



Patrimônio de Afetação: análise dos impactos tributários da sua adoção em incorporações imobiliárias

*Alexandre César Batista da Silva¹, Francivaldo dos Santos Albuquerque²,
Maria do Socorro Coelho Bezerra³, Luiz Carlos Miranda⁴*

Resumo: Este estudo tem como objetivo analisar os impactos tributários da adoção do patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias. Para consecução do trabalho, optou-se por pesquisa qualitativa, com aplicação de entrevistas semiestruturadas junto a 3 (três) respondentes. A análise de conteúdo temática serviu de base para inferir o que foi observado na fala dos entrevistados. Pode-se concluir que a adoção do patrimônio de afetação propicia a redução da carga tributária e diminuição dos custos e melhora da imagem da empresa no mercado onde atua. Também se evidencia o destaque dado ao papel da contabilidade e consequentemente do profissional contábil no processo, pois só com um acurado controle contábil é que as empresas têm a possibilidade de instituir o patrimônio de afetação e aderir ao regime especial de tributação.

Palavras-Chave: Mercado imobiliário. Incorporação imobiliária. Patrimônio de afetação. Regime especial de tributação. Impactos tributários.

Patrimony of Affection: Analysis of the Tax Impacts of its Adoption in Real Estate Developments

Abstract: This study aims to analyze the tax impacts of the adoption of equity in real estate developments. To achieve the work, we chose a qualitative research, with the application of semi-structured interviews with 3 (three) respondents. The analysis of thematic content served as a basis for inferring what was observed in the interviewees' speech. It can be concluded that the adoption of equity affects the reduction of tax burden and decrease of costs and improvement of the company's image in the market where it operates. It is also evident the importance given to the role of accounting and consequently the accounting professional in the process, since only with an accurate accounting control do companies have the possibility to institute the equity of affectation and adhere to the special taxation regime.

Keywords: Real estate market. Real estate development. Patrimony of affectation. Special taxation regime. Tax impacts.

¹ Docente da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), Doutorando em Ciências Contábeis (PPGCC-UFPE). acbspe@uol.com.br;

² Docente da Universidade Federal do Pará (UFPA), Doutorando em Ciências Contábeis (PPGCC-UFPE). valdo.a@gmail.com;

³ Docente da Universidade Federal do Vale do São Francisco (UNIVASF), Doutoranda em Ciências Contábeis (PPGCC-UFPE). msocorrocb@hotmail.com;

⁴ Docente da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), Ph. D. em Agribusiness pela University of Illinois. mirandaphd@gmail.com.

Introdução

O aumento do mercado imobiliário no Brasil tem sido expressivo ao longo das últimas décadas e, apesar da crise econômica que o país vive e de ter apresentado altos e baixos nos últimos anos, continua em crescimento. Isso ocorre porque a demanda por habitação é significativa e exige que as empresas do segmento procurem driblar as dificuldades e continuem a ofertar imóveis dos mais variados tamanhos e preços, procurando atender os diversos tipos de consumidores (CANDIDO, 2012).

A expansão desse mercado está atrelada, conseqüentemente, ao surgimento de um grande número de empresas criadas para atuar no setor imobiliário. É um nicho que tem atraído empreendedores ao longo dos anos, que buscam maior capilaridade dos seus investimentos, com o intuito de se destacarem frente a concorrência, e para tal lançam mão de estratégias de vendas para conquistar os clientes.

Porém, como em todo segmento, há empresas idôneas, que buscam ter uma relação saudável com os seus clientes, cumprindo fielmente os termos do contrato firmado e há empresas que descumprem esses termos e lesam o comprador, frustrando o negócio pactuado, fazendo com que os clientes precisem recorrer à justiça para fazer valer os seus direitos.

Entre as décadas de 1960 e 1990 uma empresa que teve crescimento e se destacou no mercado imobiliário, tendo sido considerada exemplo de modernização no planejamento, construção e venda de imóveis, foi a Encol. Entretanto, no auge da sua ascensão, em meados da década de 90, a empresa começou a apresentar instabilidade e declínio, tendo que reduzir e paralisar obras, vindo a falir em 1999, com mais de setecentos prédios em construção (quase todos já comercializados), sendo o maior caso de falência de uma organização não financeira no Brasil, suprimindo sonhos e direitos de milhares de pessoas que tinham adquiridos esses imóveis (SANTANA, 2012).

Apesar de no Brasil existir, desde 16 de dezembro de 1964, a regulamentação das incorporações imobiliárias e dos condomínios em edificações, que se deu com a edição da Lei 4.591, propondo segurança jurídica àqueles que adquirirem imóveis oriundos de incorporações imobiliárias, como também, mais recentemente, o Novo Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, não há uma proteção das receitas pagas pelos adquirentes de incorporação imobiliária, de tal forma que essas receitas que possuem a destinação específica para execução da obra muitas vezes são desviadas de sua finalidade, não sendo utilizadas para a conclusão da construção e tendo um direcionamento segundo as necessidades do incorporador.

A partir de exemplos como o da Encol e por não haver proteção dos valores pagos pelos adquirentes que o governo brasileiro, diante de diversos litígios relacionados ao direito de moradia, além da inexistência de um instituto jurídico que protegesse o direito dos adquirentes instituiu, com a edição da Lei 10.931/2004, o Patrimônio de Afetação, que significa, segundo Scherrer (2012, p.89), “[...] segregar o patrimônio total da empresa e destinar a cada empreendimento um patrimônio próprio, de modo que os recursos fiquem afetados separadamente evitando-se assim o desvio de recursos de um projeto para outro”.

Entretanto, mesmo com a criação do referido normativo, não ocorreu uma efetiva proteção aos recursos dos consumidores que adquirem bens oriundos de uma incorporação imobiliária, tendo em vista que a lei tornou a adoção do patrimônio de afetação uma opção do incorporador, como preceitua o art. 31-A da Lei 4.591/64. Apesar da criação de instrumento legal com objetivo de salvaguardar os direitos dos adquirentes nas negociações de incorporação imobiliária, cabe ao incorporador adotar, ou não, esse instrumento.

Para estimular a adoção do patrimônio de afetação foi criada uma sistemática de tributação específica para os empreendimentos que têm o seu patrimônio afetado, o denominado regime especial de tributação (RET), por meio do qual os incorporadores têm redução de tributos incidentes sobre os empreendimentos que adotam o instituto da afetação patrimonial.

Diante desse contexto, emerge a problemática norteadora do presente estudo: Quais os impactos tributários da adoção do patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias? Para responder a problemática proposta, o objetivo geral do estudo é analisar os impactos tributários da adoção do patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias. Para atingir o objetivo geral, foram traçados os seguintes objetivos específicos: identificar, junto aos órgãos competentes, as empresas incorporadoras atuantes no estado de Pernambuco; levantar empreendimentos imobiliários que se utilizaram do instrumento jurídico do patrimônio de afetação; verificar como a afetação do patrimônio pode impactar na tributação da empresa.

Tendo por base o cenário apresentado, o presente trabalho evidencia sua relevância ao buscar trazer à discussão uma temática de grande impacto social e econômico, pois busca evidenciar a importância de incorporações terem o seu patrimônio afetado, o que pode dar maior garantia aos adquirentes dos imóveis. Também é evidenciada a importância do estudo ao procurar verificar os impactos (tributários) deste dispositivo legal para as empresas que o adotam.

Referencial Teórico

Para embasar o estudo, foi desenvolvido este tópico tendo quatro pontos fundamentais: O primeiro trata da incorporação imobiliária, sua conceituação, roteiro para que a incorporação ocorra e sujeitos envolvidos no processo. O segundo ponto trata do instituto jurídico do patrimônio de afetação e sua regulamentação. Já o terceiro ponto trata do regime especial de tributação (RET) que as empresas que adotam o patrimônio de afetação podem aderir. O quarto ponto trata da importância da contabilidade nas incorporações e o papel do profissional contábil nesse contexto.

Incorporações imobiliárias

Considera-se, conforme disposto no parágrafo único do art. 28 da Lei n.º 4.591/64, “[...] incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”, ou seja, é o ato de incorporar uma construção a um terreno com o intuito de venda.

Para que uma incorporação aconteça alguns elementos devem ser levados em consideração, a começar pelo terreno onde a edificação será construída, podendo esta ser residencial ou comercial, composta por unidades autônomas (apartamentos, salas comerciais, vagas de garagens etc.), tendo a concepção do empreendimento sido originária de uma pessoa física ou jurídica (incorporador), que tem como objetivo auferir lucro com o negócio. Segundo Franco e Gondo (1984), a prática da incorporação segue o roteiro descrito no Quadro 1.

Quadro 1 – Roteiro da incorporação imobiliária

Atos sequenciais da incorporação	Dispositivo legal
Tendo por base os estudos técnicos e as dimensões e características do terreno, o incorporador registra a incorporação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.	Art. 32, § 1.º, da Lei 4.591/64
Se houver prazo de carência, o registro não é definitivo. Se o empreendimento não for bem-sucedido, o incorporador pode denunciar a incorporação (desistir dela) no prazo de 180 dias, comunicando o fato aos compradores (que terão ressarcido o valor pago, acrescido da devida correção).	Art. 12, da Lei 4.864/65 e Arts. 33, 34 e 36 da Lei 4.591/64
Depois de lançado ao público, o empreendimento é divulgado comercialmente através da mídia e também é publicada a sua forma de comercialização. Então são recebidas as propostas dos compradores ou são feitos os ajustes preliminares, além da assinatura do contrato de incorporação (relativo à fração ideal, de construção e da convenção do condomínio).	-/-
É facultado aos contratantes da construção, para tratar de seus interesses em relação a ela, a eleição, em assembleia geral, antes do início das obras, da Comissão de Representantes dos adquirentes	Arts. 49 e 50 da Lei 4.591/64

Dá-se início ou prosseguimento à obra e ao pagamento das parcelas reajustáveis do preço.	-/-
Os adquirentes serão informados, por escrito, pelo incorporador, no período mínimo de seis em seis meses, sobre o estágio da construção, quando a negociação tenha ocorrido a prazo e preços certos. Se for construção por administração, serão realizadas reuniões semestrais para que ocorra a revisão do custo da obra, ou no prazo que o contrato fixar.	Arts. 43 e 60 da Lei 4.591/64
Conclusão das obras, com a obtenção do Auto de Conclusão “habite-se” pelo incorporador, procedendo-se, em seguida, à instituição do condomínio, com o registro das unidades condominiais em nome dos seus respectivos titulares, após o integral pagamento do preço pelos adquirentes.	Art. 44 da Lei com 4.591/64

Fonte: Elaboração própria a partir de Franco e Gondo (1984)

É um conjunto de procedimentos que devem ser observados quando se lança um empreendimento de incorporação imobiliária, sendo importante que todo o processo obedeça aos preceitos legais exigidos, a fim de que sejam respeitados os direitos e deveres inerentes ao incorporador e aos adquirentes.

O incorporador é o sujeito que, na relação jurídica, exerce a atividade de incorporação, podendo ser pessoa física ou jurídica, não precisando necessariamente exercer a atividade de construtor. Do outro lado está o adquirente, o segundo sujeito da relação contratual, que também possui deveres e direitos, e que, em função da sua vulnerabilidade no negócio, teve já na Lei 4.591/64 o resguardo dos seus direitos, muito antes do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90) ser editado, como evidenciou Mattos (2011, p.18), ao reiterar que a Lei 4.591/64, “[...] foi precursora no estabelecimento de um sistema de proteção e defesa do consumidor, um quarto de século antes do Código de Defesa do Consumidor. Princípios como boa-fé e função social do contrato podem ser encontrados na Lei de Incorporações, como elementos da vulnerabilidade do comprador”.

Costa (2014, p.20), com relação a posição do comprador, evidencia que “Esse resguardo do adquirente deve-se ao fato dele estar numa relação de hipossuficiência em relação ao incorporador, uma vez que ele compra uma promessa e paga por ela, sem que haja recebimento imediato do objeto”.

Pelo exposto, observa-se que a incorporação imobiliária é permeada por relações complexas existentes entre as figuras do incorporador e dos adquirentes, onde cada um possui um conjunto de deveres e obrigações, que devem ser fielmente cumpridos, a fim de que o negócio ocorra dentro dos parâmetros legais. Porém, mesmo existindo esse aparato legal, ainda há problemas com empresas que falem e não entregam o produto aos adquirentes, que compraram esses bens por meio de promessa de compra e venda de imóveis oriundos de

incorporação imobiliária. Assim sendo, foi criada mais uma norma na tentativa de minimizar a ocorrência dessa situação, denominado de patrimônio de afetação.

Patrimônio de afetação

Mesmo com legislação específica tratando da incorporação imobiliária no Brasil desde 1964 regendo todo o processo e resguardando os direitos dos adquirentes, os valores pagos pelos compradores de unidades autônomas de uma incorporação não eram protegidos em caso de falência da empresa.

Com o advento do Código de Defesa do Consumidor (CDC) em 1990, a proteção do adquirente tomou uma nova proporção, tendo o CDC adotado uma visão mais social nas relações de consumo, onde o papel do fornecedor e do consumidor ficaram mais claros e com definição mais precisa acerca dos direitos e deveres de cada um.

Em 2002, através da instituição da Lei 10.406/02, (Código Civil - CC), para o estabelecimento de uma relação contratual estabeleceu-se os seguintes requisitos: “I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei”. Tais pressupostos, comuns a todos os tipos de negociações, inclusive aos contratos de incorporação, ainda não foram suficientes para garantir o recebimento, pelo adquirente, do bem comprado por meio de negócio oriundo de uma incorporação imobiliária.

Observa-se que mesmo tendo o aparato jurídico da Lei 4.591/64, da Lei 8.078/90, da Lei 10.406/02, dentre outros, não existia uma garantia efetiva de que o incorporador entregasse ao adquirente o bem negociado em caso de processo falimentar. Com o intuito de solucionar o problema, o governo editou a Medida Provisória (MP) 2.221/01, segundo a qual o patrimônio do empreendimento poderia ser afetado, mas deixou a cargo do incorporador decidir fazê-lo ou não.

A afetação patrimonial, no caso das incorporações imobiliárias, busca resguardar relações jurídicas que demandam a constituição de acervos patrimoniais que possuem uma destinação específica, ou seja, aquele patrimônio tem uma destinação fim, sendo o mesmo autônomo, incomunicável com outros patrimônios e deles segregado, sendo estes os princípios que baseiam a teoria da afetação (PEREIRA, 1999).

A afetação patrimonial foi regulamentada em 02 de agosto de 2004, com a edição da Lei 10.931/04, que instituiu as diretrizes acerca da possibilidade de afetação do patrimônio nas incorporações. Costa (2014) evidencia que a Lei 10.931/04 veio dirimir o principal ponto de

controvérsia que existia na MP 2.221/01, que foi a inserção, na Lei 4.591/64, por meio do art. 53, dos arts. 31-A a 31-F, segregando de fato o patrimônio do incorporador do patrimônio da incorporação, tendo por base a necessidade da segurança jurídica para que o empreendimento incorporado seja executado, propiciando assim a incomunicabilidade do patrimônio afetado, impossibilitando sua venda ou utilização com finalidade distinta do que foi primariamente proposto.

Embora a adoção do patrimônio de afetação nos empreendimentos imobiliários seja uma opção do incorporador, caso opte por fazê-lo, o incorporador precisa seguir algumas regras legais para a sua constituição e também para a sua extinção. Mesmo sendo possível afetar o patrimônio de um empreendimento a qualquer tempo, como previsto na lei, caso a contabilidade da obra não esteja sendo feita separadamente da contabilidade da incorporadora, haverá uma grande possibilidade de não se conseguir fazer a afetação, uma vez que deverão ser identificados e separados os bens, direitos e obrigações pertencentes ao incorporador dos que pertencem ao empreendimento que terá seu patrimônio afetado.

Costa (2014) destaca que as vantagens de aderir ao patrimônio de afetação seriam: a segurança jurídica e o respaldo que é dado ao adquirente; a segurança também para o incorporador (mesmo existindo a possibilidade de perda do investimento em favor dos adquirentes em caso de falência); aumento da credibilidade no incorporador; além da afetação ser utilizada como elemento de convencimento junto ao adquirente; e os benefícios tributários oriundos da afetação.

Caso a incorporação tenha o seu patrimônio afetado, poderá ser adotado Regime Especial de Tributação (RET) para aquele empreendimento, como está previsto na Lei 10.931/04, segundo a qual haverá uma redução na carga tributária incidente.

Regime Especial de Tributação (RET) na construção civil

A Lei 10.931/04, em seu art. 1.º, versa que “fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação”.

O RET unifica o pagamento de tributos federais, reduzindo as alíquotas incidentes sobre os mesmos, como especificado no art. 4.º da Lei 10.931/04. A repartição dos 4% para o imposto

e as contribuições federais elencadas no art. 4.º da Lei 10.931/04 está prevista no art. 8.º do mesmo normativo, sendo 1,26% para IRPJ, para o PIS/PASEP 0,37%, para a CSLL 0,66% e para a COFINS 1,71%. Esses percentuais são incidentes na tributação de empreendimentos que não se enquadram como imóveis integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida, que possuem outro percentual de tributação, não sendo objeto de análise no presente estudo.

A cobrança de um percentual único englobando os quatro tributos federais possibilita que seja mais simples a verificação dos relatórios fornecidos pela contabilidade e que serão analisados pela comissão de representantes (SCHERRER, 2012). Como visto, o RET beneficia as empresas que afetam o patrimônio, reduzindo a carga tributária incidente sobre o empreendimento.

Porém, para que todo o processo ocorra de forma satisfatória e seja exequível afetar o patrimônio e aderir ao RET, o papel desempenhado pela contabilidade é de grande importância nesse contexto, uma vez que ela que será a responsável por registrar todos os fatos acerca do patrimônio afetado, promovendo o controle e produzindo as informações necessárias aos diversos interessados.

A Contabilidade e o Patrimônio de Afetação

A relevância do controle patrimonial propiciado pela contabilidade em qualquer tipo e porte de organização é bem significativa (MARION, 2009). Essa realidade não difere na construção civil, onde a contabilidade possui um papel essencial no controle do patrimônio das empresas desse segmento. E com relação às incorporações imobiliárias, esse papel torna-se ainda mais expressivo, uma vez que ao incorporar um empreendimento e afetar o seu patrimônio, a contabilidade deve ser feita separadamente da contabilidade da incorporadora, não podendo existir a comunicabilidade desses patrimônios, para que a empresa possa usufruir dos benefícios do RET. A Lei 4.591/64, em seu art. 31-D, IV, indica que a incorporadora deve, “entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, 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”.

Os relatórios e informações a que se refere este inciso são produzidos pela contabilidade, o que evidencia a relevância do papel contábil na produção desses balancetes trimestrais que, além de cumprirem a disposição legal, informam aos adquirentes como está a situação da obra e se ela está realmente sendo executada de acordo com o planejado. Como já evidenciado, a

adoção do patrimônio de afetação não é obrigatória, o que faz com que muitas empresas não o utilizem em função, primordialmente, da necessidade de um trabalho contábil efetivo, já que isso exige um maior controle da execução do empreendimento em todos os seus aspectos.

Scherrer (2012) comentou que existem muitas críticas em função da lei ser flexível e não obrigar os incorporadores a adotarem o patrimônio de afetação, uma vez que isso se traduziria na proteção dos compradores contra fraudes ou golpes semelhantes aos já ocorridos no segmento de incorporações imobiliárias.

Pelo exposto, percebe-se a relevância da contabilidade e por consequência do profissional contábil atuando junto às incorporadoras, uma vez que essa atividade ocorre em função de uma relação jurídica que nasce entre dois sujeitos (incorporador e adquirente), segundo a qual o comprador compra e paga por uma promessa de entrega futura de um bem. Assim, é de suma importância que exista um controle efetivo desse negócio, a fim de que a execução do empreendimento ocorra da forma prevista, tendo os dados contábeis como principal fonte de informação acerca dessa execução, para que tanto o incorporador como os adquirentes possam ter a real situação evidenciada.

Metodologia

Os procedimentos metodológicos adotados neste estudo, pautado em objetivos exploratório-descritivos, com abordagem dedutiva, foram assim definidos em função do objetivo geral da pesquisa, que é analisar os impactos tributários da adoção do patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias. Para atingir ao objetivo proposto, foi feita descrição das incorporações imobiliárias, do patrimônio de afetação, do regime especial de tributação, da contabilidade e seu papel nesse contexto de afetação patrimonial.

Os dados empíricos-discursivos, oriundos das entrevistas feitas junto aos respondentes designados pelas empresas pesquisadas, caracterizam o estudo como qualitativo. As pesquisas qualitativas evidenciam o posicionamento dos sujeitos investigados acerca do objeto de análise (CRESWELL, 2010).

As etapas de execução dos procedimentos metodológicos ocorreram da seguinte forma: a) planejamento e desenho da pesquisa; b) elenco das categorias e códigos de análise; c) elaboração da entrevista com roteiro semiestruturado; d) análise de conteúdo temática e) análise dos dados obtidos com as entrevistas; f) discussão dos resultados (MILES; HUBERMAN;

SALDÃNA, 2014; BARDIN, 2011; SAUNDERS; LEWS; THORNHILL, 2012; MILES; HUBERMAN, 1994).

A análise de conteúdo foi feita com a utilização de técnicas que procuram analisar as comunicações, tendo por base procedimentos sistemáticos para explicitar o conteúdo das mensagens, objetivando elaborar indicadores, revelados qualitativamente e/ou quantitativamente, que permitem extrair sentidos relacionados com as mensagens obtidas (BARDIN, 2011).

Para a construção do corpus da pesquisa recorreu-se ao sítio eletrônico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco¹ (ADEMI-PE) que congrega 113 incorporadoras como associadas. Durante o levantamento observou-se que 7 (sete) empresas associadas não eram incorporadoras ou construtoras, o que levou a exclusão destas da relação, ficando o número reduzida a 106 empresas.

Inicialmente tinha-se a intenção de pesquisar todas as empresas e, para tal, seria enviado e-mail questionando se elas já tinham afetado algum patrimônio e, caso positivo, seriam combinados data e horário para aplicação da entrevista a ser respondida por quem a empresa destinasse como sendo o mais capaz de falar acerca de incorporação e de afetação patrimonial. Para isso foram escolhidas aleatoriamente 10 empresas e entrou-se em contato, por telefone, explicando que estava sendo feita uma pesquisa e que seria necessário que a empresa indicasse uma pessoa para responder a entrevista. Todas as empresas contatadas disseram não ser possível a aplicação da entrevista. Em face da negativa, foram selecionadas outras 10 empresas e tentou-se o contato por e-mail, tendo sido dado um prazo de uma semana para a resposta e, ao final desse período, nenhuma resposta foi obtida.

Em função das dificuldades encontradas, escolheu-se escolhidas três empresas por conveniência e acessibilidade, uma vez que os pesquisadores tinham contato direto com pessoas que trabalhavam nessas organizações. Obtida anuência, foram marcados data e horário para aplicação das entrevistas nessas empresas e lá elas foram respondidas pelas pessoas designadas pelas organizações.

O principal fator limitante da pesquisa foi a não obtenção de respostas por parte das empresas, o que pareceu algo característico do setor, mesmo tendo sido dito que as respostas seriam tratadas conjuntamente, que as empresas não precisavam ter seus nomes divulgados e

¹ Disponível em <http://www.ademi-pe.com.br/socios/>.

que as questões da entrevista tratavam do assunto de forma geral, não sendo solicitado, em nenhum momento, dados financeiros, operacionais etc.

O instrumento de coleta foi composto por questões semiestruturadas, divididas em três seções. A primeira seção buscou informações acerca da formação, do cargo ocupado e do tempo de trabalho do respondente na empresa. A segunda seção objetivou obter conhecimento sobre o tempo de atuação da empresa no mercado, setor de atuação e área de abrangência. A terceira seção procurou identificar aspectos vários da afetação patrimonial nas empresas pesquisadas (tempo que afeta patrimônios de empreendimentos; regularidade; fatores para afetar ou não; dificuldades; mudanças necessárias à empresa para poder afetar o patrimônio de empreendimentos; impacto do RET – na receita, na relação com os clientes, no mercado; auxílio da contabilidade no processo; vantagens e desvantagens da afetação).

As entrevistas foram feitas presencialmente, gravadas, com tempo médio de 25min, e logo em seguida transcritas. Para análise dos dados obtidos foram adotados os métodos propostos por Miles e Huberman (1994), que consistem nas seguintes etapas: i) redução dos dados, ii) visualização de dados e iii) desenho da conclusão/verificação (interpretação de dados).

Análise dos Resultados

Como apontado, a pesquisa foi feita com três empresas que, a pedido, serão tratadas por Empresa 1, Empresa 2 e Empresa 3. Os dados obtidos e as informações inferidas são apresentados a seguir. Também é apresentada uma simulação hipotética de um empreendimento de incorporação imobiliária, para ser observado como a adoção do patrimônio de afetação e conseqüentemente do RET pode impactar nas empresas que se utilizam desse instrumento jurídico.

Dados dos respondentes

O primeiro bloco de perguntas continha três perguntas a respeito dos respondentes, a primeira questão tratava da formação, a segunda do cargo e a terceira sobre o tempo de trabalho do respondente na empresa. As respostas estão apresentadas na Tabela 1:

Tabela 1 – Perfil dos entrevistados

	Formação	Cargo	Tempo de trabalho
Empresa 1	Advogada e pós-graduanda	Advogada	3 anos e 8 meses
Empresa 2	Advogado e pós-graduado	Diretor	7 anos
Empresa 3	Contador	Não respondeu	Não respondeu

Elaboração própria (2017)

Sabe-se que a incorporação e a afetação patrimonial envolvem uma grande quantidade de aspectos jurídicos, o que demanda a assessoria de um advogado no processo para que tudo ocorra dentro dos parâmetros legais existentes. Porém, a afetação patrimonial demanda da empresa uma contabilidade completa do empreendimento e esta deve ser segregada do patrimônio da incorporadora, o que faz do contador um profissional essencial no processo.

Pelo exposto na Tabela 1, observa-se que os profissionais que responderam ao questionário foram dois advogados e um contador, que são pessoas que realmente têm um contato mais direto com o processo o que revela a importância das duas áreas para a incorporação imobiliária.

Dados das empresas

O segundo bloco continha três perguntas sobre a empresa (tempo de mercado, segmentos que atua e área de abrangência). Os dados obtidos estão evidenciados na Tabela 2:

Tabela 2 – Perfil da empresa

	Tempo da empresa	Segmento(s) de atuação da empresa	Área de abrangência das atividades da empresa
Empresa 1	27 anos	Construção civil	Interior de Pernambuco – Caruaru, Santa Cruz do Capibaribe e Limoeiro
Empresa 2	7 anos	Mercado imobiliário	Interior de Pernambuco
Empresa 3	40 anos	Construção e incorporação	Todo o estado de Pernambuco

Elaboração própria (2017)

Pelo exposto na Tabela 2, observa-se que são empresas com tempo de atuação superior a 5 anos e duas delas com mais de 20 anos, o que indica que estão consolidadas no ramo em que atuam. Duas das empresas são construtoras, sendo que uma delas também incorpora empreendimentos e outra atua no mercado de imóveis. Todas as empresas atuam no interior do estado e uma delas também atua na capital.

Dados da pesquisa acerca da afetação do patrimônio

O terceiro bloco era composto por doze perguntas que tratavam de elementos mais específicos sobre o patrimônio de afetação e o regime especial de tributação. Inicialmente perguntou-se a) há quanto tempo a empresa utiliza o instituto do patrimônio de afetação; b) com que regularidade a empresa utiliza o patrimônio de afetação em empreendimentos por ela ofertados; e c) os fatores considerados pela empresa para que um empreendimento tivesse o patrimônio afetado. As respostas constam da Tabela 3.

Tabela 3 – Tempo e Fatores para Adoção do Patrimônio de Afetação

	Tempo da empresa	Tempo que afeta o patrimônio de empreendimentos	Regularidade de afetação dos empreendimentos	Fatores considerados para afetar o patrimônio de um empreendimento
Empresa 1	27 anos	2 anos	A cada novo lançamento	Estágio da obra
Empresa 2	7 anos	4 anos	Todos os empreendimentos	Fator tributário e o argumento para venda
Empresa 3	40 anos	7 meses	A partir do último lançamento da empresa	Decisão estratégica

Elaboração própria (2017)

Quanto ao tempo que a empresa utiliza o instituto do patrimônio de afetação, observou-se que a empresa mais jovem dentre as três é a que utiliza o patrimônio de afetação há mais tempo e a mais antiga é a que passou a utilizá-lo mais recentemente.

No que se refere à regularidade com que a empresa utiliza o patrimônio de afetação em empreendimentos por ela ofertados a Empresa 1 afirmou que ao ter conhecimento do instituto do patrimônio de afetação e lançar uma nova incorporação imobiliária, afetou de imediato o novo empreendimento, já a Empresa 2 afeta o patrimônio de todas as incorporações. A Empresa 3 disse que apenas recentemente tinha afetado o patrimônio de uma incorporação.

Já os fatores considerados pela empresa para que um empreendimento tivesse o patrimônio afetado, a Empresa 1 enfatizou que a afetação do patrimônio é algo que deve ser feito, resta identificar como está o estágio da obra e como está a contabilidade do empreendimento, pois se não houver uma contabilidade que segregue o que é do empreendimento e o que é da incorporadora, fica impraticável promover a afetação. Já para as Empresas 2 e 3 um dos principais fatores é o argumento para vendas. Pelo exposto, infere-se a relevância da contabilidade no processo, pois caso a obra já esteja em andamento pode-se fazer a afetação desde que essa possua a contabilidade feita separadamente, caso seja um

empreendimento em seu início, a contabilidade deve ser feita separadamente do patrimônio da incorporadora.

Na sequência questionou-se acerca da não obrigatoriedade da empresa afetar o patrimônio. Sobre isso a Empresa 1 comentou que o fato da afetação ser opcional é algo bom para a incorporadora, mas que numa visão macro, o ideal era que fosse obrigatório, pois traria mais segurança aos adquirentes e obrigaria as empresas a efetivamente utilizarem as receitas do empreendimento exclusivamente nele. Já segundo a Empresa 2 “se fosse, obrigatório penalizaria as pequenas empresas já que nem todas têm um setor de contabilidade estruturado para trabalhar nesse regime”. Observa-se que a Empresa 2 dá destaque à contabilidade, ao mencionar que se caso a afetação fosse obrigatória, muitas empresas teriam problemas por não possuírem uma contabilidade estruturada. Para a Empresa 3 ser opcional ou obrigatório é algo irrelevante para a empresa.

Em seguida, arguiu-se sobre a) as dificuldades encontradas para que um empreendimento tenha o seu patrimônio afetado; b) as mudanças que foram necessárias à empresa para que houvesse a utilização do patrimônio de afetação; c) os impactos que a adoção do RET ocasionou na empresa; e d) os impactos na receita da empresa em função da afetação do patrimônio. As respostas encontradas estão sumarizadas na Tabela 4.

Tabela 4 – Impactos tributários da Adoção do Patrimônio de Afetação

	Dificuldades para afetar um patrimônio	Mudanças requeridas na empresa	Impactos do RET na empresa	Impactos na receita em função da afetação do patrimônio
Empresa 1	Aceitação do incorporador.	Abertura de novos CNPJ.	Diminui os custos do empreendimento.	Aumento da receita.
Empresa 2	Não houve dificuldade.	Não houve mudanças.	Redução do valor dos tributos pagos.	Diminuição da tributação na receita.
Empresa 3	Capacitação do profissional de contabilidade.	Capacitação do profissional de contabilidade.	Redução da carga tributária.	Ainda não foi possível observar impactos na receita.

Elaboração própria (2017)

Quanto às principais dificuldades para que um empreendimento tenha o seu patrimônio afetado, a Empresa 1 comentou que a principal dificuldade é a falta de conhecimento do incorporador sobre o patrimônio de afetação, que por não ter uma noção mais acurada sobre o mesmo, acaba não querendo adotá-lo ou impondo muitas dificuldades. Outro ponto novamente evidenciado refere-se à necessidade de capacitação do profissional contábil que precisa ter o conhecimento específico para que seja possível afetar o patrimônio das incorporações.

Quanto às mudanças necessárias à empresa para que houvesse a utilização do patrimônio de afetação a Empresa 1 afirmou que já realizava a contabilidade separada desde o primeiro empreendimento em que foi feita a afetação do patrimônio, facilitando a adoção do RET e criação de um CNPJ específico. Segundo a Empresa 2 não foi necessária nenhuma mudança e para a Empresa 3 houve necessidade de treinamento para as equipes.

No que se refere aos impactos que a adoção do RET ocasionou na empresa verificou-se unanimidade quanto à diminuição do valor dos tributos pagos em função do RET. Porém nenhum dos respondentes especificou de quanto é essa diminuição, nem em valores, nem percentualmente, apenas citando a redução dos tributos.

Já quanto aos impactos na receita da empresa em função da afetação do patrimônio, a Empresa 1 afirmou que houve um aumento na receita proporcional à diminuição na tributação e destacou o aumento na receita em função da afetação ser utilizada como argumento de venda. A Empresa 2 por sua vez destacou que houve redução do impacto da tributação na receita da empresa, enquanto que na Empresa 3 ainda não foi possível observar impactos na receita por ser muito recente a adoção do patrimônio de afetação na empresa.

Outros questionamentos buscaram avaliar o impacto da adoção do instituto da afetação junto aos clientes, o impacto na imagem da empresa no mercado e o auxílio prestado pela contabilidade no processo. Os resultados estão elencados na Tabela 5:

Tabela 5 – Impactos na imagem pela Adoção do Patrimônio de Afetação e participação da contabilidade

	Impactos junto aos clientes	Impactos na imagem da empresa	Auxílio prestado pela contabilidade ao processo
Empresa 1	Nenhum impacto foi percebido em clientes mais antigos, Clientes novos demonstram maior segurança.	Nenhum impacto significativo na imagem da empresa foi percebido.	Permite a segregação dos patrimônios e possibilita que o patrimônio do empreendimento seja afetado.
Empresa 2	Nenhum impacto foi percebido.	Maior confiança dos agentes financeiros.	A contabilidade atuou nos processos junto a receita federal e prefeitura.
Empresa 3	Clientes demonstram maior segurança.	Nenhum impacto significativo na imagem da empresa foi percebido.	A contabilidade foi essencial na adesão ao RET e na prestação de informações necessárias ao fisco.

Elaboração própria (2017)

Sobre os impactos observados junto aos clientes, A Empresa 1 enviou um vídeo explicativo sobre o patrimônio e a afetação aos clientes, mas observou que poucos questionamentos foram feitos, não tendo sido percebida nenhuma mudança nos clientes mais antigos, mas apenas nos clientes novos que já adquirem os bens clientes das suas vantagens e da

maior segurança. Na Empresa 2 não foi percebido nenhum impacto e na Empresa 3 percebeu-se que os clientes ficaram mais seguros no momento da negociação. Depreende-se que só há algum impacto na relação com os clientes quando lhes é explicado que aquele empreendimento tem o patrimônio afetado e que isto significa mais segurança na negociação.

No que se refere à percepção de impactos na imagem da empresa em função da afetação patrimonial, as Empresas 1 e 3 afirmaram que há grande desconhecimento sobre o que é o patrimônio de afetação na região onde atuam acarretando na ausência de impactos significativos em suas imagens, enquanto que para a Empresa 2 observou-se uma maior confiança dos agentes financeiros em função da empresa ter afetado o patrimônio, sendo o impacto positivo e também destacou a redução na carga tributária das incorporações.

Quanto ao auxílio prestado pela contabilidade no processo de afetação do patrimônio, observa-se a unanimidade dos respondentes ao ressaltar a relevância da contabilidade no processo de afetação do patrimônio de empreendimentos imobiliários, sendo decisiva para que os empreendimentos possam aderir ao instituto e solicitar o RET.

Por fim, questionou-se acerca das vantagens e desvantagens obtidas pela empresa em função da afetação do patrimônio de empreendimentos de incorporação imobiliária. As respostas estão apresentadas na Tabela 6.

Tabela 6 – Vantagens e desvantagens observadas pelas empresas com a afetação do patrimônio

Empresas	Vantagens	Desvantagens
Empresa 1	Demonstração de boa-fé para os adquirentes; Ter a afetação patrimonial como argumento de venda.	Poucos benefícios inerentes ao incorporador frente a responsabilidade que lhe é atribuída.
Empresa 2	Redução do valor do imposto recolhido.	Não foi percebida nenhuma desvantagem.
Empresa 3	Redução da carga tributária.	Complexidade da contabilização.

Elaboração própria (2017)

Deduz-se pela resposta das empresas investigadas que há mais vantagens do que desvantagens na afetação do patrimônio em incorporações imobiliárias. Como vantagens destacam-se a evidência da boa-fé do incorporador e ter a afetação como argumento para as vendas, além da redução dos tributos pagos. Com relação às desvantagens destacam-se a grande responsabilidade que o incorporador fica em função da afetação e a complexidade que existe com relação aos procedimentos contábeis necessários para que o patrimônio do empreendimento seja afetado.

Conclusão

O mercado imobiliário tem crescido e mesmo em tempos de crise se destaca economicamente. Nesse mercado um segmento que tem grande evidência são as incorporações, tendo um quantitativo muito expressivo de empreendimentos que são lançados nessa modalidade. Em uma incorporação dois sujeitos são os principais envolvidos: o incorporador e os adquirentes e é exatamente na relação jurídica existente entre essas partes que são observados alguns problemas, a exemplo da insegurança que o comprador tem em caso de falência do incorporador.

Numa tentativa de minimizar essa insegurança foi criado, por meio da Lei 10.931/04, o patrimônio de afetação, que tem por objetivo dar mais segurança aos adquirentes de unidades oriundas de incorporações imobiliárias, uma vez que promove a segregação do patrimônio da incorporadora do patrimônio do empreendimento e, em caso de falência, o patrimônio afetado será utilizado para dar continuidade à obra e não para cumprir com as obrigações da empresa falida.

Porém, a lei que instituiu o patrimônio de afetação não o tornou obrigatório, ficando a cargo da incorporadora sua adoção. Então, apesar de trazer mais segurança aos adquirentes, por não existir a obrigatoriedade da afetação pelas incorporadoras, muitos empresários não o fazem. Assim, o presente trabalho teve por objetivo analisar os impactos tributários da adoção do patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias.

Das três empresas pesquisadas, duas já adotam o patrimônio de afetação há algum tempo e a que tem mais tempo de mercado foi a que o adotou mais recentemente. Também foi dito por duas empresas que elas adotam o patrimônio de afetação em todas as suas incorporações, a outra disse que como começou a adotá-lo agora, só o fez em um empreendimento. Para afetar o patrimônio de um empreendimento o argumento da venda é elemento preponderante para todas as empresas, mas destaca-se também o estágio da obra, que é fundamental para analisar a viabilidade da afetação.

Com relação ao fato da adoção do patrimônio de afetação ser opcional, destacou-se que isso é bom para o incorporador que fica com opção de fazê-lo ou não, mas já para o adquirente não é algo positivo, pois caso houvesse a afetação ele teria maior segurança jurídica na negociação realizada. Também houve destaque no que se refere a contabilidade, pois ela fica mais complexa uma vez que tem que propiciar a correta segregação dos patrimônios e seu controle efetivo.

Os dados coletados evidenciam que a maior dificuldade para adotar o patrimônio de afetação é o desconhecimento do incorporador. As três empresas foram unânimes ao relatar que não houve grandes complicações para adotar o patrimônio de afetação.

Também houve destaque para a atuação da contabilidade no processo, pois só por meio dela é que houve a possibilidade de separar os patrimônios da incorporadora e do empreendimento e assim fazer a afetação. E ainda a contabilidade foi essencial para adesão ao RET.

Com relação aos impactos observados na empresa de forma geral foram destacadas a redução da carga tributária e a diminuição dos custos. Já no que se refere aos impactos ocorridos na receita, foram observados o aumento das vendas da empresa, a possibilidade de utilizar a afetação como argumento para elevar o número de vendas e o reflexo da redução da tributação na receita. No que diz respeito aos impactos percebidos junto aos clientes, foi verificado que só há alguma repercussão quando é explicado aos compradores o que é o patrimônio de afetação e como ele gera mais segurança no negócio, uma vez que os mesmos não têm conhecimento do que é afetar o patrimônio. E com relação aos impactos verificados na imagem da empresa, inferiu-se que eles não são significativos em função do desconhecimento das pessoas sobre o que é patrimônio de afetação, mas já perante os agentes financeiros houve uma repercussão positiva e mais facilidade para obtenção de crédito.

Pelo exposto, percebe-se a importância da adoção do patrimônio de afetação nos empreendimentos de incorporação imobiliária e pode-se concluir que os impactos observados são significativos e positivos para as empresas, destacando-se a redução tributária, além da diminuição dos custos e melhora da imagem da empresa no mercado onde atua. Também se destaca o papel da contabilidade e conseqüentemente do profissional contábil no processo, pois só com um acurado controle contábil é que as empresas têm a possibilidade de instituir o patrimônio de afetação e aderir ao regime especial de tributação.

Em face das limitações encontradas no desenvolvimento da pesquisa, sobretudo no que concerne a dificuldade para aplicar a entrevista junto às empresas do segmento pesquisado, sugere-se que outras pesquisas sejam desenvolvidas e preferencialmente junto as associações das empresas do mercado imobiliário, para que se consiga ter uma maior adesão e assim ser possível traçar um panorama mais claro dos impactos oriundos da adoção do patrimônio de afetação.

Referências

BARDIN, L. *Análise de conteúdo*. São Paulo: Edições 70, 2011.

BRASIL. Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1965. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/LEIS/L4591.htm>.

_____. Lei 4.864. (1965, 29 de novembro). Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4864.htm#art10>.

_____. Lei 8.078. (1990, 11 de setembro). Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078compilado.htm>.

_____. Lei 10.406. (2002, 10 de janeiro). Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>.

_____. Lei 10.931. (2004, 02 de agosto). Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>.

_____. Medida Provisória 2.221. (2001, 04 de setembro). Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/Antigas_2001/2221.htm>.

CANDIDO, B. L. *Mercado Imobiliário: Uma análise sobre o comportamento dos preços dos imóveis na cidade de São Paulo*. (Monografia de Graduação em Economia). Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), Centro de Ciências Sócio-Econômicas (CSE), Departamento de Ciências Econômicas, Florianópolis, 2012.

COSTA, W. F. S. *Uma proposta acerca da necessidade de implantação da obrigatoriedade de adesão ao regime do patrimônio de afetação pelas incorporações imobiliárias*. (Monografia de Graduação em Direito). Associação Caruaruense de Ensino Superior e Técnico, Caruaru, 2014.

CRESWELL, J. W. *Projeto de pesquisa: métodos qualitativo, quantitativo e misto*. Tradução: Magda França Lopes. 3. ed. Porto Alegre: Artmed, 2010.

FRANCO, J. N.; GONDO, N. *Incorporações imobiliárias*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

MARCONI, M.; LAKATOS, E. M. *Técnicas de pesquisa*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MARION, J. C. *Contabilidade empresarial*. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MATTOS, A. D. *Patrimônio de afetação na incorporação imobiliária: Mais proteção para o adquirente*. São Paulo: Pini, 2011.

MILES, M. B.; HUBERMAN, A. M. *Qualitative data analysis: an expanded sourcebook*. London: Sage, 1994.

_____; _____. SALDAÑA, J. *Qualitative data analysis: a methods sourcebook*. 3rd ed. London: Sage, 2014.

PEREIRA, C. M. S. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

SANTANA, R. T. *Sucesso empresarial e declínio fulminante: O caso Encol*. (Dissertação de Mestrado em Administração). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto Coppead de Administração, Rio de Janeiro, 2012.

SAUNDERS, M.; LEWIS, P.; THORNHILL, A. *Research methods for business students*. 6th ed. London: Pearson, 2012.

SCHERRER, A. M. *Contabilidade imobiliária: Abordagem sistêmica, gerencial e fiscal*. 3. ed.). São Paulo: Atlas, 2012.



Como citar este artigo (Formato ABNT):

SILVA, Alexandre César Batista da; ALBUQUERQUE, Francivaldo dos Santos; BEZERRA, Maria do Socorro Coelho; MIRANDA, Luiz Carlos. Patrimônio de Afetação: análise dos impactos tributários da sua adoção em incorporações imobiliárias. **Id on Line Rev.Mult. Psic.**, 2019, vol.13, n.44, p. 53-72. ISSN: 1981-1179.

Recebido: 14/12/2018;

Aceito: 17/12/2018