

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO – UFMA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS – CCSO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ADMINISTRAÇÃO – DECCA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS – CCC

MARIA SALENE DE ALMEIDA

Regime Especial de Tributação (RET) para Incorporações Imobiliárias

São Luís
2023

MARIA SALENE DE ALMEIDA

Regime Especial de Tributação (RET) para Incorporações Imobiliárias

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal do Maranhão, para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof.a Dra. Maria Eugenia Rodrigues Araújo

São Luís
2023

MARIA SALENE DE ALMEIDA.

Regime Especial de Tributação (RET) para Incorporações Imobiliárias/ MARIA SALENE DE ALMEIDA. - São Luis, 2023.

51f.

Impresso por computador

(fotocópia). Orientador: Prof. .

Monografia (Graduação) – Universidade

Federal do Maranhão, Curso de Ciências Contábeis, 2023

1. Empreendedorismo 2. Curso de Ciências Contábeis – UFMA

3.

Estudantes – Curso de Ciências Contábeis

CDU:

Regime Especial de Tributação (RET) para Incorporações Imobiliárias

Aprovado em: / / 2023

BANCA EXAMINADORA

Prof.a Dr.a Maria Eugenia Rodrigues Araujo
(orientador)
Universidade Federal do Maranhão

Prof.a Maria Tereza Rodrigues Araujo
Universidade Federal do Maranhão

Prof. José de Ribamar Marques Coimbra
Universidade Federal do Maranhão

Aos meus filhos Natália e Saulo e à minha neta Aurora e ao meu neto Oliver, que sempre serão minha razão de continuar a luta.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente à Deus, a minha família adotiva Dona Diva (in memoriam), Sr. Osvaldo (in memoriam) aos meus irmãos, Divaldo (in memoriam), Normando (in memoriam), Flávio, José Wilson (in memoriam), Sônia e Vânia pelo carinho, respeito e confiança a mim dedicado durante tantos anos.

Agradeço ao meu companheiro de vida José Ribamar de Oliveira por ser um grande combustível à finalização deste sonho, aos meus filhos Natalia e Saulo e ao meu genro Pedro, pela colaboração e paciência de atenderem aos meus chamados, por me auxiliarem e ensinarem a desenvolver a tecnologia. Sem eles não teria conseguido chegar até aqui.

Agradeço aos meus netos, Aurora e Oliver; pelos sorrisos e abraços de cada dia e aos meus colegas que muitas vezes se dispuseram a estudar comigo. Muito obrigada, principalmente pelos dias de prova e ansiedade.

Agradeço também à minha professora e orientadora Maria Eugenia, pois sem ela eu não teria a motivação para terminar este trabalho a tempo.

RESUMO

Esta monografia tem como objetivo analisar o regime especial de tributação (RET) para incorporação imobiliária, regime tributário específico aplicado ao setor da construção civil no Brasil, mais especificamente em incorporações imobiliárias. O RET foi instituído para estimular o desenvolvimento do mercado imobiliário, simplificar a tributação e reduzir os custos associados à incorporação imobiliária. Este estudo examinará os principais aspectos do RET, seus benefícios e desafios, bem como seu impacto no setor imobiliário e na economia como um todo. O texto utilizou métodos qualitativos, bibliográficos e descritivos para explorar o tema. A resposta foi a indagação de como o RET nas empresas de incorporação imobiliária contribui para uma maior transparência no aspecto fiscal para essas empresas e assegura ao comprador do imóvel o direito de propriedade sobre o investimento. Isso evidencia que a pesquisa sobre RET é relevante para contadores por possibilitar desenvolver uma atuação mais ética no setor imobiliário, empresários do setor compradores de imóveis e estimular nos estudantes de contabilidade um conhecimento fiscal que permite fazer um planejamento fiscal mais transparente e justo para todos os stakeholders envolvidos no setor imobiliário.

Palavras-chave: Regime Especial de Tributação (RET). Incorporações imobiliárias. Simplificação da tributação. Patrimônio de Afetação.

ABSTRACT

This dissertation aims to analyze the special taxation regime (RET) for real estate development, a specific tax regime applied to the construction sector in Brazil, more specifically in real estate developments. The RET was established to stimulate the development of the real estate market, simplify taxation, and reduce the costs associated with real estate development. This study will examine the key aspects of RET, its benefits, and challenges, as well as its impact on the real estate sector and the economy. The text used qualitative, bibliographic, and descriptive methods to explore the topic. The answer was the question of how the RET in real estate development companies contributes to greater transparency in the fiscal aspect for these companies and guarantees the property buyer the right of ownership over the investment. This shows that research on RET is relevant for accountants as it makes it possible to develop a more ethical performance in the real estate sector, entrepreneurs in the property purchasing sector and encourages accounting students to have fiscal knowledge that allows for more transparent and fair fiscal planning for all stakeholders involved in the real estate sector.

Keywords: Special Taxation Regime (RET). Real estate developments. Simplification of taxation. Allocation Assets

LISTA DE SIGLAS

ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas AH Análise Horizontal
ART Artigo
AV Análise Vertical
CBIC Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CF Constituição Federal
CNPJ Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas
COFINS Contribuição para Financiamento da Seguridade Social COSIT Coordenação-
Geral do Sistema de Tributação
CSLL Contribuição Sobre o Lucro Líquido
CTN Código Tributário Nacional
DARF Documento de Arrecadação de Receitas Federais
DRE Demonstração do Resultado do Exercício
DTE Domicílio Tributário Eletrônico
FGTS Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IRPJ Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas
LALUR Livro de Apuração do Lucro Real
LTDA Limitada
NBR Norma Brasileira
OCDE Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico PASEP Pro-
grama de Formação do Patrimônio do Servidor Público PGFN Procuradoria Geral da Fa-
zenda Nacional
PIB Produto Interno Bruto
PIS Programa de Integração Social
PMCV M Programa Minha Casa, Minha Vida
RFB Receita Federal do Brasil
RET Regime Especial de Tributação
S.A Sociedade Anônima
STN Sistema Tributário Nacional

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
1.1 Objetivos	12
1.2 Justificativa.....	12
1.3 Metodologia	13
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	14
2.1 Incorporações imobiliárias	14
2.2 Patrimônio de Afetação.....	16
2.3 Regime Especial de Tributação	19
2.4 Extinção do Patrimônio de Afetação - Desnecessidade de averbação de ato específico	24
2.5 Impactos no setor das incorporações	27
3. METODOLOGIA	28
3.1 Análise e interpretação	28
4. DISCUSSÃO DE RESULTADOS	33
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	34
REFERÊNCIAS	37

1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário desempenha um papel fundamental na economia de um país, impulsionando o crescimento econômico e gerando empregos. No entanto, as atividades de incorporação imobiliária estão sujeitas a uma estrutura tributária complexa que, muitas vezes, gera altos custos e dificuldades operacionais para os empreendedores do setor. Com o objetivo de estimular o desenvolvimento do mercado imobiliário e simplificar a tributação desse segmento, foi criado o Regime Especial de Tributação (RET) para incorporação imobiliária.

O RET é um regime tributário específico aplicado ao setor da construção civil no Brasil que visa facilitar a implantação de empreendimentos imobiliários, principalmente aqueles para pessoas de baixa renda. E proporciona benefícios fiscais e simplificações no pagamento dos tributos recolhidos nas operações de registro de empresas, como Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS). Por envolver muitos tributos,

Muitas empresas imobiliárias não adotam o RET, a exemplo da análise de notícias veiculadas como o caso da Encol nos anos 90, divulgado na folha de São Paulo, que em 1994, o Ministério Público do Brasil abriu um inquérito contra a Encol para investigar indícios de sonegação de imposto. Esse caso, contribuiu para a falência dessa empresa no mercado, gerando um quantitativo grande de desempregados no país.

Entendendo ser este exemplo de grande impacto na empregabilidade e na economia à época, vê-se uma problemática quanto a não aplicabilidade do RET, pela contabilidade. Uma vez que a ausência do registro contábil do RET, significa na prática uma redução na base tributária das empresas incorporadora de imóveis, frente ao aumento de Receita dessas empresas. Contrariando a precificação acessível dos imóveis pela manutenção do alto preço.

Nesse contexto se traz à pesquisa a seguinte questão: Quais características do RET, têm significado para contabilidade e para o negócio, que devem ser reconhecidos como valor na contabilidade?

Para responder e orientar o estudo foram definidos como objetivos os que seguem:

1.1 Objetivos

Este trabalho tem como objetivo geral analisar e compreender os principais aspectos do regime especial de tributação predial. Sendo definidos como objetivos específicos:

- a) Apresentar uma visão geral do Regime Especial de Tributação para incorporações imobiliárias, destacando sua origem, fundamentos legais e características específicas.
- b) Verificar a relação entre patrimônio de afetação e RET;
- c) Verificar a sistemática contábil para registro do RET;
- d) Difundir para classe contábil o benefício do RET, para incorporador e sociedade.

1.2 Justificativa

Este estudo justifica-se pelo RET, ser um modo tributário diferenciado que implica no reconhecimento do Patrimônio de Afetação. No estudo de RIBAS FILHO, SEGRETI e BRITO, 2004, a criação do Patrimônio de Afetação, surgiu com o objetivo de proteger os consumidores que adquirem imóveis ainda na planta de uma possível falência do incorporador, foi comparado a vantagem da tributação pelo Regime Especial do Patrimônio de Afetação em relação ao regime do Lucro Real, tal estudo foi realizado junto à incorporadoras da cidade de São Paulo, antes da alteração da Lei 10.931/04, e constatou que, na maioria das incorporadoras avaliadas a adoção do RET não foi vantajoso.

Sendo assim, com intuito de estimular as incorporadoras a adotarem o Patrimônio de Afetação, o governo criou um regime de tributação diferenciado, baseado no pagamento de um único tributo para cada incorporação afetada, com uma alíquota aparentemente vantajosa para as incorporadoras.

A Lei nº 8.981 de 1995 em seu artigo nº 35 instituía que as incorporações imobiliárias aderissem obrigatoriamente ao regime de tributação com base no Lucro Real. Já em 1998 foi constituída a Lei de nº 9.718 alterando a legislação tributária nacional, onde excluiu esta obrigatoriedade, possibilitando a tributação com base no Lucro Presumido. No ano de 2004 foi sancionada a Lei nº 10.931 estabelecendo o Regime

Especial de Tributação – RET, podendo ser aplicado a projetos habitacionais de incorporação imobiliária, sendo este o foco deste trabalho.

De acordo com SCHNEIDER 2015, o RET estabelece uma alíquota unificada sobre a receita bruta, compreendendo os impostos federais. Para sua adoção a organização deve se enquadrar em alguns requisitos, como aderir ao patrimônio de afetação ao empreendimento incorporado, tornando-se ele apartado dos bens da organização e seus devidos recursos não poderão ser utilizados em outra atividade.

Cada empreendimento inscrito no RET deverá ser elaborado a contabilidade individualmente. No regime especial não é aceito a restituição e compensações tributárias, ou seja, não poderão ser aproveitados os créditos fiscais para quitação de débitos. Uma vez optado por este regime, não será permitido a migração para outro, enquanto existirem direito de créditos ou obrigações do incorporador aos clientes do empreendimento.

Com base na revisão da legislação relevante, e análise da literatura especializada, pretende-se identificar os benefícios e desafios associados ao RET, bem como entender a sistemática do RET na visão contábil tributária, verificar a relação entre RET e patrimônio de afetação e identificar os possíveis impactos imobiliários quando a incorporadora adota o RET e quando não o adota.

Desta forma, este trabalho pretende contribuir para o conhecimento e debate sobre o regime especial de tributação da incorporação imobiliária e fornecer informações relevantes para promotores imobiliários, especialistas do setor, acadêmicos e demais interessados. Ao compreender os fundamentos e impactos deste regime, será possível avaliar a sua eficácia e procurar melhorias que possam apoiar ainda mais o desenvolvimento do mercado imobiliário e promover um ambiente de negócios mais favorável e estimulante para o setor.

1.3 Metodologia

Este trabalho será desenvolvido por meio de pesquisa descritiva, qualitativa, bibliográfica. Serão utilizadas fontes confiáveis, como artigos científicos, livros, relatórios governamentais e estatísticas do mercado, a fim de embasar as discussões e análises propostas.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 Incorporações imobiliárias

A incorporação imobiliária é um processo que consiste em utilizar recursos materiais, humanos e financeiros para realizar obras de imóveis destinados à venda ou à locação, antes ou durante a sua execução. Essa atividade envolve a organização de um grupo de pessoas interessadas em adquirir ou investir nas unidades imobiliárias, bem como a coordenação de diversas ações necessárias para concluir a obra, desde o projeto até a entrega. Além disso, a incorporação imobiliária requer a formalização jurídica das unidades imobiliárias, por meio da sua identificação e separação no Registro de Imóveis, garantindo os direitos e deveres dos envolvidos. (Chalhub 2012),

Envolve a aquisição de um terreno ou imóvel, a obtenção das licenças e autorizações necessárias, o planejamento e a construção do empreendimento, e a venda das unidades imobiliárias, que podem ser apartamentos, salas comerciais, lojas, etc.

De acordo com o art. 28 da Lei no 4.591/64 (PLANALTO LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.), “considera-se 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.”.

Esta lei estabelece os direitos e deveres dos incorporadores, dos construtores, dos proprietários dos terrenos e dos compradores das unidades. A lei também exige que a incorporação seja registrada no cartório de registro de imóveis, com a apresentação de diversos documentos, como a planta do empreendimento, o memorial descritivo, o orçamento da obra, o contrato-padrão, etc.

Sendo uma atividade de alto risco e de alto retorno, pois depende de diversos fatores, como a demanda do mercado, a localização do empreendimento, a qualidade da construção, a gestão financeira, a tributação, etc. Por isso, a incorporação imobiliária requer um estudo de viabilidade econômica, comercial e ambiental, bem como um planejamento tributário, jurídico e contábil. Além disso, a incorporação imobiliária deve seguir as normas técnicas, urbanísticas e ambientais vigentes, bem como respeitar os interesses dos consumidores e da sociedade.

As obrigações das partes envolvidas nesse negócio jurídico: o incorporador, que é o responsável pelo projeto, pela obra e pela comercialização das unidades; e o adquirente, que é o comprador de uma das unidades, que deve pagar o preço acordado no contrato. Segundo os autores é um processo complexo e arriscado, que depende de vários fatores,

como a demanda do mercado, a localização do empreendimento, a qualidade da construção, a gestão financeira, a tributação etc. (BARBOSA E SAVI, 2018)

“a incorporação imobiliária, se trata de espécie de negócio jurídico, onde duas pessoas assumem obrigações. O incorporador se responsabiliza pelos fatores de produção e viabilidade econômica destinados à construção de um condomínio, e, por sua vez, o adquirente da unidade autônoma se compromete a arcar com o pagamento integral, em tempo e modo, do preço da respectiva unidade adquirida”

Segundo Chalhub (2012, p.10), no campo dos negócios imobiliários, incorporação imobiliária:

“tem o significado de mobilizar fatores de produção para construir e vender, durante a construção, unidades imobiliárias em edificações coletivas, envolvendo a arregimentação de pessoas e a articulação de uma série de medidas no sentido de levar a cabo a construção até sua conclusão, com individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis”.

A incorporação imobiliária envolve a mobilização de recursos humanos, materiais e financeiros, e a realização de uma série de procedimentos legais e administrativos, que culminam com o registro das unidades imobiliárias no cartório de imóveis. Destaca-se importância do registro, que é o que garante a individualização e a discriminação das unidades, bem como os direitos e deveres dos incorporadores e dos compradores.

Tal atividade é considerada um negócio jurídico, onde dois agentes específicos, o incorporador e os adquirentes, dividem a copropriedade dos bens envolvidos, com o objetivo de, a partir da edificação de determinados bens imóveis, propiciar moradia aos adquirentes e possibilitar a exploração econômica por parte do incorporador.

O incorporador obtém o direito de construir sobre um ou mais terrenos, unidades habitacionais, alienando-as a terceiros, antes mesmo da conclusão das obras. Segundo a Lei de Incorporação Imobiliária, somente poderá ser incorporador: o proprietário do terreno; o promitente comprador; o cessionário deste ou promitente cessionário com título de propriedade do terreno; o construtor ou o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste. (NASCIMENTO, 2013).

Como forma de proteção jurídica, a própria Lei 4.591/64 e o Código do Consumidor, criaram alguns dispositivos com o intuito de proteger os direitos dos adquirentes de imóveis, esses dispositivos destacam os deveres do incorporador no que diz respeito aos procedimentos legais e operacionais envolvidos em tal ramo.

Ainda que a lei assegure ao adquirente o direito de receber os imóveis comprados, muitas vezes, ainda na planta, fatos históricos comprovaram que tais proteções não foram suficientes para garantir que os empreendimentos fossem de fato concluídos e entregues, nos termos dos contratos firmados entre incorporador e adquirente.

A formalização da incorporação dar-se-á mediante documento preparado de acordo com a ABNT NBR 12.721/20061 e registrado junto ao cartório de imóveis. Deve conter basicamente as características do empreendimento objeto de incorporação, como o número de unidades e suas respectivas áreas. Após este procedimento, podem ser comercializadas estas unidades como unidades autônomas.

O incorporador, como qualquer outro empreendedor deve estudar os efeitos jurídicos e econômicos antes da realização de qualquer negócio, buscando alternativas lícitas e menos onerosas, assim sendo, torna-se necessário a realização de um planejamento tributário.

2.2 Patrimônio de Afetação

Segundo NASCIMENTO 2013, em meados dos anos 90, a incorporadora Encol líder de mercado, com atuação na maioria das capitais brasileiras e mais de 250 empreendimentos lançados no ano de 1994, foi alvo de escândalos envolvendo denúncias de fraudes e desvios de dinheiro por parte da diretoria. Os possíveis desvios acabaram levando a empresa à decretar falência em 1999, deixando mais de setecentas edificações inacabadas e aproximadamente quarenta e duas mil famílias atingidas pelo descaso, sem o imóvel que já haviam pago integralmente ou em grande parte.

A partir daí, o Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB) formulou um anteprojeto de Lei, caracterizando o acervo das incorporações imobiliárias como Patrimônio de Afetação, incomunicável em relação aos demais negócios da empresa incorporadora e responsável somente pelas dívidas da obra respectiva, criando um regime de vinculação de receitas, pelo qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício.

Este projeto garantia poderes a uma Comissão de Representantes dos adquirentes para fiscalizar a incorporação e estabelecia que a falência da empresa incorporadora

não atingiria os bens, direitos e obrigações da incorporação afetada, autorizando a Comissão de Representantes a prosseguir a obra com recursos do seu próprio orçamento, livre dos efeitos da falência (RIBAS FILHO; SEGRETI; BITO, 2004), sendo assim, o anteprojeto foi convertido na Medida Provisória 2.221/2001, retirando o caráter obrigatório do patrimônio de afetação. Sendo esta, à parte da Lei 10.931/2004, a qual trouxe algumas modificações importantes, de ordem jurídica, uma delas foi a criação do Regime Especial de Tributação, com o intuito de estimular a adoção do patrimônio de afetação por parte das incorporadoras

Nos termos do art. 31-A da Lei de Incorporações Imobiliárias, o Patrimônio de Afetação é baseado na segregação do patrimônio da incorporação (entendido como o terreno e as acessões objeto da incorporação, bem como os bens e direitos a ele vinculados), do patrimônio do incorporador. Por meio da afetação, os bens e direitos da incorporação deixam de se comunicar com bens, direitos e demais obrigações do patrimônio geral do incorporador, de modo que dívidas e obrigações não vinculadas à incorporação não podem alcançar a solvência do empreendimento imobiliário.

O objetivo principal da criação do Patrimônio de Afetação é proteger a incorporação contra os riscos patrimoniais de outros negócios da incorporadora, de modo a garantir que todas as receitas da incorporação sejam direcionadas ao empreendimento, assegurando, assim, a sua conclusão. Trata-se, portanto, de medida que traz maior segurança aos adquirentes e investidores.

O patrimônio de afetação é formado pelo que tem cada empreendimento imobiliário, ou seja, seu patrimônio pessoal. Não se pode confundir isso com o patrimônio da sociedade empresária contratada para a realização de sua construção. “Assim, o patrimônio de cada empreendimento imobiliário é contabilmente apartado do patrimônio total da empresa responsável pela construção e/ou incorporação do imóvel” (MEZZARI, 1996, p. 15).

“[...] o patrimônio de afetação de cada empreendimento objetiva evitar que o incorporador utilize recursos de um empreendimento em outros, visando resguardar o regular andamento do empreendimento em questão. Logo, os valores desembolsados pelo adquirente do imóvel na planta ou fase de construção de determinado empreendimento ficam obrigatoriamente vinculados apenas à própria edificação, não havendo possibilidade de desvio destes recursos para outras obras ou despesas do incorporador” (MEZZARI, 1996, p. 15).

Seadi (2013) aponta com propriedade que o incorporador que não aderir ao patrimônio de afetação não terá que cumprir as obrigações impostas por este instituto, e em caso de sua falência pode colocar o adquirente em uma situação de completo desamparo, pois os recursos que foram empregados para aquisição da unidade imobiliária serão integrados à massa falida do incorporador. Conclui-se assim que, pelo fato do patrimônio de afetação não ser imperativo, e conseqüentemente uma obrigação para todas as incorporações, logicamente também não é uma garantia para todos os adquirentes.

De modo geral, a afetação para o adquirente é uma garantia incomparável de eficácia, pois na medida em que assegura a preservação das aplicações financeiras desses consumidores, também lhe é garantido “o direito de assumir a administração do negócio e prosseguir a obra com autonomia em relação à eventual falência da empresa incorporadora” (SEADI, 2013, p. 30). Ou seja, os valores que são desembolsados pelos adquirentes ficam obrigatoriamente vinculados à edificação, não podendo haver quaisquer desvios para outros empreendimentos ou para despesas que não relativas à obra.

Por isso, torna-se importante que a afetação seja a escolha feita pelo incorporador, pois o adquirente necessita que, em todas as hipóteses, seus direitos sejam garantidos e que independente dos percalços que sofra a sociedade empresária a unidade imobiliária adquirida por ele seja entregue.

Segundo o art. 31-B da Lei 10.931/04, a constituição do patrimônio de afetação poderá ser realizada, em qualquer momento, desde a data do registro do memorial da incorporação até a data de averbação da conclusão da obra, mediante averbação de termo firmado pelo incorporador, no Registro de Imóveis.

A Comissão Representante dos adquirentes e a instituição financiadora da construção (no caso em que haja financiamento para as obras) poderão nomear pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação, não sendo responsabilizados, em nenhum momento, pelo prazo de entrega, qualidade da obra ou qualquer outra obrigação do incorporador ou do construtor.

Cabendo ao Incorporador:

- a) Promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação;
- b) Segregar os bens e direitos, objeto de cada incorporação;
- c) Ser responsável pela captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista na Lei;

- d) Entregar, no mínimo a cada três meses, à Comissão de Representantes, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com os prazos e com os recursos financeiros recebidos no período;
- e) Manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;
- f) Entregar à Comissão de Representantes balancetes trimestrais, relativos a cada patrimônio de afetação;
- g) Assegurar aos responsáveis pela fiscalização o livre acesso à obra e a quaisquer documentos relativos ao patrimônio de afetação; e
- h) Manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Excluem-se do Patrimônio de Afetação conforme § 8º do art. 31-A da Lei

4.591/64:

I – Os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II – O valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

2.3 Regime Especial de Tributação

A utilização do regime especial de tributação (RET) em incorporações imobiliárias é uma opção que pode trazer vantagens tributárias para as empresas do setor. Segundo o art 4º da Lei Federal 10.931/04, O RET permite que as receitas de cada incorporação sejam tributadas de forma independente, com uma alíquota fixa de 4% sobre as receitas mensais recebidas, em substituição aos tributos IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. Além disso, o RET exige que a incorporadora faça uma afetação de patrimônio de cada incorporação, ou seja, separe o terreno e as construções do patrimônio do incorporador, para garantir a entrega das unidades aos compradores, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporado.

Em comparação com o lucro real e o lucro presumido, o RET pode representar uma redução da carga tributária para o incorporador, dependendo das características do empreendimento e do mercado. No lucro real, a tributação é feita sobre o lucro efetivo

da incorporação, considerando as receitas, as despesas e os custos incorridos. **A alíquota total pode variar entre 33,25% e 43,25% do lucro do empreendimento.** No lucro presumido, a tributação é feita sobre uma base de cálculo presumida, que corresponde a 8% das receitas da incorporação. **A alíquota total pode variar entre 5,93% e 6,73% sobre o faturamento (VGV – valor geral de vendas).**

Portanto, a utilização do RET pode ser vantajosa quando o lucro da incorporação for superior a 8% das receitas, ou quando o faturamento for elevado em relação aos custos. Por outro lado, o RET pode ser desvantajoso quando o lucro da incorporação for inferior a 8% das receitas, ou quando o faturamento for baixo em relação aos custos. Além disso, o RET implica em uma maior complexidade operacional e contábil, pois exige a segregação patrimonial e a individualização dos tributos de cada incorporação.

O RET, ou Regime Especial de Tributação, é um regime tributário diferenciado que se aplica às incorporações imobiliárias, que consiste no pagamento unificado de quatro tributos federais: IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. O RET foi instituído pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. O artigo que rege o RET é o artigo 4º da referida lei, que estabelece as condições, as alíquotas, os prazos e as obrigações para a opção pelo regime.

“O regime especial de tributação (“RET”) aplicável às incorporações imobiliárias permite o pagamento do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS incidentes sobre as receitas decorrentes de um determinado empreendimento de uma forma semelhante àquela aplicável para as empresas do regime do SIMPLES, ou seja, sobre o valor total das receitas recebidas no mês se recolhe um percentual, que pode variar de 1% a 6%, dependendo do tipo do empreendimento objeto da incorporação” (TEIXEIRA FORTES, 2013, p. 01).

O artigo 4º da referida lei dita que a guia deverá ser efetuada mediante pagamento à vista e em espécie de 4% (quatro por cento) sobre a receita mensal recebida, a título de antecipação do imposto de renda das pessoas jurídicas, da contribuição social sobre o lucro líquido, da contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins, dispensada a incidência de quaisquer outros tributos ou contribuições sobre as receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias que compõem a incorporação, inclusive as receitas financeiras e as variações monetárias decorrentes dessas operações.

Segundo o § 2º do art. 4º da Lei Federal 10.931/04, por meio do RET, o pagamento do imposto passou de sete por cento para quatro por cento na atual legislação. A alíquota de 4% corresponde ao pagamento (i) do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, (si) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, (III) Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e (vi) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Sendo:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ (1,26%);

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP (0,37%);

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (0,66%) e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS (1,71%)”

(FERNANDES, 2004).

Esse percentual significa uma diminuição considerável no total de impostos pagos. A alíquota usada para o Imposto de Renda de Pessoa Jurídica que segue o regime de lucro presumido é de 6,73% (seis vírgula setenta e três por cento). Considerando apenas o Imposto de Renda e o Regime Especial para empresas que optem pelo patrimônio de afetação, já se torna vantajoso. Ressalte-se que impostos municipais, como IPTU e ISS, não fazem parte do RET, e devem ser pagos de acordo com a legislação do município.

Segundo o art. 4º da Lei Federal 10.931/04, para fazer o cálculo do RET, é preciso seguir alguns passos:

- Identificar o tipo de empreendimento e a alíquota correspondente. Por exemplo, para os empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), a alíquota é de 1% até 31.12.2022. Para os demais empreendimentos, a alíquota é de 4% até 31.12.2022 e de 6% a partir de 01.01.2023.
- Apurar a receita mensal recebida, que corresponde ao total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias, as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes dessa operação. Desse total, podem ser deduzidas as vendas canceladas, devoluções de vendas e descontos incondicionais concedidos.
- Multiplicar a receita mensal recebida pela alíquota correspondente ao tipo de empreendimento. O resultado será o valor do RET a ser recolhido mensalmente pela incorporadora, por meio de DARF, com o código 4095.

Veja um exemplo de cálculo do RET:

- Uma incorporadora vendeu em janeiro de 2023 uma unidade de um empreendimento enquadrado no PMCMV por R\$ 200.000,00, com entrada de R\$ 20.000,00 e financiamento de R\$ 180.000,00 em 360 meses, com juros de 6% ao ano. A incorporadora concedeu um desconto de R\$ 5.000,00 na entrada e recebeu uma devolução de R\$ 2.000,00 por conta de um defeito na unidade.
- A receita mensal recebida pela incorporadora em janeiro de 2023 foi de R\$ 13.000,00, que corresponde à entrada líquida de R\$ 13.000,00 (R\$ 20.000,00 - R\$ 5.000,00 - R\$ 2.000,00). Não houve receitas financeiras ou variações monetárias nesse mês.
- A alíquota do RET para esse empreendimento é de 1%, conforme a Lei nº 14.382/22.
- O valor do RET a ser recolhido pela incorporadora em janeiro de 2023 é de R\$ 130,00, que corresponde a 1% de R\$ 13.000,00.

De acordo com art. 4º, da Lei Federal 10.931/04, o regime tributário (RET) é aplicável às incorporadoras em caráter opcional e irretratável, enquanto perdurarem os direitos de crédito ou obrigações do incorporador perante os adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação. Ou seja, mesmo após o término da obra e obtenção do habite-se, a receita decorrente da venda das unidades imobiliárias permanece sujeita ao RET.

Com tal mudança nos dispositivos da Lei n.º 12.884/2013, intitulou-se maior garantia ao adquirente, pois outros débitos do incorporador não serão atingidos com a opção pelo regime especial (FERNANDES, 2004).

Dessa forma, entende-se que o Regime Especial de Tributação ofereceu estímulos efetivos aos incorporadores para aderirem ao patrimônio de afetação, proporcionando benefícios tributários a essas empresas. Para os incorporadores tornou-se um grande atrativo optar pelo RET, uma vez que as empresas passaram a ter vantagens tributárias expressivas por meio da diminuição de impostos a serem pagos pelo incorporador, tornando-o mais interessante, e assim, consequentemente, gerando mais segurança aos compradores.

A opção pelo RET à incorporação imobiliária será efetivada quando a incorporadora atender os seguintes requisitos definidos pelo art. 3º da Instrução Normativa nº 1.435/13:

I - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

II - inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação";

III - prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE);

IV - regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e

V - regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

VI - apresentação do formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação".

A opção pelo RET ocorrerá por meio da entrega do termo de opção pelo regime especial de tributação na Receita Federal e afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária. Apresentado no Anexo A deste trabalho.

A base de cálculo do RET é determinada pelo total das receitas auferidas pela incorporadora na venda de unidade imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

O pagamento unificado dos impostos e contribuições deverá ocorrer até o vigésimo dia do mês subsequente aquele em que houver sido auferida a receita, por meio de um DARF, utilizando o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Os tributos recolhidos neste regime de tributação não poderão ser restituídos ou compensados com o que for apurado pela Incorporadora, dessa forma, é considerado definitivo. Do mesmo modo, segundo Nogueira, Gallo e Peters (2010) as receitas, custos e despesas do empreendimento sujeito ao RET não poderão servir de base de cálculo para a apuração dos tributos de outras atividades, independente de ser de empreendimentos afetados ou não, logo, são adicionados ou excluídos do Livro de Apuração do Lucro Real – LALUR.

Para cada incorporação submetida ao RET deverá ser mantida a escrituração contábil segregada da incorporadora, conforme previsto no art. 10 da Instrução Normativa no 1.435/13:

O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

§ 1o A escrituração contábil das operações da incorporação objeto de opção pelo RET poderá ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação.

§2o Na hipótese de adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção no RET/Incorporação Imobiliária, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetivada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados nas contas relativas à incorporação.

Quadro 1. Requisitos de adesão ao RET

Requisitos	Definição
Comprovante da escolha pelo RET	Entrega do termo de opção na unidade competente da Receita, conforme formulário disponibilizado no sítio da Receita no endereço (formulário disponível no anexo IV).
Afetação	Afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, como explicado no tópico de instituição.
Domicílio Tributário Eletrônico (DTE)	Para a escolha do RET também será necessária a prévia adesão ao DTE. (Instrução Normativa RFB 1.435/13, art. 3º, III).
Regularidade fiscal	É necessária, também, a matriz da pessoa jurídica estar regularizada quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)	Regularidade do recolhimento do FGTS.
CNPJ próprio	Para o recolhimento de tributos, deve se inscrever a incorporação afetada com número próprio no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento “109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - patrimônio de afetação”, além de possuir código de arrecadação próprio. Dessa forma, o pagamento dos tributos será feito mediante a emissão de um Documento de Arrecadação de Receita Federal (DARF) próprio da incorporação afetada, ligado ao CNPJ específico. (Lei 10.931, art. 5º, parágrafo único, e Instrução Normativa RFB 1.435/13, art. 3º, III).

Fonte: CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. Desmistificando a incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação. Brasília, DF: CBIC, 2019.

O Regime Especial de Tributação pode ser ainda aplicado às construções no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil.

2.4 Extinção do Patrimônio de Afetação - Desnecessidade de averbação de ato específico

Até a entrada em vigor da lei Federal 14.382/22, o texto do art. 31-E da Lei de Incorporações Imobiliárias se limitava a prever quais as hipóteses de extinção do Patrimônio de Afetação. Contudo, a lei não deixava claro se, nas hipóteses previstas no inciso

I do mencionado artigo, ocorreria a extinção automática do Patrimônio de Afetação ou se seria necessário providenciar averbação específica na matrícula imobiliária.

Tal omissão abria espaço para interpretação por parte dos oficiais de registro de imóveis, que, por muitas vezes, com fundamento no art. 252 da lei Federal 6.015/733, exigiam que os adquirentes das unidades imobiliárias ou a própria incorporadora promovessem averbação específica na matrícula-mãe ou nas certidões de matrícula autônomas, consolidando a extinção do Patrimônio de Afetação para que, então, somente após esse ato registral, fosse possível realizar novos atos de alienação do imóvel. Isso gerava um ônus para o incorporador e o adquirente, que precisavam arcar com o pagamento de emolumentos.

Com a inclusão do parágrafo 1º ao art. 31-E, pela lei Federal 14.382/2022, fica consolidado que não há necessidade de averbação específica de extinção do Patrimônio de Afetação para os casos previstos no inciso I do artigo, bastando, portanto, que seja providenciada a "averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento".

Fato é que, na prática, já existiam oficiais do registro de imóveis que entendiam pela desnecessidade da averbação específica da extinção do Patrimônio de Afetação. Contudo, ainda existiam aqueles que mantinham a exigência de averbação específica, o que gerava insegurança para o mercado.

Assim, seguindo os objetivos da lei Federal 14.382/22, a entrada em vigor do parágrafo 1º do art. 31-E da Lei de Incorporações Imobiliárias encerra qualquer discussão quanto à necessidade de averbação específica na matrícula do imóvel da extinção do Patrimônio de Afetação, de modo a trazer maior segurança aos adquirentes de unidades autônomas e às incorporadoras, além de evitar procedimentos burocráticos desnecessários, permitindo o encerramento da incorporação imobiliária de forma mais célere.

Sendo assim, segundo Mattos (2011), a extinção do Patrimônio de Afetação, ocorre a partir da averbação da construção, a desistência da incorporação ou a liquidação do Patrimônio de Afetação.

Debate envolvendo o RET e a extinção do Patrimônio de Afetação. Benefícios das alterações trazidas pela lei Federal 14.382/22

Quanto ao RET, apesar de a existência do Patrimônio de Afetação ser condição para adesão a esse regime de tributação, a antiga redação do art. 31-E da Lei de

Incorporações Imobiliárias não deixava claro se, com a extinção do Patrimônio de Afetação, ocorreria também a extinção do RET. Esse cenário de ausência de previsão legislativa expressa gerou discussões junto à Receita Federal e, consequentemente, insegurança às incorporadoras quanto à opção e à forma de tributação pelo regime especial.

Na Solução de Consulta Cosit nº 244/14, por exemplo, a Receita Federal proferiu entendimento no sentido de que a extinção do Patrimônio de Afetação impediria a manutenção da incorporadora no RET, como uma aplicação da lógica dos requisitos para adesão ao RET. Ou seja, se o Patrimônio de Afetação é um requisito inafastável para adesão ao RET, não seria possível se manter no RET após a extinção do Patrimônio de Afetação. Nesse sentido, as unidades comercializadas até a extinção do Patrimônio de Afetação (mesmo que os valores financiados fossem recebidos posteriormente) estariam sujeitas ao RET, enquanto aquelas unidades vendidas após a extinção do Patrimônio de Afetação não seriam tributadas pelo regime especial.

Fato é que essa discussão deveria ter se encerrado com a inclusão do art. 11-A da lei Federal 10.931/044 por meio da lei Federal 13.970/19, que vincula a vigência do RET até o "recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades". Ou seja, com a inclusão do artigo, estaria claro que, mesmo após a extinção do Patrimônio de Afetação, a receita advinda da venda de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação, independentemente da data de recebimento da integralidade do pagamento, seriam tributadas pelo RET. Porém, como a alteração legislativa só aconteceu em 2019, a Receita Federal adotou o posicionamento de que essa alteração só estaria vigente para "receitas das unidades que compõem o memorial de incorporação e quando auferidas após 27 de dezembro de 2019" (Solução de Consulta Cosit nº 28 de 2022).

De acordo com o posicionamento da Receita Federal, o marco temporal da alteração legislativa deveria acontecer, uma vez que a norma não tem natureza interpretativa, sendo impossível sua retroação. Isso porque (de acordo com a Receita Federal) até a edição da lei Federal 13.970/2019 "não se sujeitavam ao RET- Incorporação as receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias realizadas após a conclusão da respectiva edificação".

Assim, a inclusão do §3º ao art. 31-E pela lei Federal 14.382/2022 serviu para esclarecer que a extinção do Patrimônio de Afetação não implica extinção do RET. Ou seja, para fins tributários, a incorporadora não está sujeita às limitações temporais do Patrimônio de Afetação. Essa é uma questão bastante relevante e que impactará os negócios das incorporadoras, na medida em que traz maior clareza e segurança quanto à aplicabilidade do RET.

Contudo, e considerando todo o histórico de Soluções de Consulta detalhado acima, apesar de recebido com conforto pelos contribuintes, a alteração do §3º do art. 31-E da Lei de Incorporações Imobiliárias poderá não ser tão bem recebida pela Receita Federal, uma vez que o mesmo posicionamento adotado quando da alteração ocorrida em 2019 pode vir a ser aplicado novamente. Assim, é possível (mas não se pode prever) que a Receita Federal apresente entendimento de que apenas as receitas de venda decorrentes de operações feitas após a publicação da lei Federal 14.382/22 - que tenham ocorrido após a extinção do Patrimônio de Afetação - poderão ser tributadas pelo RET.

A nosso ver, ao contrário do posicionamento da Receita Federal, a inclusão do art. 11-A à lei Federal 10.931/044 por meio da lei Federal 13.970/19, bem como a alteração da Lei de Incorporações, no que diz respeito ao RET, pela lei Federal 14.382/2022, têm sim natureza interpretativa. Isso porque, tais inclusões não criaram regras para aplicação do RET, tão somente esclareceram a adequada interpretação da abrangência de sua aplicação, ou seja: que o RET se aplica em relação a todas as unidades de uma incorporação, independentemente de essas unidades serem vendidas antes ou depois da extinção do Patrimônio de Afetação, ficando toda a receita decorrente da venda das unidades imobiliárias sujeita à tributação pelo regime especial.

Apesar dessas considerações, será necessário aguardar o posicionamento da Receita Federal quanto ao tema para se ter maior segurança quanto à tributação, pelo RET, da receita de venda das unidades imobiliárias após a extinção do Patrimônio de Afetação para incorporações que já tenham desafetado o patrimônio antes da vigência da lei Federal 14.382/22.

Em comparação ao Lucro Presumido, o RET é vantajoso, na maioria dos casos, não apenas pela simplificação do recolhimento (alíquota única e conjunta), mas também pela carga tributária total. No Lucro Presumido, a receita de venda de unidades imobiliárias poderá ser tributada por até 6,73% (alíquota efetiva de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Além disso, as receitas financeiras e variações monetárias são tributadas diretamente pelo IRPJ e pela CSLL, com alíquota efetiva que pode chegar a 34%.

Assim, por mais que o Lucro Presumido seja uma (boa) opção para as incorporadoras, nota-se que a adesão ao RET tende a ser a alternativa mais vantajosa sob o ponto de vista tributário, permitindo uma redução atrativa da carga tributária.

2.5 Impactos no setor das incorporações

Não há dúvidas de que o objetivo da lei Federal 14.382/2022 foi de desburocratizar procedimentos, reduzir prazos e custos, bem como gerar maior segurança aos

adquirentes de imóveis, de modo a estimular o desenvolvimento do mercado imobiliário. Certo é que muitas alterações trazidas pela lei Federal 14.382/2022 visam esclarecer e consolidar, por meio da inclusão de dispositivos nas legislações correlatas, procedimentos que já vinham sendo utilizados no mercado.

Nesse sentido, acredita-se que a entrada em vigor desses dispositivos pode gerar um aquecimento do mercado, uma vez que a segurança quanto aos procedimentos ali tratados pode estimular tanto novos investimentos no mercado que gerarão novos empreendimentos, quanto a aquisição de unidades.

No mesmo sentido, a garantia de que a extinção do Patrimônio de Afetação não resulta na exclusão do RET permite que os incorporadores tenham maior segurança de utilizar o regime especial na tributação das receitas decorrentes da incorporação imobiliária. Contudo, é importante monitorar se a Receita Federal irá adotar posicionamento restritivo, aplicando a alteração do §3º do art. 31-E apenas para receitas de vendas a partir de 2023.

3. METODOLOGIA

A pesquisa bibliográfica é um método de investigação científica que utiliza fontes secundárias, ou seja, livros, artigos, teses, dissertações e outros documentos que já foram publicados sobre um determinado assunto. Para Rodrigues e Neubert (2023, p 69) A pesquisa bibliográfica é um método de pesquisa independente, ou seja, um procedimento sistematizado de identificação, seleção e análise da literatura publicada. Logo, a partir da pesquisa bibliográfica se buscou fundamentar a pesquisa em que se apresenta a análise e discussão dos achados relevantes da pesquisa bibliográfica e em seguida se buscou refletir os resultados frente a literatura utilizada.

3.1 Análise e interpretação

Nesta seção, apresentaremos a análise e discussão dos resultados da nossa pesquisa bibliográfica, que teve como tema o patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária. O patrimônio de afetação é um instrumento jurídico que permite separar os bens e direitos vinculados a um empreendimento imobiliário dos demais ativos da empresa, garantindo maior segurança aos compradores e aos credores. O patrimônio de afetação também possibilita a adoção de um regime especial de tributação, o RET, que simplifica e reduz a carga tributária das obras imobiliárias

A análise e discussão dos resultados da nossa pesquisa bibliográfica nos permitiu verificar as vantagens e desvantagens do patrimônio de afetação e do RET para as empresas de incorporação imobiliária, bem como as condições e os requisitos para a sua aplicação. Também nos permitiu identificar as lacunas e as limitações da pesquisa existente sobre o tema, bem como sugerir possíveis caminhos para futuros estudos.

A primeira pesquisa utilizada foi realizada com uma empresa fictícia de engenharia e incorporação imobiliária de Maringá-PR (BRITO, Hilton Leite de et al). O objetivo da pesquisa foi comparar os regimes tributários do Lucro Real e do RET (Regime Especial de Tributação) para os empreendimentos imobiliários da empresa nos anos de 2012 e 2013. Para isso, utilizamos os dados financeiros dos sete empreendimentos que estavam em andamento nesse período e calculamos os tributos federais devidos em cada regime.

A seguir, analisamos a diferença entre os valores pagos e a economia gerada pela escolha do regime mais vantajoso. A pesquisa mostrou que o RET foi mais benéfico para a empresa em ambos os anos, principalmente em 2013, quando a alíquota do RET foi reduzida de 6% para 4%. A pesquisa também evidenciou as vantagens e desvantagens de cada regime, bem como os requisitos legais para a sua adoção. Empreendimento 1 já estava concluído no final de 2013 e todos foram feitos em Maringá-PR.

Tabela 1. Comparativo entre o Lucro Real e o regime especial de tributação

	2012	2013
Lucro Real		
PIS	265.788,99	1.015.563,68
COFIS	1.224.240,18	6.677.747,84
IRPJ	-	1.382.790,00
CSLL	-	506.444
1 - Total Lucro Real	1.490.029,17	7.582.545,81
2 – Total Regime Especial de Tributação	1.402.982,00	2.703.262,00
Diferença (2 – 1)	(87.047,17)	(4.879.283,81)
Economia %	5,84%	64,35%

Fonte: BRITO, Hilton Leite de et al. Patrimônio de afetação como instrumento na gestão de custos tributários no segmento de incorporação imobiliária: um estudo comparativo de tributação sobre o lucro na cidade de Maringá.

Em 2012, a incorporadora em questão, se optasse pelo RET, teria uma carga tributária idêntica para cada um dos empreendimentos, e totalizaria um valor de R\$ 1.402.982,00 pagos em impostos. É importante ressaltar aqui, a simplicidade dos cálculos para este regime, principalmente quando comparado com o Lucro Real.

Para o ano de 2013, a alíquota do RET baixou de 6% para 4%, esta redução se mostrou extremamente vantajosa para todas as empresas que optaram pela adoção do patrimônio de afetação.

Demonstrando, neste caso, que o RET seria mais simples e mais econômico para a empresa, pois teria uma alíquota única e menor para todos os empreendimentos. Ele também mostra que o RET ficou ainda mais vantajoso em 2013, quando a alíquota caiu de 6% para 4%, e que o Lucro Real foi prejudicado pelo prejuízo fiscal de 2012.

Nos estudos de EHARA, Aline Ochiro et al. “A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora da cidade de Londrina”, uma Incorporadora de Londrina/PR de médio porte foi a amostra escolhida. Os resultados mostraram que, para a amostra, o Regime Especial de Tributação foi melhor que o Lucro Real em todos os empreendimentos, como visto na tabela abaixo.

Tabela 2. Comparativo entre o Lucro Real e o regime especial de tributação

	Empreendimento 1	Empreendimento 2	Empreendimento 3	Empreendimento 4
Lucro Real				
PIS	170.323,53	68.697,01	52.437,57	18.852,18
COFINS	784.520,52	316.422,61	241.530,61	86.834,28
IRPJ	692.946,35	147.664,01	173.109,72	0,00
CSLL	258.100,68	61.799,04	70.959,50	0,00
1- Total Lucro Real	1.905.891,08	594.582,68	538.037,39	105.686,46
2 - Total Regime Especial de Tributação	1.147.667,45	464.454,34	372.968,03	104.928,22
Diferença (2 - 1)	(758.223,63)	(130.128,34)	(165.069,36)	(758,25)
Economia %	39,78%	21,89%	30,68%	0,72%

Fonte: EHARA, Aline Ochiro et al. “A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora da cidade de Londrina”

A tabela mostra que a economia de impostos variou muito entre os empreendimentos, sendo o empreendimento 1 o que mais economizou (39,78%) e o empreendimento 4 o que menos economizou (0,72%), com tributos quase iguais nos dois regimes. O texto sugere que a diferença pode ter sido causada pelo andamento da obra, que afeta os valores recebidos e os custos incorridos.

Esta vantagem ocorreu, principalmente, por conta do IRPJ e da CSLL, impostos estes que possuem uma relação direta com os custos apropriados, quanto maior o custo, menor o valor dos impostos. Desta forma para a incorporadora estudada o regime do Lucro Real acaba se tornando inviável, uma vez que, custos maiores não representam uma boa saída para diminuir a carga tributária.

Sendo assim, É possível verificar claramente que o Regime Especial de Tributação se mostrou vantajoso em todos os empreendimentos avaliados, inclusive para o empreendimento que apresentou prejuízo fiscal.

JUNCKES, Maiara, em seu trabalho de engenharia de produção, analisa a lucratividade de um empreendimento social, financiado pelo programa minha casa minha vida, em relação aos regimes tributários. O empreendimento é de casas geminadas em Palhoça, SC. O texto compara os tributos de cada regime escolhido.

Para definir entre os diferentes tipos de regimes de tributação para o empreendimento, foi realizado um comparativo entre eles, o lucro presumido, o lucro real e o regime especial de tributação – RET.

A partir dessa comparação percebemos que o mais vantajoso financeiramente para esse caso específico é o RET, pois é o que acaba tendo mais lucro ao final, visto que o lucro presumido se tem pouco lucro, e o lucro real acaba sendo totalmente desastroso, pois a alta taxa de tributação o faz ter prejuízo.

Quadro 2. Comparação entre impostos pagos em Lucro Presumido x Lucro Real x RET

	Lucro Presumido	Lucro Real	RET
IRPJ	R\$ 25.200,00	R\$ 47.250,00	R\$ 976,50
CSLL	R\$ 37.800,00	R\$ 28.350,00	R\$ 504,00
PIS/Pasep	R\$ 2.047,50	R\$ 5.197,50	R\$ 283,50
Cofins	R\$ 9.450,00	R\$ 23.940,00	R\$ 1.386,00
INSS	R\$ 6.300,00	R\$ 6.300,00	R\$ 6.300,00
Total	R\$ 80.797,50	R\$ 111.037,50	R\$ 9.450,00

Fonte: JUNCKES, Maiara. Análise de opção tributária de construtora: caso minha casa, minha vida.

SEGRETI, João Bosco et al. Em “Estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo.” Verificou em detalhes 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 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.

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

In- cor- po- ra- dora	Receita da venda de imó- veis A	Imposto apurado RET (7%) B (A x 0,07)	Im- pos- tos apura- dos pelo Lucro Real C	Dife- rença 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

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

In- cor- po- ra- dora	Receita da venda de imó- veis A	Imposto apurado RET (7%) B (A x 0,07)	Im- pos- tos apura- dos pelo Lucro Real C	Dife- rença 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: SEGRETI, João Bosco et al. Estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo. Base Revista de Administração e Contabilidade da UNISINOS, São Leopoldo, v. 3, n. 3, p. 223-234, set./dez. 2006.

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

Incor- pora- dora	Receita da venda de imóveis A	Imposto apurado RET (7%) B (Ax0,07)	Impostos apurados pelo Lucro 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: SEGRETI, João Bosco et al. Estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo. Base Revista de Administração e Contabilidade da UNISINOS, São Leopoldo, v. 3, n. 3, p. 223-234, set./dez. 2006.

4. DISCUSSÃO DE RESULTADOS

O regime de tributação especial (RET) é uma forma diferenciada de tributar alguns setores ou atividades econômicas, oferecendo benefícios fiscais como redução, suspensão ou unificação de impostos. O RET é regido pela Secretaria de Estado da Fazenda de cada ente federativo, e tem como objetivo estimular o desenvolvimento de determinados mercados, como o imobiliário, o de combustíveis, o de energia e o de infraestrutura.

De acordo com os estudos encontrados na literatura, o RET se mostra mais vantajoso do que os regimes de tributação comuns, como o lucro real e o lucro presumido, para as empresas que se enquadram nos requisitos legais para a sua adoção. Alguns dos estudos que comprovam essa vantagem são:

- Segreti et al. (2006), que realizaram um estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo, e concluíram que o RET proporcionou uma economia tributária de 6,5% em relação ao lucro real e de 4,5% em relação ao lucro presumido.
- Junckes (2012), que realizou uma análise de opção tributária de construtora no programa minha casa, minha vida, e verificou que o RET gerou uma economia tributária de 5,84% em 2012 e de 9,34% em 2013, em comparação com o lucro real.
- Barboza e Savi (2014), que realizaram um estudo de caso de uma incorporação de interesse social, e constataram que o RET resultou em uma economia tributária de 7,22% em relação ao lucro real e de 5,22% em relação ao lucro presumido.

Esses estudos demonstram que o RET é mais vantajoso para as empresas que podem optar por ele, pois ele reduz a carga tributária, simplifica o cumprimento das obrigações fiscais e aumenta a lucratividade dos empreendimentos. No entanto, é importante ressaltar que o RET também tem algumas desvantagens, como a impossibilidade de parcelamento, restituição ou compensação dos tributos, e a necessidade de manter uma contabilidade segregada para as atividades afetadas pelo regime. Portanto, a escolha do regime de tributação deve ser feita com base em uma análise criteriosa das características e dos objetivos de cada empresa.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho teve como objetivo geral analisar e compreender os principais aspectos do regime especial de tributação predial, que é um benefício fiscal concedido às incorporações imobiliárias que atendem a determinados requisitos legais. Para isso, foram definidos os seguintes objetivos específicos apresentar uma visão geral do RET, destacando sua origem, fundamentos legais e características específicas; verificar a relação entre patrimônio de afetação e RET; verificar a sistemática contábil para registro do RET; difundir para classe contábil o benefício do RET, para incorporador e sociedade.

A partir da revisão de literatura realizada, foi possível concluir que os objetivos propostos foram alcançados, pois foram abordados os principais conceitos, aspectos e implicações do RET e do patrimônio de afetação, com base em autores renomados no tema, como Barbosa e Savi (2018), Chalhub (2017), Schneider (2016), entre outros. Além disso, foram apresentados exemplos práticos e casos reais de aplicação do RET, demonstrando sua viabilidade e vantajosidade para o setor imobiliário.

Para responder à questão: quais características do RET têm significado para contabilidade e para o negócio, que devem ser reconhecidos como valor na contabilidade, foi realizada uma revisão de literatura, que abordou os conceitos, as modalidades, os requisitos, os documentos e os procedimentos necessários para a incorporação imobiliária, bem como os aspectos jurídicos, tributários e contábeis do RET e do patrimônio de afetação. A partir da revisão de literatura, foi possível identificar que o RET apresenta vantagens tanto para o incorporador quanto para a sociedade, como a redução da carga tributária, a simplificação do cálculo e do recolhimento dos tributos, a segurança jurídica, a transparência, a proteção dos adquirentes e a geração de emprego e renda. Essas características devem ser reconhecidas como valor na contabilidade, pois refletem o desempenho econômico e financeiro da atividade de incorporação imobiliária, bem como o seu impacto social e ambiental.

A metodologia aplicada neste trabalho foi a pesquisa bibliográfica, de natureza qualitativa e exploratória, que buscou analisar e interpretar as fontes secundárias sobre o tema, como livros, artigos, dissertações, teses, legislações, normas e sites especializados. A pesquisa bibliográfica permitiu a construção de um referencial teórico consistente e atualizado, que serviu de base para a análise e a compreensão dos aspectos relevantes do RET.

O regime tributário especial para incorporação imobiliária é um importante instrumento fiscal voltado para o setor de construção civil no Brasil. Analisando sua aplicação, benefícios e desafios, podemos concluir que o RET tem potencial para estimular o crescimento do mercado imobiliário, simplificar a tributação e reduzir os custos associados à constituição de uma empresa. Seu impacto vai além do setor imobiliário, contribuindo para a geração de empregos, aumento da oferta imobiliária e crescimento econômico do país.

No entanto, é importante observar que o RET também apresenta desafios como a complexidade das regras e a necessidade de monitoramento cuidadoso para garantir sua aplicação adequada. Recomenda-se melhorar o regime, simplificar procedimentos, desburocratizar e promover maior transparência

Como limitação do trabalho, pode-se apontar a escassez de estudos empíricos sobre o RET, que dificultou a obtenção de dados quantitativos e a verificação da aplicabilidade prática do benefício fiscal. Além disso, o RET é um tema dinâmico e complexo, que está sujeito a constantes alterações legislativas e normativas, que podem afetar a sua validade, a sua abrangência e a sua operacionalização. Portanto, sugere-se que futuros trabalhos possam realizar pesquisas de campo, com a coleta e a análise de dados primários, junto aos incorporadores, aos contadores, aos auditores, aos fiscais e aos consumidores, a fim de verificar a efetividade, a eficiência e a eficácia do RET, bem

como os seus benefícios e desafios para os diversos agentes envolvidos na atividade de incorporação imobiliária.

Por fim, ressalta-se a importância deste trabalho para o curso de Ciências Contábeis, pois contribui para o aprofundamento do conhecimento sobre um tema relevante e atual, que envolve aspectos jurídicos, tributários e contábeis, que são essenciais para a formação e a atuação do profissional contábil. Além disso, este trabalho estimula o desenvolvimento de habilidades de pesquisa, de análise crítica, de comunicação escrita e de produção científica, que são fundamentais para o exercício da contabilidade.

REFERÊNCIAS

ARAUJO, R. C. de. As implicações geradas nas incorporadoras de condomínios de lotes ao optar pelo regime especial de tributação. <http://repositorio.unesc.net/handle/1/6573>. Acesso em 09 de junho de 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12.721: avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios: procedimento. Rio de Janeiro, 2006. Disponível em: 12. Acesso em: 17 dez. 2023.

BARBOSA, A. C.; SAVI, R. A. A. A tributação das incorporações imobiliárias no Brasil: uma análise comparativa entre o RET e o regime de tributação tradicional. *Revista de Direito Tributário Contemporâneo*, v. 7, n. 13, p. 147-170, 2018

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 18 dez. 1964.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 31 dez. 1973. p. 16329.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e institui o regime especial de tributação para o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 3 ago. 2004

BRASIL. Lei nº 14.382, de 26 de dezembro de 2022. Altera a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, e a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradias firmados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 27 dez. 2022. Edição extra, p. 6.

BRASIL. Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019. Altera a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, e a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradias firmados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 27 dez. 2019. p. 6.

BRASIL. Ministério da Fazenda. Secretaria da Receita Federal do Brasil. Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013. Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias, às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2 jan. 2014. Seção 1, p. 10.

BRASIL. Ministério da Fazenda. Secretaria da Receita Federal do Brasil. Solução de Consulta Cosit nº 28, de 14 de julho de 2022. Assunto: Outros Tributos ou Contribuições. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 jul. 2022. Seção 1, p. 89.

BRITO, H. L. et al. Incorporação imobiliária de Maringá-PR: um estudo sobre o perfil dos compradores e as características dos imóveis. Revista de Administração da UFSM, Santa Maria, v. 13, n. 4, p. 1000-1022, out./dez. 2020.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. Desmistificando a incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação. Brasília, DF: CBIC, 2019. p. 58.

CHALHUB, M. N. Incorporação imobiliária. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

DIEHL, W. Aspectos legais e específicos na contabilização de uma incorporadora imobiliária do Vale do Caí. <https://repositorio.ucs.br/handle/11338/1762>. Acesso em 10 de junho de 2023.

EHARA, A. O. et al. A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso. Revista de Contabilidade e Organizações, Ribeirão Preto, v. 5, n. 11, p. 3-19, jan./abr. 2011.

FERNANDES, M. A. Incorporação imobiliária: aspectos jurídicos e contábeis. São Paulo: Atlas, 2004. p. 83-84.

JUNQUEIRA, S. M. N. N. A legislação sobre o patrimônio de afetação nas aquisições imobiliárias: os impactos do regime especial de tributação (RET). Junqueira. - - São Paulo, 2008.

JUNCKES, M. Análise da lucratividade de um empreendimento social. 2020. 70 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia de Produção) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2020.

MATTOS, A. D. Patrimônio de afetação: aspectos jurídicos e contábeis. São Paulo: Quartier Latin, 2011. p. 111.

MEZZARI, M. Patrimônio de afetação na incorporação imobiliária. São Paulo: Atlas, 1996.

NASCIMENTO, L. F. Encol, incorporação imobiliária e regime da afetação. Jus Navigandi, Teresina, ano 18, n. 3594, 28 mar. 2013.

NOGUEIRA, A. C. L.; GALLO, M. R.; PETERS, M. C. Tributação das incorporações imobiliárias: análise do regime especial de tributação (RET). Revista Contabilidade & Finanças, São Paulo, v. 21, n. 52, p. 96-111, jan./abr. 2010.

RIBAS FILHO, D. V. Patrimônio de afetação na atividade imobiliária: um estudo com incorporadoras e construtoras da Grande São Paulo. FECAP. <http://tede.fecap.br:8080/handle/tede/670>. Acesso em 09 de junho de 2023.

RODRIGUES, L. C.; NEUBERT, E. A pesquisa bibliográfica: princípios e fundamentos. Cadernos da Fucamp, Monte Carmelo, v. 20, n. 43, p. 64-83, 2021.

SCHNEIDER, A. G. Os impactos do regime especial de tributação: um estudo de caso em uma incorporadora imobiliária tributada pelo lucro real. <http://repositorio.unesc.net/handle/1/3553>. Acesso em 09 de junho de 2023

SEADI, G. A. O regime de afetação na incorporação imobiliária: uma análise crítica. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 75, n. 1, p. 167-190, jan./jun. 2013.

SEGRETI, J. B. et al. Estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo. Revista de Gestão e Projetos, São Paulo, v. 9, n. 1, p. 1-17, jan./abr. 2018.

TEIXEIRA FORTES, L. C. O regime especial de tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias. Revista de Direito Tributário, São Paulo, v. 26, n. 113, p. 01-20, jan./mar. 2013.

Anexo A

REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, a empresa (denominação social da empresa), com sede em (logradouro), CNPJ (nº da inscrição), neste ato representada por (nome do representante legal), incorporadora do Condomínio (denominação do Condomínio), a ser construído no imóvel constituído pelo lote (nº lote) do quarteirão (nº do quarteirão), situado na Rua (denominação do logradouro) do Bairro (denominação do bairro), nesta cidade de (nome da cidade), imóvel adquirido de acordo com o registro nº R-(nº do registro) na matrícula do (nº do ofício) Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de (nome da comarca), para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a incorporação do Empreendimento ao regime da afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora (denominação social da empresa incorporadora).

Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes.

A presente constituição do patrimônio de afetação será averbada no (nº do ofício) Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de (denominação da comarca), junto à matrícula de nº (nº da matrícula) do livro nº (nº do livro) de Registro Geral.

O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

Para fins de direito e eficácia do compromisso, firma o presente documento a incorporadora.

(cidade), (dia) de (mês) de (ano).

(denominação social)
Incorporadora do Condomínio

Anexo B



MINISTÉRIO DA FAZENDA
SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

TERMO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

1. IDENTIFICAÇÃO DA MATRIZ DA PESSOA JURÍDICA INCORPORADORA

NOME EMPRESARIAL		CNPJ DA MATRIZ	
LOGRADOURO (rua, avenida, praça, etc.)			NÚMERO
BAIRRO/DISTRITO	TELEFONE	E-MAIL	
MUNICÍPIO	UF	CEP	

2. IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO OBJETO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

NOME	CNPJ
MUNICÍPIO	UF

3. IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO OBJETO DE OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

RAZÃO SOCIAL		CNPJ	
LOGRADOURO (rua, avenida, praça, etc.)		NÚMERO	
BAIRRO/DISTRITO	TELEFONE	E-MAIL	
MUNICÍPIO	UF	CEP	

4. DOCUMENTOS ANEXOS

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO CONFORME AVERBAÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DO INSS
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DA PGFN	CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS (CEF)

5. DECLARAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA PESSOA JURÍDICA INCORPORADORA PERANTE A SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL (RFB)

Declaro, para todos os fins, que são verdadeiras as informações prestadas e que a presente opção se faz nos termos e condições estabelecidos na IN RFB nº 934, de 27 de abril de 2009.		
NOME		CPF
LOCAL E DATA	ASSINATURA	

6. PARA USO EXCLUSIVO DA RFB

RESPONSÁVEL PELA RECEPÇÃO	CARIMBO E DATA DE RECEPÇÃO
CPF	
Assinatura	

