrimônio de Afetação. Assim se sugere novos estudos considerando as novas alíquotas previstas pela medida provisória citada, as quais se esperam sejam mais vantajosas para o incorporador de tal forma que o estimule à opção pelo patrimônio de afetação, oferecendo maior segurança à sociedade e valorizando a contabilidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BRASIL **Decreto Lei 1.598/77**, de 20 de dezembro de 1979. Acesso em 06 de maio de 2012, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/dell598.htm
- BRASIL, **Lei 9.430**, de 27 de dezembro de 1996. Acesso 12 agosto de 2012, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9430.htm
- BRASIL, **Lei nº 4.591/64**, de 16 de dezembro de 1964. Acesso em 01 d maio de 2012, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm
- BRASIL, **Lei nº 10.637**, de 30 de dezembro 2002. Acesso 09 de setembro, disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/leis/2002/lei10637.htm>
- BRASIL, **Lei nº 10.931/04**, de 02 de agosto de 2004. Acesso 03 de abril, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2004/lei110.931.htm
- BRASIL, **Lei nº 9.249**, de 26 de dezembro de 1995. Acesso em 14 de junho de 2012, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9249.htm
- BRASIL, **Lei nº 9.718**, de 27 de novembro de 1998. Acesso 26 de setembro, disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/leis/ant2001/lei971898.htm>
- BRASIL, **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Acesso 04 de julho, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm
- BRASIL, **Regulamento do Imposto de Renda**, de 26 de março de 1999. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm >. Acesso em: 20 de outubro 2012.
- CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. 3. Ed. São Paulo: Editora Renovar. 2010.
- DE PLÁCIDO e SILVA. **Vocabulário Jurídico**. 8. Ed. Rio de Janeiro: Forense. 1984.
- FERNANDES, Renata. **A construção civil e o patrimônio de afetação sob a óptica econômica e jurídica**. Universo Jurídico de Fora, ano XI, 15 de abr. de 2009. Acesso em 15 de novembro de 2012. Disponível em: http://uj.novaprolink.com.br/doutrina/6193/A_Construcao_Civil_e_o_Patrimonio_de_Afetacao_sob_a_Optica_Economica_e_Juridica
- INSTRUÇÃO NORMATIVA - **IN SRF nº. 084/79**. Acesso em: 10 de novembro de 2012. Disponível em: http://www.fisconet.com.br/user/instrucoes_antigas/INRF84_20dez79.pdf
- LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina Andrade, **Metodologia do trabalho científico: procedimentos básicos, pesquisa bibliográfica, projeto e relatório, publicações e trabalhos científicos**. 7. Ed. – 6. Reimp. – São Paulo: Atlas, 2011.
- MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro. **Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação – Lei 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar**. Curitiba: Editora Juruá, 2005.
- MARQUES, Washington. **História do mercado imobiliário brasileiro nos últimos 50 anos**. Acesso em 24 de agosto de 2012. Disponível em: www.ademi-pe.com.br/noticias/ademinews/n65/news04.html
- MATTOS, Aldo Dórea, **Patrimônio de afetação na incorporação imobiliária: mais proteção ao adquirente** – São Paulo – SP: Editora Pini, 2011.
- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - **Contabilidade da construção civil – Contabilidade imobiliária**. Acesso em: 15 de outubro de 2012. Disponível em: <http://www.cosif.com.br/mostra.asp?arquivo=patrimonioafetacao3>
- Resolução CFC nº 750/93** Acesso em 17 de novembro de 2012. Disponível em: http://www.crcsp.org.br/portal_novo/legislacao_contabil/resolucoes/Res750.htm
- SILVA, José Marcelo Tossi, **Incorporação Imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2010.
- TEIXEIRA, Paulo Joní; PANTALEÃO, Milton J.; TEIXEIRA, Gelson Joní Mathias. **Construção Civil – Aspectos Tributários e Contábeis** – Porto Alegre: Alternativa, 2009.
- TRUJILLO, Victor. **Pesquisa de Mercado Qualitativa e Quantitativa**. São Paulo: Scortecci, 2001.
- Web Site - ABECIP:** www.abecip.org.br Acesso em: 13 de agosto de 2012
- Web Site - DATA POPULAR:** www.datapopular.com.br Acesso em 24 de agosto de 2012.
- Web Site - SECOVI:** www.secovi.com.br Acesso em 24 de agosto de 2012.
- YIN, Robert K., **Estudo de caso: planejamento e métodos**. Trad. Daniel Grassi – 2. ed. - Porto Alegre : Bookman, 2001.

Título do Trabalho:

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

Área Temática:

ÁREA 9 – CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA

Resumo:

O Governo Federal, através da Lei nº 10.931/04, criou o Patrimônio de Afetação e o Regime Especial de Tributação, onde o conjunto de bens, direitos e obrigações vinculadas a uma incorporação torna-se incomunicável em relação aos demais bens, direitos e obrigações da empresa incorporadora, circunstância que protege a incorporação contra os eventuais riscos patrimoniais da empresa. A afetação patrimonial, na forma de opção pelo incorporador, visou oferecer maior segurança na aquisição de imóveis em construção exigindo maior transparência nas informações prestadas aos compradores, através da obrigatoriedade da manutenção de demonstração contábil completa e individualizada de cada obra. O Regime Especial de Tributação é uma forma de incentivar as empresas incorporadoras a aderirem à afetação, ao ser estabelecida uma alíquota única sobre o faturamento, abrangendo os impostos federais. Na metodologia este estudo se valeu de três técnicas: pesquisa bibliográfica, estudo de caso e pesquisa comparativa. Foi também aplicado um questionário, conduzido por uma entrevista semiestruturada. Pode-se concluir que ainda não é uma opção interessante para a indústria da construção civil. Para que a opção pelo Patrimônio de Afetação torne-se atrativa para este segmento, falta ao Governo Federal oferecer mais incentivos ao setor imobiliário, tanto para empresas com receitas favoráveis, quanto para empresas com receitas satisfatórias, visto a sua importância na geração do PIB.

Palavras-Chave:

Incorporação imobiliária. Patrimônio de Afetação. Proteção ao adquirente. Regime Especial de Tributação.

Identificação dos Autores:

Autor:

Jessé Alencar da Silva - Contador – CRCRS 047585/0-O - Jesse.alencar@terra.com.br – cel. 051 99693646

Co-autor:

Diane Soster – Bel . Ciências Contábeis - diane_soster@hotmail.com