

ESTUDO SOBRE O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO EM EMPRESAS INCORPORADORAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA REGIÃO DA GRANDE SÃO PAULO

A STUDY ON THE REAL ESTATE EQUITY TRUSTS OF DEVELOPERS IN THE GREATER SÃO PAULO AREA

JOÃO BOSCO SEGRETI

segreti@fecap.br

IVAM RICARDO PELEIAS

ivamp@fecap.br

DANIEL VIEGAS RIBAS FILHO

dvrff@terra.com.br

NELSON SATIO BITO

nsbito@uol.com.br

RESUMO

Em resposta ao denominado "efeito ENCOL", o Governo Federal, através da Lei nº 10.931/2004, criou o Patrimônio de Afetação e o Regime Especial de Tributação pelo Lucro Presumido – RET. A afetação patrimonial, na forma de opção pelo incorporador, visou oferecer maior segurança na aquisição de imóveis em construção exigindo maior transparência nas informações prestadas aos compradores de imóveis em construção, através da obrigatoriedade da manutenção de demonstração contábil completa e individualizada de cada obra e entrega de demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo e recursos pactuados, firmados por profissionais habilitados. O RET é uma forma de incentivar as incorporadoras a aderirem à afetação, ao ser estabelecida uma alíquota única de 7% sobre o faturamento, abrangendo o Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS. O objetivo deste trabalho é verificar, em detalhe, se o RET é vantajoso para as incorporadoras a ponto de levá-las a optar pelo mecanismo de afetação. Para tanto, foi realizada uma pesquisa exploratória com base nas demonstrações financeiras de 30 incorporadoras sediadas na Grande São Paulo, comparando o RET com o Lucro Presumido e com o Lucro Real. Os resultados obtidos indicam que o RET, em relação ao Lucro Presumido, seria vantajoso com alíquota próxima de 6,5%. O RET comparado ao Lucro Real é vantajoso, na média, para 53% das empresas, sem, contudo, ser maioria em todos os três anos do estudo. A redução de meio ponto percentual na alíquota do RET tornaria sua opção atrativa em ambas as situações.

Palavras-chave: patrimônio de afetação, empreendimento, incorporador, tributação.

ABSTRACT

Responding to the so-called "ENCOL effect", the Brazilian federal government created in 2004 (through the Law # 10,931) the Real Estate Equity Trusts ("Patrimônio de Afetação") and the Special Taxation Regime (STR) based on presumed income. The equity segregation under such trusts, at the developer's option, aims at providing security to the purchase of real estate units under construction. It does so by demanding greater transparency in the information provided to the purchasers of such units as well as by requiring developers to maintain a complete and individual set of financial accounting information on each project and to deliver statements signed by accredited professionals on the work's progress and the correspondence between the agreed terms and the earmarked resources. The STR is a way of encouraging developers to adhere to the segregation of their projects by establishing a single 7% rate on the business' invoicing, which includes several taxes. This paper analyzes whether the STR brings advantages that would make developers want to adhere to the segregation regime. Hence, an exploratory research was carried out on the basis of the financial statements of 30 developers in the Greater São Paulo Area, comparing the STR with the presumed income and with the real income. The results show that the STR, when compared with the presumed income, would be advantageous with a rate of around 6,5%. The STR, when compared with the real income, is advantageous, on average, to 53% of the sampled companies, but there was no majority in all three years of the study period. A 50 basis point decline in the STR tax rate, however, would render the option more attractive in both situations.

Key words: real estate equity trusts, building enterprise, developers, taxation.

INTRODUÇÃO

A indústria da construção civil é composta, basicamente, por dois grandes segmentos: um de infra-estrutura em geral (estradas, pontes, saneamento) e o outro, o imobiliário, para o qual este trabalho está direcionado.

A atividade imobiliária no Brasil tem a característica de apresentar efeito multiplicador positivo na economia do país. Este efeito se manifesta, especialmente, pela geração de uma grande quantidade de vagas de empregos formais absorvendo mão-de-obra de baixa qualificação, pelo baixo impacto na balança comercial, por utilizar poucos materiais importados, e pela expressiva participação no PIB Nacional.

Apesar do segmento vir apresentando queda no PIB nos últimos anos, conforme demonstra a Tabela 1, tem um grande potencial de crescimento, representado pelo significativo déficit habitacional que vem persistindo há longo tempo. Segundo dados do Secovi-SP (2005), este déficit atingia 6,7 milhões de unidades no ano de 2002.

Tabela 1 – Participação da Indústria da Construção Civil no PIB Nacional – Habitação.

Ano de referência	Participação no PIB Nacional em %
2000	8,07
2001	7,56
2002	7,10
2003	6,39
2004	6,50

Fonte: IBGE (2005)

A queda verificada na participação do segmento imobiliário no PIB pode ser explicada pela carência de uma política mais objetiva e clara, tanto para a habitação popular, como para a habitação de mercado. Para a habitação de baixa renda, falta o investimento governamental a fundo perdido, acoplado com outras políticas sociais para, primeiro estancar o surgimento de novas favelas e habitações de baixa condição de uso e, depois, partir para sua erradicação. O segmento de mercado, assunto abordado por este trabalho, requer o aumento do volume de recursos destinados pelas instituições do Sistema Financeiro da Habitação – SFH e Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, voltados para o financiamento imobiliário, com condições compatíveis aos mutuários finais.

Para o direcionamento de um volume maior de crédito voltado para a habitação, as instituições financeiras alegam que um dos principais entraves é o elevado risco nas operações de crédito imobiliário. Dentre os riscos envolvidos, estas instituições destacam a necessidade de maior segurança quanto à correta alocação dos recursos liberados na edificação do empreendimento imobiliário que está sendo financiado, sem desvio destas importâncias para outras finalidades.

O reflexo da não entrega, aos compradores, das unidades habitacionais adquiridas na planta abalou o mercado imobiliário

na segunda metade da década de 90, fazendo que o mercado procurasse criar instrumentos para oferecer maiores garantias àqueles que aplicam seus recursos na atividade imobiliária.

Segundo Tutikian (2005), está evidenciado que as modificações na lei das incorporações imobiliárias são reflexo direto dos últimos acontecimentos de grande impacto e comoção social, como, por exemplo, o caso da incorporadora ENCOL, que acarretou inúmeros prejuízos sociais e econômicos. Certamente o "efeito ENCOL" não foi um fato isolado, pois existiam, à época, muitas incorporadoras em situação similar. No entanto, houve maior visibilidade naquele caso pela magnitude de suas transações imobiliárias, que atingiram cerca de R\$ 2,5 bilhões.

O pleito das instituições financiadoras, além de beneficiar os compradores de imóveis em fase de construção, garantindo-lhes que o imóvel adquirido seja entregue no prazo e nas condições pactuadas, é um importante fator na mitigação dos riscos envolvidos nas operações de crédito voltadas para a aquisição de imóveis.

Agregue-se a este cenário o interesse governamental pelo crescimento da indústria da construção civil, não só pela redução do déficit habitacional através de maior direcionamento de recursos ao segmento pelos bancos, ou pelo aumento da segurança dos compradores de unidades habitacionais, mas também pela significativa contribuição desta indústria ao PIB nacional.

Para atingir este objetivo, os órgãos representativos das instituições financeiras e incorporadoras apresentaram uma série de sugestões ao Governo Federal, que, após analisadas, resultaram na edição da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004.

A Lei nº 10.931/2004 (Brasil, 2004) alterou, significativamente, a legislação em vigor, representada pela antiga Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, denominada Lei das Incorporações Imobiliárias.

A principal inovação foi a introdução de um mecanismo de utilização opcional pelo incorporador, denominado Patrimônio de Afetação. Sua finalidade é a de aumentar a segurança na aquisição de imóveis em construção, exigindo maior transparência nas informações prestadas aos compradores de imóveis a serem entregues, através da obrigatoriedade da manutenção de demonstração contábil completa e individualizada de cada obra e entrega de demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo e recursos pactuados, firmados por profissionais habilitados.

Para incentivar a opção por este mecanismo, o Governo Federal criou um regime especial de tributação para a área imobiliária denominado Regime Especial de Tributação, pelo Lucro Presumido – RET. O RET passou a ser fundamental 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. Este novo regime substituiu o recolhimento do Imposto de Renda, da Contribuição Social, do PIS e da COFINS pelo pagamento de uma única contribuição obtida pela aplicação de uma alíquota fixa de 7% sobre o faturamento da incorporadora.

Dentro do contexto acima descrito, o objetivo principal deste trabalho é verificar se o RET é vantajoso para as

incorporadoras, quando comparado com as formas normais de tributação, a ponto de levá-las a optar pelo patrimônio de afetação. O objetivo complementar é divulgar este novo mecanismo de segurança – o patrimônio de afetação – nas incorporações imobiliárias, que ainda é desconhecido dos compradores e de grande parte do mercado imobiliário.

REFERENCIAL TEÓRICO

Neste item, serão tratados o Patrimônio de Afetação e o RET, mecanismos criados pela Lei nº 10.931/2004.

É importante destacar que, por se tratar de um assunto novo, em fase de implantação, a afetação patrimonial ainda foi pouco explorada, e a bibliografia sobre o assunto é escassa.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Segundo Chalhub (2001, p. 119), o 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.

Conforme Agharian (2005), o patrimônio de afetação é um novo sistema de direito real de garantia que oferece ao incorporador a oportunidade de destacar de seu patrimônio um conjunto de bens que será reconhecido como patrimônio autônomo.

Ainda no campo da conceituação, conforme a ABECIP (2005), o regime de afetação é um sofisticado e revolucionário sistema de proteção dos credores vinculados a uma incorporação imobiliária, priorizando os direitos dos adquirentes. Trata-se de um regime de vinculação de receitas, pelo qual os créditos decorrentes das vendas de unidades de determinado empreendimento só são aplicados neste empreendimento, sem possibilidade de desvio para outro empreendimento.

Os bens são destinados a uma finalidade específica e, para alcançar tal finalidade, são objeto de destaque especial no patrimônio do seu titular, passando a integrar uma espécie de patrimônio independente. Ressalte-se que não se trata de cisão para criação de um novo patrimônio, distinto do patrimônio do titular, mas, sim, da atribuição de uma autonomia funcional, devido à distinção desses bens; torna-se necessário que o patrimônio ou os bens afetados cumpram uma determinada função (ABECIP, 2005).

Sobre este ponto, Marques Filho e Diniz (2005, p. 20) destacam que a preservação de recursos tem sentido elástico, significando que o incorporador deve administrar adequadamente os recursos, de modo que, em todo o curso da execução da obra, não falem verbas necessárias para o suprimento de cada etapa dos serviços de construção e, assim, a incorporação se desenvolva no compasso estabelecido e chegue ao seu termo sem turbulências provocadas por escassez de recursos.

Pelo novo texto da Lei, caberá ao incorporador promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação

do patrimônio de afetação, inclusive utilizando-se de medidas judiciais quando for o caso. Deve manter separados os bens e direitos de cada incorporação; captar recursos e aplicá-los na conclusão da obra; disponibilizar à Comissão de Representantes demonstrativos com dados sobre o andamento das obras; manter e movimentar os recursos do patrimônio de afetação em conta corrente especificamente aberta para esse fim; assegurar acesso à pessoa nomeada pela Comissão de Representantes para a fiscalização da obra. Finalmente, a incorporadora deverá manter a escrituração contábil completa por obra ainda que esteja desobrigada pela legislação tributária.

A obrigatoriedade de manter a contabilização completa por obra implica maior transparência sobre a utilização dos recursos pagos pelos compradores e aqueles liberados pela instituição financeira. Os relatórios possibilitam, conforme descrito por Abreu (2006, p. 10), o controle das atividades da empresa. Por meio deles, as pessoas são informadas sobre o desempenho da empresa, bem como sobre o resultado das políticas de gestão adotadas.

Inovações criadas pela Lei nº 10.931/2004 relativas ao Patrimônio de Afetação

Com a criação do mecanismo do Patrimônio de Afetação, a Lei nº 10.931 (Brasil, 2004) veio determinar várias inovações na legislação imobiliária que são comentadas a seguir.

O artigo 53 da nova Lei institui o regime de Patrimônio de Afetação, determinando que "a critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador", podendo utilizar esta sistemática para os empreendimentos que julgar conveniente.

O mesmo artigo altera vários dispositivos da antiga Lei nº 4591/64, através da inserção do Capítulo I-A e de seus artigos, detalhados a seguir, começando pelo artigo 31-A, que determina:

- A total segregação do patrimônio afetado do patrimônio do incorporador, com o único objetivo de executar o empreendimento e entregar as unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes;
- O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva;
- O incorporador responderá por eventuais prejuízos que causar ao patrimônio afetado;
- Os bens e direitos que integram o patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real, conforme determina a Lei, em operações de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e a devida entrega das unidades aos compradores;

- Na movimentação dos recursos pelo incorporador, o reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser obtido quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.
- Quanto ao lucro sobre a edificação, somente poderão ser excluídos do patrimônio de afetação os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra, considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver. Em ambas as situações, a movimentação de recursos é atestada por profissional habilitado, contratado pela Comissão de Representantes, através de demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período.

No artigo 31- F, merece destaque o fato de que os efeitos de decretação de falência ou insolvência do incorporador não atinjam os patrimônios de afetação constituídos e estes bens não integrem a massa falida. É incumbência da Comissão de Representantes, nesta situação, convocar os titulares das frações ideais, para, através de assembléia, decidir pela continuidade do empreendimento ou venda da obra no estado em que esteja. Caso a assembléia opte por dar continuidade à obra, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável com poderes de firmar os contratos definitivos a que estavam obrigados os incorporadores, tendo a Comissão poderes para executar todos os atos relativos ao empreendimento, como recebimento de parcelas e pagamentos diversos.

O artigo 54 trata da obrigação da manutenção da Comissão dos Representantes dos Compradores em todas as incorporações. Esta comissão já tinha previsão legal na Lei nº 4.591/64, entretanto, só havia previsão de sua constituição nas incorporações contratadas sob o regime de empreitada ou sob o regime de administração. Sua função é a de acompanhar a obra tanto física como financeiramente, em nome de todos os demais compradores. Pode contratar empresa de auditoria ou profissionais da área para a verificação e fiscalização do andamento da obra afetada.

REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO – RET

Como já foi reportado anteriormente, este regime especial de tributação foi criado para incentivar a adoção do Patrimônio de Afetação e, ao mesmo tempo, permitir que cada empreendimento possa fazer o recolhimento de seus impostos de forma simples e segregada.

Principais inovações da Lei nº 10.931/2004 relativas ao RET

A criação do RET pela Lei 10.931 (Brasil, 2004) determinou as seguintes alterações na legislação imobiliária:

- O artigo 1º trata da instituição do RET aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável en-

quanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

- O artigo 2º determina que a opção pelo Regime Especial de Tributação dar-se-á através da entrega do termo de opção na unidade competente da Secretaria da Receita Federal e a devida averbação no Registro de Imóveis.
- O artigo 3º trata da segregação dos bens e direitos vinculados aos empreendimentos construídos pela sistemática do Patrimônio de Afetação. Determina que estes bens não responderão por dívidas tributárias da incorporadora, porém, esta responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.
- O artigo 4º determina que, para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 7 por cento da receita mensal recebida, correspondendo ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas, à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, ao PIS/PASEP e à COFINS. O mesmo artigo esclarece que a base de cálculo a ser considerada é a totalidade de receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação e também as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes da operação. A distribuição destes tributos está apresentada na Tabela 2 a seguir.

Tabela 2 – Distribuição da alíquota para o Regime Especial de Tributação – RET.

Tributo	Alíquota
Imposto de Renda	3,00%
Contribuição Social	2,20%
PIS/PASEP	0,65%
COFINS	1,15%
Total	7,00%

Fonte: Brasil, 2004.

FORMAS DE TRIBUTAÇÃO NO BRASIL

Ao optar pela utilização do Patrimônio de Afetação, os incorporadores não estão obrigados a utilizar a apuração dos tributos pelo RET, podendo permanecer na forma de cálculo dos impostos a que já estão sujeitos. Porém, caso optem pela utilização do RET, obrigatoriamente, deverão adotar o Patrimônio de Afetação para as obras que forem tributadas por esta sistemática.

As principais formas de tributação do lucro no Brasil são o Lucro Real e o Lucro Presumido. A legislação tributária, através do Regulamento do Imposto de Renda – RIR, define como base legal para apuração do Imposto de Renda (IR) o Lucro Real, ou seja, o “lucro líquido do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas, ou autorizadas” (Brasil, 1999). Nesta modalidade, as empresas também estão obrigadas a apurar a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

A segunda forma de tributação pela legislação do imposto de renda é o Lucro Presumido. É uma forma de tributação simplificada, cuja base para obtenção do Imposto de Renda e da CSLL é o faturamento das pessoas jurídicas. Podem optar pela tributação com base no lucro presumido as pessoas jurídicas que, não estando obrigadas ao regime de tributação pelo lucro real, tenham auferido, no ano-calendário anterior, receita total igual ou inferior a R\$ 24.000.000,00. Considera-se faturamento o somatório da receita bruta de vendas, dos ganhos de capital, das demais receitas e dos resultados positivos decorrentes de receitas não compreendidas na atividade (Brasil, 1999).

METODOLOGIA DA PESQUISA

Em atendimento aos procedimentos metodológicos, além da pesquisa bibliográfica, também foi desenvolvida uma pesquisa exploratória. Para esta pesquisa, foram utilizadas informações extraídas de demonstrações financeiras de incorporadoras da Grande São Paulo. Com esta base de dados, foram elaboradas simulações com a finalidade de verificar se o RET é vantajoso para as incorporadoras, incentivando-as a optarem pelo Patrimônio de Afetação.

A pesquisa exploratória justifica-se, segundo Cervo e Bervian (2002, p. 69), pois, no caso de estudos exploratórios, não são elaboradas hipóteses a serem testadas, restringindo-se a definir objetivos e buscar mais informações sobre determinado assunto. Collins e Hussey (2005, p. 24) afirmam que a pesquisa exploratória é realizada sobre uma questão de pesquisa quando há pouco ou nenhum estudo anterior em que se possam buscar informações sobre a questão do problema.

PESQUISA EXPLORATÓRIA

A amostra para a pesquisa foi obtida por conveniência. Segundo Hair Jr. *et al.* (2005, p. 247), a amostragem por conveniência envolve a seleção de elementos que estejam mais disponíveis para tomar parte do estudo e que possam oferecer as informações necessárias.

A pesquisa abrangeu os anos de 2002 a 2004, tendo por base um *ranking* de 100 incorporadoras que atuam no mercado imobiliário da Grande São Paulo, selecionado pela *Revista Tem Construção* (2005) pelo critério de metros quadrados de área construída. Deste total de 100 empresas, 10 demonstrações foram obtidas no Diário Oficial do Estado e cinco demonstrações obtidas no site da BOVESPA. Para as 85 empresas restantes, todas de capital fechado e, portanto, não obrigadas a publicarem seus balanços, foi encaminhada uma correspondência solicitando a remessa de sua demonstração financeira desde que o regime tributário fosse o lucro real. Quinze empresas entre aquelas que foram previamente selecionadas atenderam à solicitação, completando uma amostra significativa de 30 demonstrações financeiras.

Para a comparação da tributação pelo RET com o Lucro Presumido, não foram necessários dados das incorporadoras, pois a análise foi efetivada entre as alíquotas, já que ambas

incidem sobre a mesma base de cálculo (faturamento), para todos os impostos considerados (IR, CSLL, PIS e COFINS).

A pesquisa apresenta algumas limitações que devem ser expostas. Os resultados encontrados não podem ser generalizados para qualquer população, pois se trata de uma amostra por conveniência, que, porém, têm sua relevância para a população estudada que são as empresas incorporadoras da Grande São Paulo. Outra limitação é quanto ao nível sintético das informações obtidas nas demonstrações financeiras, que não permitem a verificação mais detalhada das variações observadas no comparativo Lucro Real e RET no período analisado. Alguns dos motivos das prováveis variações são as adições e exclusões do lucro líquido, a compensação de prejuízos fiscais em exercícios posteriores e bases negativas da contribuição social.

COMPARAÇÃO DO LUCRO REAL COM O RET PELA ALÍQUOTA OFICIAL DE 7%

As simulações, conforme as Tabelas 3, 4 e 5 a seguir, abrangem a comparação da tributação pelo Lucro Real e pelo RET no triênio 2002/2004 conforme os dados obtidos nas demonstrações financeiras da amostra. Os critérios adotados para as informações foram os seguintes:

- As empresas foram classificadas utilizando-se números de 1 a 30 para não identificá-las, mantendo o compromisso assumido na carta que lhes foi direcionada;
- Na Coluna "B" foi apurado o Imposto pelo RET aplicando-se a alíquota de 7% sobre o valor da Coluna "A" que representa a "Receita de Venda de Imóveis" (faturamento anual);
- Os impostos que compõem a Coluna "C" – "Impostos Apurados pelo Lucro Real" – foram obtidos da forma a seguir:
 - PIS: aplicação da alíquota de 0,65% sobre o faturamento anual;
 - COFINS: aplicação da alíquota de 3,00% sobre o faturamento anual;
 - Imposto de Renda: aplicação da alíquota de 15%, mais adicional de 10% para o lucro acima de R\$ 20.000,00 ao mês, sobre o "lucro antes do imposto de renda";
 - Contribuição Social: aplicação da alíquota de 9% sobre o "lucro antes do imposto de renda".

Pela Tabela 3, verifica-se que, para 18 das 30 empresas pesquisadas no ano de 2002, a opção pelo Regime Especial de Tributação – RET é vantajosa. Em termos percentuais, esta vantagem atinge 60% das empresas da amostra.

A seguir, realiza-se a mesma análise do ano de 2002 para o ano de 2003 conforme a Tabela 4. Nota-se que algumas empresas tiveram sua ordem de entrada alterada em função da variação apresentada no valor de suas receitas auferidas.

Os resultados obtidos para o ano de 2003 demonstram que o número de empresas em vantagem é ligeiramente superior àquele das incorporadoras para as quais a comparação foi desvantajosa. Considerando-se todos os balanços analisados,

para 16 empresas (53%) o resultado é vantajoso, e para 14 delas seria desvantajosa a utilização do RET (47%).

A seguir, na Tabela 5, são analisados os dados relativos ao ano de 2004. Note-se que também variou a ordem de entrada estabelecida inicialmente no ano de 2002.

No ano de 2004, por uma pequena margem, é desvantajosa a utilização do RET como forma de apuração dos tributos. Para 14 empresas o RET é vantajoso, ou seja, para 47%, e para 16 sua utilização é desvantajosa, correspondendo a 53% da amostra.

COMPARAÇÃO DO LUCRO PRESUMIDO COM O RET

Apresenta-se, a seguir, a Tabela 6, comparando as alíquotas do RET e do Lucro Presumido, detalhada por tipo de imposto.

Tabela 3 – Impostos apurados pelo RET e Lucro Real – ano 2002 – valores em R\$ mil.

Incor- pora- dora	Receita de venda de imóveis A	Imposto apurado RET(7%) B= (Ax0,07)	Impostos apurados pelo Lu- cro Real C	Diferença RET x LUCRO REAL D= (B-C)
1	779.333	54.553	28.446	26.108
2	352.708	24.690	29.010	(4.320)
3	208.000	14.560	7.592	6.968
4	171.882	12.032	7.654	4.378
5	153.748	10.762	25.588	(14.826)
6	107.644	7.535	13.435	(5.900)
7	77.732	5.441	5.796	(355)
8	70.231	4.916	4.767	149
9	35.256	2.468	1.332	1.136
10	28.901	2.023	1.746	278
11	24.921	1.744	910	835
12	21.971	1.538	2.019	(481)
13	21.061	1.474	4.098	(2.624)
14	18.578	1.300	1.817	(516)
15	17.233	1.206	815	391
16	15.824	1.108	1.052	55
17	15.032	1.052	560	492
18	14.641	1.025	1.134	(109)
19	12.894	903	1.219	(317)
20	8.054	564	939	(376)
21	7.481	524	512	12
22	5.969	418	646	(229)
23	5.769	404	1.558	(1.154)
24	4.779	335	614	(279)
25	4.197	294	664	(371)
26	3.209	225	513	(289)
27	3.019	211	327	(115)
28	2.782	195	548	(353)
29	2.325	163	206	(43)
30	239	17	9	8

Fonte: Dados da pesquisa.

A Tabela 6 demonstra que, para as empresas com possibilidade de presunção do resultado (Lucro Presumido) com faturamento superior a R\$ 20.000,00 por mês, a alíquota do imposto vigente (6,73%) é menor do que a alíquota do RET de 7%, não sendo atrativa a mudança para a tributação pelo RET.

SIMULAÇÃO DO RET COM ALÍQUOTAS INFERIORES ÀQUELA DEFINIDA PELO GOVERNO FEDERAL

Os resultados da pesquisa, conforme as Tabelas 3, 4 e 5, indicam que o RET não foi vantajoso em relação ao Lucro Real, pelo menos, para a maioria das empresas em todos os anos do estudo. Para verificar qual a redução da alíquota necessária para atingir aquela situação, foi elaborada uma nova simulação, conforme a Tabela 7, utilizando-se alíquotas inferiores a 7%. A letra

Tabela 4 – Impostos apurados pelo RET e Lucro Real – ano 2003 – valores em R\$ mil.

Incor- pora- dora	Receita de venda de imóveis A	Imposto apurado RET(7%) B= (Ax0,07)	Impostos apurados pelo Lu- cro Real C	Diferença RET x LUCRO REAL D= (B-C)
1	560.022	39.202	20.441	18.761
2	398.682	27.908	35.420	(7.512)
4	189.587	13.271	6.920	6.351
3	144.838	10.139	5.287	4.852
6	121.917	8.534	9.491	(957)
5	114.145	7.990	18.806	(10.816)
11	75.417	5.279	3.460	1.819
8	71.558	5.009	4.249	760
7	66.717	4.670	4.821	(151)
12	35.441	2.481	5.745	(3.264)
13	28.458	1.992	4.366	(2.374)
14	27.560	1.929	4.069	(2.140)
9	26.488	1.854	991	863
10	25.807	1.806	1.948	(142)
18	17.478	1.223	2.411	(1.187)
16	14.773	1.034	568	466
23	12.258	858	3.715	(2.857)
15	10.621	743	388	356
17	10.089	706	475	231
25	10.002	700	1.671	(971)
26	7.753	543	320	223
21	6.908	484	360	123
24	6.599	462	241	221
22	6.267	439	974	(535)
19	6.110	428	849	(421)
20	5.395	378	299	79
27	3.334	233	371	(138)
29	2.015	141	132	9
28	1.808	127	554	(427)
30	1.165	82	349	(268)

Fonte: Dados da pesquisa.

"V" significa vantagem, a letra "D", desvantagem, e a letra "Q" indica a quantidade de empresas em cada situação.

Tabela 5 – Impostos apurados pelo RET e Lucro Real – base 2004 – valores R\$ mil.

Incor- pora- dora	Receita de venda de imóveis A	Imposto apurado RET(7%) B= (Ax0,07)	Impostos apurados pelo Lu- cro Real C	Diferença RET x LUCRO REAL D= (B-C)
1	587.536	41.128	40.008	1.119
2	401.945	28.136	23.238	4.898
4	331.826	23.228	22.570	658
5	203.215	14.225	27.163	(12.938)
11	150.802	10.556	5.504	5.052
6	126.064	8.824	6.704	2.120
7	92.622	6.484	9.342	(2.859)
8	80.550	5.639	7.846	(2.207)
12	68.446	4.791	4.658	133
3	61.107	4.277	2.642	1.636
14	23.865	1.671	3.354	(1.683)
9	21.090	1.476	776	701
18	20.401	1.428	1.240	188
24	18.030	1.262	658	604
13	17.410	1.219	2.866	(1.648)
21	17.187	1.203	1.052	151
17	15.973	1.118	599	519
26	15.951	1.117	1.936	(819)
16	15.897	1.113	580	533
25	14.636	1.025	2.453	(1.429)
15	11.391	797	614	183
20	9.946	696	760	(63)
19	8.569	600	1.270	(671)
23	7.675	537	2.511	(1.973)
22	6.996	490	1.116	(626)
30	3.070	215	973	(758)
28	1.676	117	409	(292)
10	1.452	102	53	49
29	1.432	100	161	(61)
27	406	28	15	14

Fonte: Dados da pesquisa.

A primeira linha da Tabela 7 demonstra que, apesar da opção pelo RET ser vantajosa pela alíquota de 7%, na média dos três anos, para 53% das empresas pesquisadas, a opção não é vantajosa para a maioria das empresas no ano de 2004. Reduzindo-se a alíquota para 6,5%, o RET passa a ser vantajoso para a maioria das empresas nos três anos da pesquisa.

ANÁLISE DOS RESULTADOS OBTIDOS

Com base nos dados obtidos na pesquisa, pode-se afirmar que a apuração dos tributos pelo RET em relação ao Lucro Real é vantajosa para as empresas incorporadoras, porém, não em todos os períodos, como demonstrado na Tabela 7. Para que fosse vantajosa para a maioria delas, em todos os três anos, seria necessária uma redução de meio ponto percentual na alíquota do RET.

Coincidentemente, a simulação comparando o RET com o Lucro Presumido também chegou ao mesmo resultado: a alíquota mínima para, efetivamente, incentivar a opção pelo RET é uma taxa próxima de 6,5%, já que a alíquota oficial é de 6,73%.

Face aos resultados obtidos, pode-se afirmar que, para as empresas incorporadoras da construção civil na região da Grande São Paulo, uma redução de meio ponto percentual da alíquota do RET pode levar a maioria destas empresas a aderirem ao patrimônio de afetação, gerando mais segurança nos negócios imobiliários, através da transparência obtida pela segregação contábil e financeira dos empreendimentos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

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.

Tabela 6 – Comparação das alíquotas do RET e Lucro Presumido.

Forma de apuracão	Carga Fiscal				
	IRPJ	CSLL	PIS	COFINS	TOTAL
Patrimônio de Afetação	2,2%	1,15%	0,65%	3,00%	7,00%
Lucro Presumido	2,0%	1,08%	0,65%	3,00%	6,73%

Fonte: Ramires, 2006.

Tabela 7 – Simulação do RET com o Lucro Real utilizando alíquotas inferiores a 7%.

	2002				2003				2004				Média			
	Q	V	Q	D	Q	V	Q	D	Q	V	Q	D	Q	V	Q	D
7,0	18	60%	12	40%	16	54%	14	46%	14	46%	16	54%	16	53%	14	47%
6,5	21	70%	9	30%	17	57%	13	43%	17	57%	13	43%	19	62%	11	38%
6,0	22	74%	8	26%	17	57%	13	43%	19	63%	11	37%	20	65%	10	35%
5,5	22	74%	8	26%	19	63%	11	37%	20	67%	10	33%	21	68%	9	32%
5,0	22	74%	8	26%	20	67%	10	33%	22	74%	8	26%	22	72%	8	28%

Fonte: Dados da pesquisa.

Um dos problemas enfrentados nesta área é a falta de recursos para o financiamento voltado para a habitação de mercado. Para o direcionamento de um volume maior de crédito para a aquisição de imóveis, as instituições financeiras alegavam ser o elevado risco nas operações de crédito imobiliário um dos principais entraves. 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 e, ao mesmo tempo, tornar mais transparentes as informações e procedimentos nas incorporações imobiliárias, foi aprovada a Lei nº 10.931 em 2004, que introduziu a sistemática do Patrimônio de Afetação e do Regime Especial de Tributação – RET.

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

O RET foi criado com a finalidade de incentivar os incorporadores a optarem pelo Patrimônio de Afetação. Este novo regime substitui o recolhimento do Imposto de Renda, da Contribuição Social, do PIS e da COFINS pelo pagamento de uma única contribuição obtida pela aplicação de uma alíquota fixa de 7% sobre o faturamento da incorporadora.

Para atender ao objetivo deste trabalho, que é verificar se o RET é vantajoso para as incorporadoras, levando-as a optar pelo patrimônio de afetação, foi efetivada uma pesquisa exploratória. Foi selecionada uma amostra por conveniência de 30 incorporadoras que atuam na Grande São Paulo. Com base em informações obtidas nas demonstrações financeiras das empresas da amostra no período 2002 a 2004, foram efetivadas simulações comparando-se o valor dos impostos devidos pelo Lucro Real e pelo Lucro Presumido com aquele obtido através do critério definido pelo RET.

O resultado das simulações demonstrou que o RET, à alíquota oficial de 7%, foi vantajoso, na média dos três anos, para 53% das empresas, porém não se mostrou vantajoso, para a maioria delas, em todos os três anos da pesquisa, sendo desvantajoso para 54% das empresas em 2004.

A fim de testar qual a redução necessária para, pelo menos, ser uma opção vantajosa para a maioria das empresas que são tributadas pelo Lucro Real nos três anos da pesquisa, foram efetuadas simulações com alíquotas inferiores à oficialmente definida (7%). O resultado desta nova simulação demonstrou que a redução de meio ponto percentual já tornaria a opção pelo RET vantajosa, nos três anos da pesquisa, para a maioria das empresas que apuram o imposto devido pelo Lucro Real.

Tratando-se empresas que são tributadas pelo Lucro Presumido, a mesma redução de meio ponto percentual tornaria a opção atrativa para todas as empresas com faturamento mensal acima de R\$ 20.000,00.

É importante mencionar que a pesquisa realizada tem algumas limitações. A primeira está relacionada à extensão das conclusões, uma vez que a amostra utilizada abrange somente a Grande São Paulo. Outra limitação é que as informações extraídas das demonstrações financeiras, por serem sintéticas, não permitem análises das variações ocorridas, a cada ano, no resultado das simulações realizadas.

Como se trata de um assunto novo, pesquisas futuras podem explorar mais o tema, como, por exemplo, no detalhamento dos vários controles a serem exercidos, ponto vital na implantação do patrimônio de afetação.

REFERÊNCIAS

- ABREU, A.F. 2006. *Fundamentos de contabilidade: utilizando o Excel*. São Paulo, Saraiva, 100 p.
- AGHIARIAN, H. 2005. Patrimônio de afetação. São Paulo, *Boletim do Direito Imobiliário (BDI)*, Diário das Leis, 14(15):2-3.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA – ABECIP. 2005. *O Patrimônio de afetação e os avanços da Lei nº 10.931*. Brasília, ABECIP/Câmara da Construção Civil/Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo, 20 p. (Caderno especial).
- BOLSA DE VALORES DE SÃO PAULO – BOVESPA. Informação por empresa. Disponível em: www.bovespa.com.br/empresabov/informaçãoporempresa.asp. Acesso em: 03/07/2005.
- BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.presidencia.gov.br/CCIVIL/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 03/12/2005.
- BRASIL. Decreto nº 3.000 de 26 de março de 1999. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm. Acesso em: 03/12/2005.
- BRASIL. Lei nº 10.931. 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, e dá outras providências. *Diário Oficial da República Federativa do Brasil*, 02 de agosto, p. 17.
- CERVO, A.L. e BERVIAN, P.A. 2002. *Metodologia científica*. 5ª ed., São Paulo, Pearson Prentice Hall, 242 p.
- CHALHUB, M.N. 2001. *Trust: perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia*. Rio de Janeiro, Renovar, 236 p.
- COLLIS, J. e HUSSEY, R. 2005. *Pesquisa em Administração. Um guia prático para alunos de graduação e pós-graduação*. 2ª ed., Porto Alegre, Bookman, 349 p.
- COUTINHO, L. 2005. Crescimento da economia e potencial do setor imobiliário. Disponível em: http://www.secovisp.com.br/noticias/arq_not/Luciano_Coutinho.pdf#search=%22d%C3%A9ficit%20habitacional%20em%202002%20secovi%22. Acesso em: 31/03/2006.

- HAIR JR, J.F.; BABIN, B.; MONEY, A.H. e SAMOUEL, P. 2005. *Fundamentos de métodos de pesquisa em administração*. Porto Alegre, Bookman, 471 p.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. 2005. Pesquisa anual da indústria da construção – PAIC, 2005. Disponível em: www.ibge.com.br. Acesso em: 31/03/2006.
- MARQUES FILHO, V.P. e DINIZ, M.L.C. (coords). 2005. *Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação – Lei 10.931/04*. Curitiba, Juruá, 165 p.
- REVISTA TEM CONSTRUÇÃO. 2005. As 100 maiores construtoras imobiliárias, 11(119):1-59.
- TUTIKIAN, C.F. 2005. Incorporação imobiliária e patrimônio de afetação. São Paulo, IRIB, Biblioteca Virtual. Disponível em: www.irib.org.br/biblio/boletimel1746.asp. Acesso em: 31/03/2006.

Submissão: 18/08/2006

Aceite: 16/10/2006

JOÃO BOSCO SEGRETI

Doutor em Contabilidade pela FEA/USP – São Paulo.
Professor do Mestrado em Ciências Contábeis da
Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado – FECAP.
E-mail: segreti@fecap.br
FECAP – Av. Liberdade, 532 Liberdade CEP 01502-001
São Paulo – SP

IVAM RICARDO PELEIAS

Doutor em Contabilidade pela FEA/USP – São Paulo.
Professor do Mestrado em Ciências Contábeis da
Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado – FECAP.
E-mail: ivamrp@fecap.br
FECAP – Av. Liberdade, 532 Liberdade CEP 01502-001
São Paulo – SP

DANIEL VIEGAS RIBAS FILHO

Mestre em Ciências Contábeis pela Fundação Escola de
Comércio Álvares Penteado – FECAP. Bacharel em Ciências
Econômicas pela Faculdade de Economia Finanças e
Administração de São Paulo.
E-mail: dvrf@terra.com.br
FECAP – Av. Liberdade, 532 Liberdade CEP 01502-001
São Paulo – SP

NELSON SATIO BITO

Mestre em Ciências Contábeis pela Fundação Escola de
Comércio Álvares Penteado – FECAP. Bacharel em Ciências
Contábeis pela Pontifícia Universidade Católica – PUCSP.
E-mail: nsbito@uol.com.br
FECAP – Av. Liberdade, 532 Liberdade CEP 01502-001
São Paulo – SP