

UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC

CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

CAPRICEA PESSETTI

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E SUA APLICAÇÃO NAS GRANDES
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS DE CAPITAL ABERTO DO BRASIL**

CRICIÚMA

2017

CAPRICEA PESSETTI

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E SUA APLICAÇÃO NAS GRANDES
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS DE CAPITAL ABERTO DO BRASIL**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado para obtenção do grau de Bacharel no curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Orientador: Prof. Mestre Fernando Marcos Garcia.

CRICIÚMA

2017

CAPRICEA PESSETTI

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E SUA APLICAÇÃO NAS GRANDES
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS DE CAPITAL ABERTO DO BRASIL**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de Bacharel, no Curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Criciúma, 01 de dezembro de 2017.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Fernando Marcos Garcia - Mestre - (UNESC)

Prof. Silvio Parodi Oliveira Camilo – Doutor - (UNESC)

Prof. José Luiz Possoli - Mestre - (UNESC)

**Deus em primeiro plano sempre, e pela
benção dele a minha família.**

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus por ter conduzido a realização do término de mais uma etapa em minha vida, dando-me força para superar todas as dificuldades encontradas durante o percurso dessa jornada, me guiando ao melhor caminho.

Aos meus pais, por sempre incentivarem a esta decisão e escolha em minha vida, por sempre me encorajar com seu amor incondicional quando a vontade era desistir.

A minha irmã e amiga, que sempre esteve tão presente em todas as horas de minha vida, que à vinte e seis anos cuida de mim de forma inenarrável, e por tudo aquilo que não conseguimos colocar nesse pequeno espaço.

Ao meu namorado, por ter sido tão preciso em suas cobranças de forma a me autodisciplinar a estudar e conquistar boas notas, por ter me escutado, me suportado em tantos momentos onde o nível de stress encontrava-se elevado, obrigada por todo seu carinho e paciência.

Aos membros da banca, em especial ao meu professor e orientador Fernando Marcos Garcia, por ter participado deste trabalho, dedicando seu tempo a orientações, a essência de seu empenho de forma conclusiva para este processo final.

Ao professor Silvio Parodi Oliveira Camilo por ter me guiado na matéria de projeto de TCC contribuindo com sua visão, suas críticas construtivas e sugestões sobre o tema.

Aos colegas de sala, em especial a turma da “Patóta”, que sempre me acolheram de forma carinhosa, por terem compartilhado suas dúvidas e seus conhecimentos durante toda essa trajetória chamada de faculdade.

Ainda agradeço a todos os amigos que de forma direta ou indireta colaboraram para execução deste, estando presente nos diversos momentos desta longa caminhada.

“A grandeza não consiste em receber honras, mas em merecê-las.”

Aristóteles



PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E A SUA APLICAÇÃO NAS GRANDES INCORPORADORAS IMOBILIARIAS DE CAPITAL ABERTO DO BRASIL

Capricea Pessetti¹

Fernando Marcos Garcia²

RESUMO: As incorporações e condomínios ganharam um novo sistema, inicialmente em 04/09/2001 pela MP 2.221, sendo alterada a lei nº 4.591/64 e denominada pela lei federal 10.931 em 03/08/2004, o regime tributário patrimônio de afetação, o qual tem o intuito de minimizar os possíveis prejuízos que venham a ocorrer pelas incorporadoras e garantindo a efetividade aos adquirentes de imóveis. Caracteriza-se por apresentar uma propriedade singular, onde constitui um patrimônio autônomo, separado do patrimônio do incorporador. O objetivo desse regime foi a garantia aos credores mesmo no caso de insolvência, paralização da obra e falência. Conforme descrito na lei nº 4.591/64, o patrimônio de afetação é um regime especial optativo e irretratável, decorrente deste fato e ao grande avanço no mercado imobiliário, o estudo tem como objetivo verificar se as grandes incorporadoras de capital aberto do Brasil optaram por este regime facultativo, que pela publicação da MP 601/12 e Lei nº 12.844, trouxe alíquota unificada de 4% com tributos federais, sendo IRPJ (1,26), CSLL (0,66), PIS (0,37) e COFINS (1,71). Partindo desse âmbito, foi desenvolvida uma pesquisa documental em seis incorporadoras S.A., selecionadas de forma aleatória no mercado de ações com a estratégia de coletar dados nos relatórios financeiros disponibilizados trimestralmente por essas empresas, abstraindo informações para identificar a adoção do Regime Especial Tributário (RET) no setor imobiliário de capital aberto. São analisados os pontos positivos encontrados pela opção do patrimônio de afetação, abrindo limitações em algumas deficiências apontadas na elaboração de suas demonstrações e informações contidas em notas explicativas, implementando sugestões para aperfeiçoamento dos dados analisados.

PALAVRAS – CHAVE: Patrimônio Autônomo, Regime Especial, Unificada.

AREA TEMÁTICA: Tema 05 – Contabilidade Tributária

¹Graduanda em Ciências Contábeis (UNESC), E-mail: capricia-cri@hotmail.com

²Contador e Professor do Curso de Ciências Contábeis da UNESC, Mestre pelo Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioeconômico da Universidade do Extremo Sul Catarinense (PPGDS/UNESC). E-mail: garcia.fernando@engeplus.com.br



1 INTRODUÇÃO

Em decorrência do grande espaço que o setor imobiliário vem alcançando, foi criado em 02 de agosto de 2004, por meio da Lei nº 10.931, o regime denominado patrimônio afetação, introduzindo alterações na Lei nº 4.591/64, do qual será o objeto direcionador deste trabalho.

O patrimônio afetação vem trazendo mudanças no setor imobiliário, mesmo não sendo obrigatória a sua adoção. Marques Filho e Diniz (2006, p.13) dizem que a lei 10.931 de 03/08/2004 apresentou uma revolução no mercado imobiliário, sendo uma medida muito importante para o desenvolvimento econômico, considera-se a segurança que o sistema requer e o conjunto de mecanismo de controle.

Em relação à problematização, este estudo propõe responder a seguinte indagação: Qual a evolução da adoção do patrimônio de afetação perante as empresas de capital aberto do Brasil?

Conforme proposto por Teixeira (2013), os principais objetivos do patrimônio de afetação, seriam manter de forma separada e individual os bens e direitos, oferecendo confiabilidade ao credor sobre a conclusão da obra, sendo que, em caso de insolvência ou falência, não serão atingido os patrimônios que estão de forma autônoma. Todos os pagamentos efetuados e recebíveis de venda devem estar vinculados a contas devidamente separadas e especificada a cada incorporação.

A Lei nº 10.931 não obriga a adoção desta modalidade. Mattos (2011, p. 84) diz que o incorporador que lança um empreendimento tem livre escolha do regime de tributação, podendo escolher presumido, lucro real ou Regime Especial Tributário (RET). Caso optar pelo regime especial denominado de RET, este é irreatável até a extinção do patrimônio de afetação.

O que impulsionou este trabalho foram os aspectos relevantes do patrimônio de afetação, um conteúdo não tão conhecido e com muitos questionamentos. Conforme Gonçalves (2015), o patrimônio de afetação é resultante de benefícios para as incorporadoras, como a redução na carga tributária, o aumento das vendas dos imóveis, ocasionadas pela confiabilidade da individualização do patrimônio. Aos compradores de imóveis, amplifica-se a segurança e uma série de obrigações ao incorporador. Este regime proporcionou várias mudanças ao mercado imobiliário. Contudo, este tema é de extrema importância aos profissionais da área contábil, empresários e clientes, que procuram solucionar e compreender de maneira clara, buscando aperfeiçoar seus conhecimentos nesse ramo.

Em relação às grandes empresas de capital aberto no meio imobiliário, o estudo busca verificar como o patrimônio de afetação está ajudando no crescimento dessas empresas e sua influência no mercado, atentando-se aos demonstrativos de resultados das incorporadoras, com ênfase em suas notas explicativas, visando-se encontrar respostas para a opção desse regime e o impactos por ele atingidos.

Após o resumo e a seção introdutória, o presente estudo está organizado pelas seguintes seções: fundamentação teórica, procedimentos metodológicos, análises e discussão dos resultados obtidos. Reúne uma revisão da literatura com estudos teóricos, apresentando primeiramente o tema patrimônio de afetação, e como seu subtema as responsabilidades, direitos e obrigações do incorporador. Em seguida apresenta-se o enquadramento metodológico e os procedimentos para coleta e



análise dos dados, e finaliza-se com as análises e discussões dos resultados e as considerações finais sobre o tema em estudo.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O Patrimônio de afetação foi incluído na legislação nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, onde em seu art. 31-A, diz que a critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos à ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Segundo Junqueira (2008), a lei nº 10.931/2004 regulamentou o patrimônio de afetação e não a criação desse regime, pois foi previsto pela MP Nº 2.221, de setembro de 2004, embora não demonstrando seus efeitos.

Conforme Manoel (2012), a teoria do patrimônio de afetação significa separar o patrimônio total da incorporadora e transformar em patrimônio próprio a cada empreendimento, evitando o desvio de uma obra à outra, aumentando o controle e gerando maior confiabilidade aos compradores de imóveis.

Para Aghiarian (2005), o patrimônio de afetação é um sistema novo com direito real, oferecendo a garantia ao incorporador e dando a oportunidade de destacar o conjunto de bens do seu patrimônio como autônomo.

Chaves (2014), explica que o regime especial de afetação foi criado para aumentar as vendas do mercado imobiliário e diminuir os tributos, sendo chamado como estrutura de negócios com reflexos tributários, Uma vez que a incorporadora, quando optante por esse regime, recolhe os tributos, IR, CSLL, PIS e COFINS consolidados em uma única guia, com 4% sobre a receita relativa a obra afetada.

Na Lei nº 10.931/2004, o patrimônio de afetação é um regime opcional, porém irrevogável. Depois de ser afetado, o patrimônio da incorporação pelo cartório só poderá ser extinto conforme Lei nº 4.591/64, descrito no Art. 31-E, sendo por averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito do adquirente, ou extinção das obrigações por meio de instituições financiadoras do empreendimento. Em caso de denúncia da incorporação, depois de devolvidos os valores pagos pelos adquirentes e quando acontecer à liquidação deliberada pela assembleia geral.

A respectiva incorporação, ressalta Teixeira (2013) responde pelos prejuízos, dívidas ou obrigações causados ao empreendimento afetado; todo o recurso adquirido pelo patrimônio afetado – RET deve ser utilizado para pagamento de despesas da incorporação. Se os recursos financeiros excederem a importância necessária para a conclusão da obra e o valor da fração ideal do terreno de cada unidade, não devem ser integrados ao patrimônio de afetação.

Quanto há constituição de mais de uma RET, Teixeira (2013) afirma que pode sim ocorrer, porém conforme as hipóteses da Lei nº 4.591/64 do Art. 31-A, considerando quando a construção for de subconjuntos de casas, com datas previstas iguais ou edifícios de dois ou mais pavimentos.



2.1 RESPONSABILIDADES, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR

Sobre a opção da afetação do patrimônio, Chaves (2014) diz que pode ser feita em qualquer momento, apenas informando no descritivo o termo de afetação, devendo ser registrado em cartório e fazer a incorporação. Após essa opção deve ser criado um CNPJ específico para a obra. Sobre os impostos devem ser recolhidos 4% sobre a receita mensal recebida, sendo os tributos enquadrados IRPJ (1,26), CSLL (0,66), PIS (0,37) e COFINS (1,71).

Para a efetivação do registro da incorporação, o incorporador deverá cumprir uma série de obrigações (Quadro 1), arquivando no ofício de imóveis competente os documentos mencionados no art. 32 da LCI:

Quadro 1 – Obrigações do Incorporador

| Obrigações | |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ofício de imóveis | <ul style="list-style-type: none"> • Indicar o número do registro em todos os contratos e papéis relativos ao empreendimento, bem como anúncios publicitários, exceto anúncios de classificados. • Revalidar o registro da incorporação, com certidões negativas, atestado de idoneidade financeira, custos de construção e valores. (art. 33, da LCI) • Mencionar os ajustes preliminares à existência do prazo de carência, conforme art 33, § 3º). • Informar a desistência da incorporação ao registro de imóveis competente, cancelando seu registro dentro do prazo de carência. • Restituir aos adquirentes os valores pagos durante o prazo de carência. • Celebrar os contratos definitivos relativos a fração ideal do terreno de construção e de convenção de condomínio, dentro de 60 dias a contar do término do prazo de carência. • Pagar multa equivalente a 50%, as quantias que receber dos adquirentes, caso não outorgue os contratos referidos no item anterior (art. 35, § 5º). |
| Contratos | <ul style="list-style-type: none"> • Mencionar nos contratos de construção, os nomes dos condôminos responsáveis pelo custeio das respectivas unidades. • Mostrar todos os documentos de ajuste a existência de ônus real ou fiscal sobre o terreno, contra os alienantes de qualquer ação que possa comprometê-lo, indicando sua natureza e condições para liberação. • Notificar nos ajustes eventual ocupação do imóvel, e referir as condições de desocupação. • A aquisição do terreno com pagamento total ou parcial em área construída deve ser discriminados em todos os documentos de ajuste a parcela que, se houver será paga em dinheiro e a quota-parte de pagamento do terreno, expressa em metros quadrados. • Detalhar nos contratos se o vendedor do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo. • Nos contratos de preço global, compreendendo valor da cota-terreno e da construção, deverão ser discriminados os preços de uma e outra, conforme art. 41. |



| | |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | |
| Administração | <ul style="list-style-type: none">• Nas incorporações a preço e prazo certos, informar semestralmente aos adquirentes o estado da obra, não podendo alterar o projeto ou desviar do plano de construção, salvo autorização unânime dos compradores ou exigência legal.• Incorporação por regime de empreitada reajustável, discriminar o preço e a fração ideal do terreno e o preço da construção.• No regime de construção por administração ou preço de custo, deve manter a contabilidade e conta bancária específica para cada obra, em nome de quem deve ser emitida as duplicatas, fazer constar em contrato de construção o montante atualizado da obra. Discriminar o valor da fração ideal do terreno e o valor atualizado do custo da construção. Requerer a averbação da conclusão do empreendimento e o registro de sua individualização em unidades autônomas no Registro de Imóveis, logo após a expedição do habite-se.• É obrigatório o comparecimento do incorporador em assembleia, caso convocado.• Exercer todos os atos administrativos do empreendimento, como contabilidade organizada, fiscalizar pagamentos e recebimentos, o cumprimento da legislação atinente. |

Fonte: Adaptado de Teixeira (2013, p.22, 23, 24).

Para Brunelli (2012), os direitos e obrigações relativos à incorporação, referente ao eventual contrato de financiamento, o encargo de administrar a incorporação é de responsabilidade da Comissão de Representantes, praticando todos os atos necessários para a consecução do empreendimento, devendo, ainda, prestar contas de seus atos aos adquirentes.

O patrimônio de afetação alavancou vantagens ao incorporador, que atualmente proporciona-se um controle dos tributos eficaz. Pires (2012) diz que pela maneira simplificada da apuração do recolhimento, e a diminuição da carga tributária para 4%, que se compararmos ao lucro presumido, o qual tem consideravelmente sua carga mais elevada que o regime especial - RET, ainda comparando o patrimônio de afetado não tem limite de faturamento, no entanto no lucro presumido o valor limite é de R\$ 78.000.000,00 anualmente.

Para CAMPOLINA (2013), já é considerado um grande avanço quando tratada a contabilidade de forma individual para cada empreendimento, sendo efetuado um cadastro separado, constituindo-se um CNPJ individual e próprio para cada obra.

Pelo fato de o patrimônio do empreendimento ficar separado do patrimônio total da incorporadora, tendo uma contabilidade própria, contas bancárias para cada obra, Mattos (2011) diz que gera uma maior confiabilidade aos clientes, sendo um ponto muito positivo à empresa, conquistando novos adquirentes.

Analisando esse regime, encontram-se alguns pontos negativos para o incorporador. Segundo Teixeira (2013), com a exigibilidade de criar um Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) para cada empreendimento, como filial da incorporadora, a certidão negativa de débito pode ser afetada por uma incorporação ou pela matriz.



A comissão representante poderá questionar o andamento da obra, solicitar balancetes trimestrais do empreendimento afetado; em caso de atraso ou paralisação, a comissão pode destituir a incorporadora e continuar a construção da obra com outra construtora.

A lei ampara os compradores de imóveis, responsabilizando o fracasso do empreendimento à incorporadora, da qual perde a proteção de dados empresariais e sigilo, pois tem a obrigação de repassar os dados ao adquirente.

A maneira simplificada de recolhimento dos tributos não gerou vantagens apenas ao incorporador, mas também ao adquirente do imóvel, pois facilitou a verificação e a comprovação de pagamentos efetuados.

A incorporação imobiliária pela opção do RET tem caráter de “garantir a conclusão da obra, caso a incorporadora entre em processo de falência, protegendo o adquirente economicamente” (CAMPOLINA, 2013, p. 58).

Ainda nesse sentido, Silva (2010) mostra que com a instituição do patrimônio de afetação, criaram-se condições para os credores das frações ideais vinculadas às unidades devidamente incorporadas de maneira separada, chamadas de RET, não ficando sujeitos a eventuais perdas financeiras que o incorporador venha a obter, sejam por má administração de seus negócios ou de outros fatores que possam trazer a insolvência, falência, ou retirar da incorporadora de suas condições econômicas para conclusão da obra.

A disponibilidade de uma comissão formada por compradores, para Chalhub (2012), possibilita acompanhar e fiscalizar a obra, sabendo que os recursos financeiros das unidades são usados para aquela obra específica e não para demais empreendimentos da construtora.

Uma das vantagens citadas por Teixeira (2013), no caso de falência do incorporador, é o fato do adquirente receber a escritura de compra e venda do seu imóvel. Atualmente encontra-se este problema, onde empresas desse ramo decretam falência e os compradores muitas vezes não conseguem escriturar sua moradia, isso quando a obra não fica inacabada ou em processo de iniciação.

O adquirente passa a ter garantia que o custo das unidades não vendidas passa a ser do incorporador, o qual não poderá sacar o valor do terreno sem que tenha vendido e realizado o recebimento do produto das vendas de cada unidade.

Para efetivação de financiamentos bancários, também ganharam condições melhores, devido à segurança oferecida que os recursos serão obrigatoriamente destinados à obra afetada, não podendo ser desviados para outros empreendimentos da incorporadora.

Portanto, conforme Campolina (2013), o patrimônio de afetação, mesmo com sua adoção facultativa, veio com propósito de idealizar sua adoção pelo incorporador, decorrente de seus benefícios, atraindo recolhimento de menores tributos e de forma unificada, ainda aumentando o controle do andamento da obra e suas finanças por parte do adquirente.



3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A presente pesquisa caracteriza-se pelo enquadramento metodológico do estudo, posteriormente apresenta os procedimentos utilizados para a coleta e análise dos dados, e por último suas limitações.

3.1 ENQUADRAMENTOS METODOLÓGICOS

A análise dos dados utiliza-se abordagem do problema qualitativa. Para Martins e Teóphilo (2009), essa abordagem tem como preocupação central descrições, compreensões e interpretações dos fatos ao invés de medições, os dados são analisados conforme sua coleta. Ainda afirma que a pesquisa pode ser considerada naturalística, já que é necessário o pesquisador entrar em contato com o ambiente onde ocorre a pesquisa.

Em relação aos objetivos, este estudo é considerado como descritivo. Quando a pesquisa tem a finalidade de identificar as características do tema, verifica-se a adoção pelas empresas de capital aberto pelo regime especial de tributação, buscando encontrar as vantagens decorrentes dessa opção.

Quanto aos procedimentos, efetuou-se a coleta de dados de informações de relatórios financeiros e demonstrativos das empresas de capital aberto, extraindo dados de suas informações presentes nas notas explicativas.

3.2 PROCEDIMENTOS DE COLETA E ANÁLISE DE DADOS

Para elaboração da pesquisa das empresas de capital aberto, preliminarmente é abordado a temática para maior compreensão do estudo, desenvolvendo a parte teórica com pesquisa bibliográfica em livros, revistas, e artigos científicos, obtendo um aprofundamento do tema e agregando conhecimento ao estudo em questão. Para a coleta de dados elabora-se uma pesquisa documental junto às empresas Cyrela S.A., MRV Engenharia e Participações S.A., PDG S.A., Rodobens Negócios Imobiliários S.A., Rossi Residencial S.A. e, Tecnisa S.A., escolhidas de forma aleatória no mercado de ações, extraindo dados de seus relatórios financeiros, e informações presentes em suas notas explicativas relevantes ao balanço patrimonial das empresas estudadas.

Os materiais coletados das empresas buscam demonstrar como o patrimônio de afetação vem crescendo no mercado imobiliário das empresas de capital aberto, e de que forma esse regime de tributação especial pode acrescentar nessas empresas.

Com base nos resultados positivos alcançados pela pesquisa, pode-se verificar que, das empresas analisadas, todas aderiram a opção pelo regime tributário especial denominado como patrimônio de afetação, construindo informações em suas notas explicativas para acesso aos seus acionistas.



4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

O estudo foi realizado com base nas divulgações de resultados das empresas de capital aberto com o propósito de analisar se estas incorporadoras realizaram a adoção pelo regime especial de tributação.

Observa-se que o regime de patrimônio de afetação, com sua alíquota tributária unificada inicialmente em 7%, não foram visadas vantagens às incorporadoras comparando ao lucro presumido, sendo ainda escasso mesmo com a alteração para 6% em 2009. Contudo, com a publicação da MP. 601/12 e Lei nº 12.844 e a implantação do patrimônio de afetação com alíquota de 4%, foi possível constatar que, das empresas brasileiras de capital aberto retiradas neste estudo como amostra com segmento na atividade de construção de imóveis, com vendas dos empreendimentos na planta, adotaram o regime especial de tributação com grande relevância, inclusive.

Conforme dado acima, foi possível retirar as seguintes informações nos resultados financeiros, apresentados no mercado de ações, disponibilizados para os acionistas das empresas em análise do estudo. Todas optaram pelo regime especial de tributação (Quadro 2), informando esta opção em suas notas explicativas, sendo que nem todas as empresas informam dados precisos da obra afetada.

Quadro 2 – Empresas de capital aberto optante pelo regime de patrimônio de afetação

| Empresas | Opção RET | Informações | Relevância |
|----------|-----------|--------------------|------------|
| Cyrela | Sim | Notas Explicativas | Sim |
| MRV | Sim | Notas Explicativas | Não |
| Tecnisa | Sim | Notas Explicativas | Não |
| Rossi | Sim | Notas Explicativas | Sim |
| PDG | Sim | Notas Explicativas | Sim |
| Rodobens | Sim | Notas Explicativas | Sim |

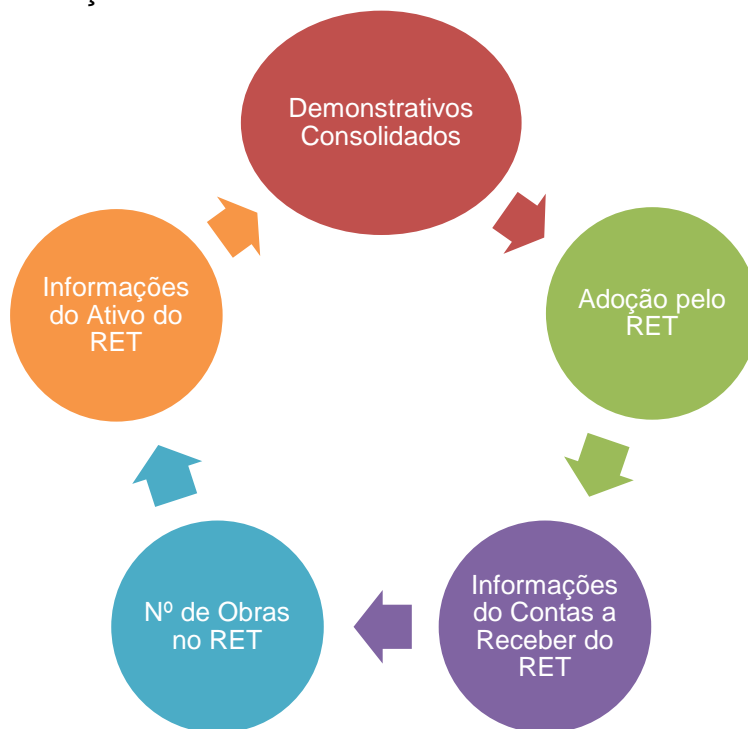
Fonte: Autores (2017).

Pode-se ponderar que os incorporadores objetos da pesquisa acima, a empresa MRV e a Tecnisa são optantes pelo RET, porém decorrentes de grande carência em suas informações, já que em suas notas explicativas pode-se encontrar apenas mencionado a opção do patrimônio de afetação, considerando ainda que seus demonstrativos são todos consolidados, tornando-se um obstáculo para extrair dados precisos e relevantes.

Diante do objeto de estudo foi elaborado um frame com as principais informações disponíveis nas demonstrações financeiras das empresas, conforme Figura 1.



Figura 1 - Informações coletadas dos resultados financeiros das S.A.



Fonte: Autores (2017).

Nas informações demonstradas acima em forma de frame, identificam-se as diferentes informações geradas pelas empresas, diante de evidenciar dados de seus respectivos resultados.

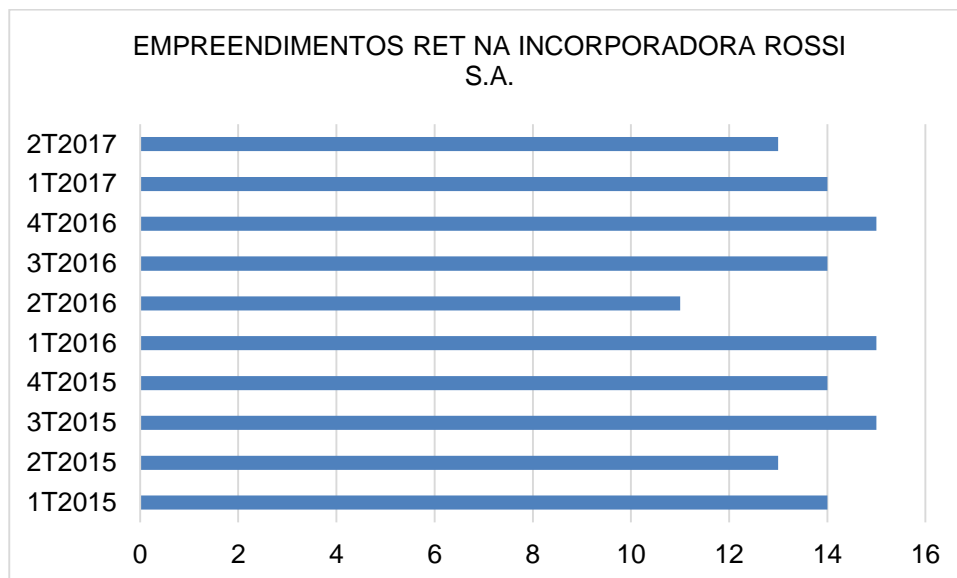
Na sua grande maioria, os dados estão relacionados em suas notas explicativas, porém cada empresa adota seus conceitos e utiliza quadros específicos de acordo com sua necessidade e sem um regramento.

Analisa-se a dificuldade das informações referentes ao patrimônio de afetação, considerando-se que as incorporadoras em geral, quando optantes por esse regime especial de tributação da construção civil, demonstram suas informações de forma consolidada. Deve ser evidenciado que o patrimônio de afetação é um regime apartado dos demais empreendimentos do incorporador, apesar de pertencer ao mesmo grupo. Sendo assim, é ineficaz a mensuração dos benefícios que esse regime pode trazer à empresa quando gerados os relatórios de forma consolidada.

Ao explorar os dados trimestrais da incorporadora Rossi Residencial S.A., no período de 01 de janeiro de 2015 a 30 de junho de 2017, verifica-se que não ocorreram grandes oscilações referentes ao número de empreendimentos que optaram pelo benefício do regime especial de tributação, sendo que no primeiro trimestre de 2015, se encontrava com 14 empreendimentos enquadrados nesta opção, alcançando o máximo no terceiro trimestre de 2015, primeiro e último trimestre de 2016. O Gráfico 01 mostra o número de obras inclusas.



Gráfico 01 – Números de obras inclusas no patrimônio de afetação

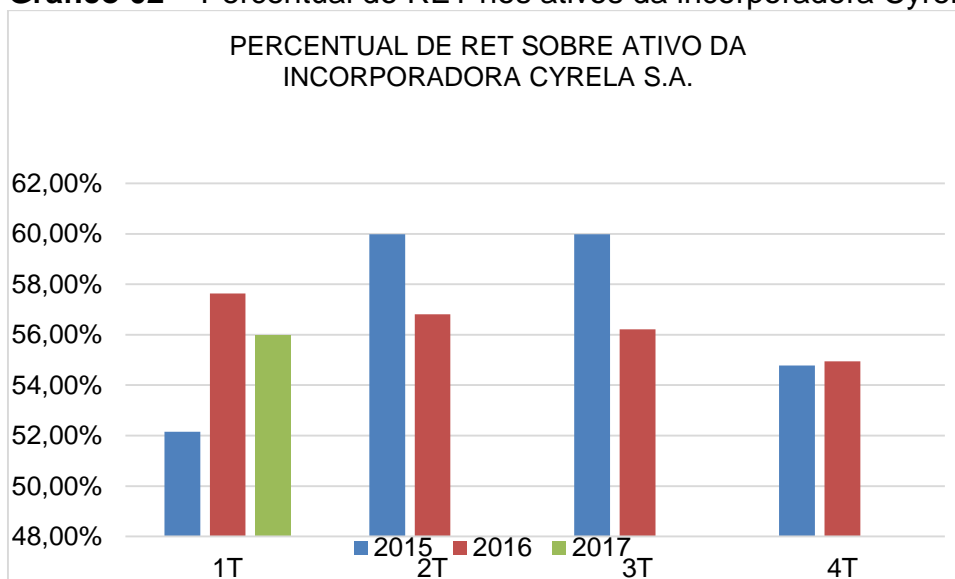


Fonte: Adaptado dos Resultados Financeiros da Cia Rossi S.A (2017).

Ao considerar que, nas obrigações do incorporador, ao se beneficiar do regime do patrimônio de afetação, não se deve ter atraso na conclusão da obra, tendo seu prazo determinado e deve ser rigorosamente atendido, concluindo-se que o constante número de empreendimento e não o crescimento constante é decorrente das entregas concluídas.

Ao extrair as informações trimestralmente da empresa Cyrela S.A. foi possível a elaboração do Gráfico 02, onde demonstra o percentual do RET sobre o ativo da incorporadora nos anos de 2015 à 2017.

Gráfico 02 – Percentual do RET nos ativos da incorporadora Cyrela S.A.



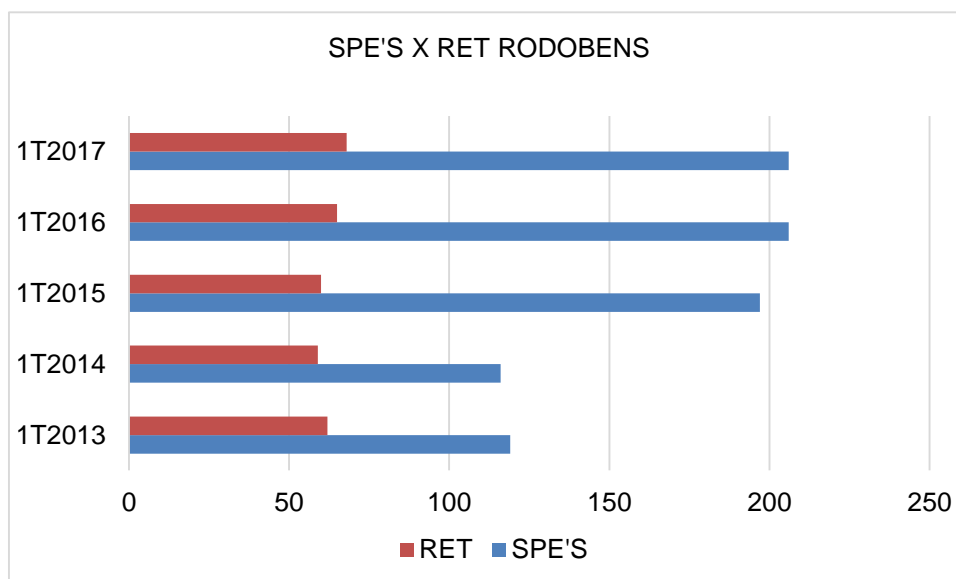
Fonte: Adaptado dos Resultados Financeiros da Cia Cyrela S.A (2017).



Ainda ao observar as informações trimestrais nos dados financeiros, a incorporadora Cyrela demonstra que, desde o ano de 2015 até o atual ano de 2017, a maior parte de seu ativo é recorrente ao RET. Como ponto relevante, analisa-se que no 4º trimestre de 2015 e 2016 ocorreu um grande declínio. Acredita-se que são decorrentes do grande número de vendas neste período, ocorrendo diminuição do estoque.

Com base nas informações coletadas da incorporadora Rodobens Negócios Imobiliários S.A., o Gráfico 03 demonstra a quantidade de obras decorrentes da Sociedade de Propósito Específico (SPE), e a quantidade do Regime Especial de Tributação (RET).

Gráfico 03 – Quantidade de empreendimentos constituídos por SPE's e RET da incorporadora Rodobens Negócios Imobiliários S.A.



Fonte: Adaptado dos Resultados Financeiros da Cia Rodobens S.A

Evidencia-se que, embora o patrimônio de afetação englobe uma série de benefícios ao adquirente e uma redução nos tributos de maneira a beneficiar o incorporador, o maior número de obras ainda são SPE's, empresa com personalidade jurídica própria.

No Quadro 3 abaixo, é possível perceber as diferenças encontradas na opção mencionada anteriormente.

Quadro 3 – Diferença entre os aspectos das empresas RET e SPE's

| DIFERENÇAS ENTRE SPE E PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO | | |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| ASPECTO | PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO | SPE |
| Personalidade Jurídica | Não é Pessoa Jurídica própria | É Pessoa Jurídica própria |
| Contabilidade | Contabilidade própria | Contabilidade própria |



| | | |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Regime Tributário | Ret de 4% sobre receita, (opcional e irretratável); Ret 1% para PMCMV | Regime Lucro Real ou Presumido |
| Momento de Constituição | Maior facilidade de adesão em qualquer tempo de obra | Dificuldade de constituir depois de iniciadas as obras |
| Movimentação de recursos entre empreendimentos | Vedado | Possível |
| Alienação de Bens | Não há venda do terreno e bens entre incorporadora e PA | Transferência de terreno e bens da incorporadora para SPE é venda (paga imposto) |
| Prestação de Contas | Obrigatória e trimestral (balancete) | Não há regras |
| Comissão de Representantes | Obrigatória e com muitas prerrogativas | Não obrigatória (exceto em obra a preço de custo, com menos prerrogativas) |
| Acompanhamento pelo Adquirente | Mais fácil | Mais difícil |
| Falência do Incorporador | Bens não entram na massa falida da incorporadora. Adquirentes podem concluir a obra. | Bens entram na massa falida da incorporadora |

Fonte: Adaptado de Mattos (2011, p. 111).

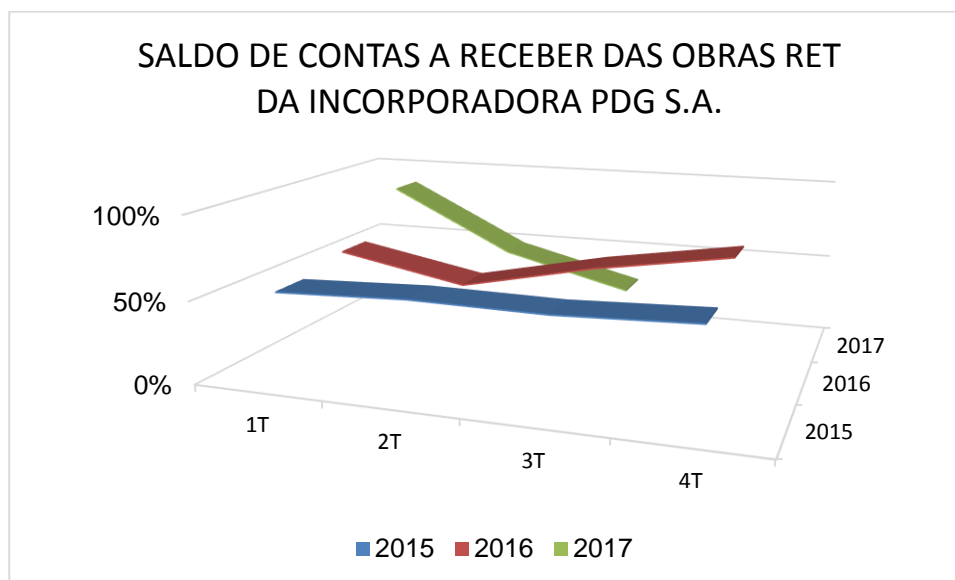
Nota-se que, como um conjunto a adesão pelo patrimônio de afetação, apesar de suas obrigações, é favorável, com impostos baixos comparando aos regimes convencionais, ainda considerando a maior confiabilidade por parte do adquirente, onde seus bens não são incluídos em processo de falência e tem total direito ao acompanhamento das obras e a prestação de contas do empreendimento adquirido.

Entre as empresa estudadas, foi examinado que a incorporadora PDG S.A. entrou com pedido de recuperação judicial de 512 sociedades integrantes do grupo (PDG), em 22 de fevereiro de 2017. Dessas sociedades, 37 são RET, das quais devem ser tratadas de forma diferente e, com seu patrimônio apartado dos demais bens conforme previsto em lei de incorporação imobiliária.

O gráfico abaixo (Gráfico 04) demonstra em porcentagem o valor a receber dos empreendimentos RET do total das contas a receber, extraídos das notas explicativas dos quatro trimestres dos anos de 2015, 2016 e, dos três primeiros trimestres do ano de 2017 da S.A. PDG.



Gráfico 04 – Saldo de contas a receber (RET) da incorporadora PDG S.A.



Fonte: Adaptado dos Resultados Financeiros da Cia PDG S.A (2017).

A incorporadora em questão, no ano de 2015 e 2016, encontrava-se com saldo em contas a receber dos empreendimentos enquadrados no patrimônio de afetação em crescimento, conseqüentes das vendas desse período, alcançando no início de 2017 o percentual de 88% do valor total das contas a receber, esse percentual despencou após o pedido de recuperação judicial.

A maior contribuição do estudo foi demonstrar a aplicação dos procedimentos técnicos nas demonstrações contábeis, bem como sugerir um modelo mínimo, recorrente ao importante avanço das empresas que adotaram e estão implantando esse sistema, dessa forma digno de uma regulamentação para publicações padronizadas quando ao RET, em função que as empresas investigadas diferem muito as suas informações.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nessas considerações finais são retomados os aspectos e objetivos denominados no estudo sobre a adoção pelas incorporadoras de capital aberto pelo regime tributário denominado como patrimônio de afetação.

A pesquisa teve como objeto norteador analisar as companhias do mercado de ação, com destinação à construção civil e incorporação imobiliária, atribuindo o patrimônio de afetação e sua adesão por essas empresas. Partindo desse pressuposto, é possível apresentar as respostas a seguir.

Pode-se afirmar como primeira questão que a opção pelo patrimônio de afetação, comparando a adesão pela sociedade com propósito específico (SPE), consiste em um número inferior apesar de o regime especial proporcionar maior confiabilidade e proteção ao consumidor, onde deve ser constituída uma comissão de representantes, podendo solicitar balancetes trimestralmente, verificar o andamento da obra, favorecendo também o incorporador, que além de ser beneficiário de carga



tributária menor e unificada, pode concretizar maior número de vendas por demonstrar credibilidade ao adquirente.

Como segunda questão e decorrente ao fato acima, acredita-se que as obrigações ao incorporador imobiliário não deveria ser apenas ao RET e sim a todos os demais regimes convencionais, diferenciando apenas sua forma de tributação, garantindo, assim, o patrimônio dos credores e adquirentes em falência ou paralização da obra.

É possível identificar que, apesar do avanço do patrimônio de afetação nas grandes incorporadoras, suas informações são elaboradas conforme a necessidade de cada companhia. O ideal é criar um modelo padrão para os demonstrativos de resultados e suas notas explicativas.

Além dos questionamentos apresentados, buscou-se atender o objetivo geral da pesquisa no decorrer de todo o artigo.

Primeiramente o objetivo foi alcançado com a pesquisa bibliográfica, trazendo informações sobre o regime tributário em questão, suas obrigações, direitos e benefícios proporcionado pelo RET.

O segundo passo foi apresentar informações extraídas dos relatórios financeiros das companhias; verificou-se aqui que, em suas demonstrações publicadas, todas as empresas pesquisadas são enquadradas no regime especial de tributação, informando esse dado em suas notas explicativas.

Por fim, pode-se constatar que as grandes empresas de capital aberto do Brasil aderiram à opção pelo patrimônio de afetação, porém deixa claro a necessidade de apartar os dados dos empreendimentos enquadrados no regime especial dos demais, elaborando demonstrações individualizadas de forma que demonstre dados mais concretos e peculiares, com a finalidade de gerar maior confiabilidade nas informações encontrados para os acionistas das Cias.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, H. 2005. **Patrimônio de afetação**. São Paulo: Boletim do Direito Imobiliário (BDI). Diário das Leis. 14p e 15p.

BRASIL. PLANALTO. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.221, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001. 2001. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/Antigas_2001/2221.htm>.
Acesso em: 23 mai. 2017.

BRASIL. PLANALTO. LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964. 1964.
Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 23 mai. 2017.

BRASIL. PLANALTO. LEI Nº 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004. 2004.
Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 23 mai. 2017.



BRASIL. PLANALTO. LEI Nº 12.844, DE 19 DE JULHO DE 2013. 2013. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/lei/l12844.htm>. Acesso em: 23 mai. 2017.

BRUNELLI, Pedro. **O patrimônio de afetação na incorporação imobiliária**. 2012. Disponível em:
<<http://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/67365/000872144.pdf?sequence=1>>. Acesso em: 23 mai. 2017.

CAMPOLINA, Rafael de Oliveira. **ANÁLISE DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SOB A ÓTICA DO ADQUIRENTE**. 2013. 67 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Centro Universitário de Brasília – Uniceub, Brasília, 2013. Disponível em:
<<http://repositorio.uniceub.br/bitstream/235/5137/1/RA20404291.pdf>>. Acesso em: 06 nov. 2017.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 3ª ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro: Renovar, 2012

CHAVES, Francisco Coutinho. **Contabilidade Prática Na Construção Civil: De acordo com as normas internacionais de contabilidade**. 1. ed. São Paulo: 2014.

CYRELA. Disponível em: <<http://cyrela.globalri.com.br/pt/>>. Acesso em: 27 out. 2017.

GOLÇALVES, Mariana. Patrimônio de Afetação - Maior segurança na compra de imóvel em fase de construção. **Mariana Gonçalves**. 2015. Disponível em:
<<http://marianagoncalves.com.br/patrimonio-de-afetacao-maior-seguranca-na-compra-de-imovel-em-fase-de-construcao/>>. Acesso em: 12 nov. 2017.

JUNQUEIRA, Gabriel J. P. **Teoria e Prática do Direito Imobiliário**. 4. ed. São Paulo: 2008. 145 p.

MANOEL, Alberto Scherrer. **Contabilidade Imobiliária: Abordagem sistêmica, gerencial e fiscal**. 3 ed. São Paulo: 2012. 89 p.

MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro. **Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação: Lei n. 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2006. 13p.

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

MATTOS, Aldo Dórea. **Patrimônio de Afetação na Incorporação Imobiliária: Mais proteção para o adquirente**. São Paulo: Pini, 2011.



MRV Engenharia. Central de Resultados. Disponível em: <<http://ri.mrv.com.br/ListResultados/Central-de-Resultados?r=0Kr7/51+2K3bi4bQ2t63g>>. Acesso em: 27 out. 2017.

PDG. Resultados. Disponível em: <http://ri.pdg.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=32525>. Acesso em: 27 out. 2017.

PIRES, Marcos. Desoneração Tributária Das Incorporações Imobiliárias Submetidas Ao Regime Especial De Tributação – RET (Patrimônio de Afetação). **Jusbrasil**. 2012. Disponível em: <https://torresepires.jusbrasil.com.br/artigos/477771664/desoneracao-tributaria-das-incorporacoes-imobiliarias-submetidas-ao-regime-especial-de-tributacao-ret-patrimonio-de-afetacao?ref=topic_feed>. Acesso em: 11 nov. 2017.

BRASIL. PLANALTO. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 601, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2012. 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/mpv/601.htm>. Acesso em: 23 mai. 2017.

RODOBENS Negócios Imobiliários. Central de Resultados. Disponível em: <http://ri.rodobens.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=45974>. Acesso em: 27 out. 2017.

ROSSI. Central de Resultados. Disponível em: <http://ri.rossiresidencial.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=58932&ano=2017>. Acesso em: 27 out. 2017.

SILVA, José Marcelo Tossi. **Incorporação Imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2010.

TECNISA. Central de Resultados. Disponível em: <http://ri.tecnisa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=50715>. Acesso em: 27 out. 2017.

TEIXEIRA, Paulo Joní. **Patrimônio de Afetação**: Sociedade de propósito específico. Porto Alegre: 2013.