

Patrimônio de Afetação em Empresas Incorporadoras da Construção Civil nos Municípios Turísticos de Gramado e Canela

Ana Lúcia Basei Bauer, Elias Milton Denicol, Tarcísio Neves da Fontoura,
Diego Luís Bertollo

RESUMO

Este artigo aborda uma análise de conhecimento do setor imobiliário em relação ao instrumento intitulado patrimônio de afetação, cuja finalidade é a de proporcionar segurança aos adquirentes. Tal instrumento deve manter a contabilidade do empreendimento desvinculada das demais obras. Logo, ao adotar a afetação do patrimônio no empreendimento, conforme a Lei 10.931/2004, a incorporadora tem opção pela tributação mediante o regime especial de tributação, em que há redução na alíquota, pagamento em guia unificada e não possui limite de faturamento. Como o objetivo buscou-se verificar o conhecimento das empresas incorporadoras em relação ao Patrimônio de Afetação e Regime Especial de Tributação (RET) como também analisar se a decisão pela opção da afetação do patrimônio foi influenciada pela utilização do benefício tributário. Para esta análise, foi aplicado um questionário por meios digitais, aos administradores das empresas que possuíam atividades de incorporação nos municípios turísticos de Gramado e de Canela. Os resultados alcançados apontaram que, apesar de a maioria das empresas ter conhecimento deste instrumento, poucas o utilizam devido a controles e a burocracias. Para a maioria das empresas, a motivação pela escolha deu-se em virtude do benefício tributário, e todas que por ele optaram informaram estar satisfeitas com os resultados.

Palavras-chave: Incorporação Imobiliária. Patrimônio de Afetação. Regime Especial de Tributação.

1 INTRODUÇÃO

A incorporação imobiliária objetiva constituir uma copropriedade em prol de um grupo de indivíduos. Tal finalidade é iniciada com a construção de determinado imóvel, desenvolvendo, aos grupos interessados, as unidades imobiliárias. Por conseguinte, oportuniza-se um aproveitamento econômico por parte do incorporador, que possui o benefício de vender as unidades, como aponta Ehara et al. (2013).

Chalhub (2019) afirma ser a atividade empresarial destinada à produção e à comercialização de unidades imobiliárias em edificações coletivas, cujo incorporador é o responsável por movimentar os serviços de produção para a construção e para a oferta das unidades no mercado. Objetiva-se, conseqüentemente, a obtenção de lucro; logo, sua finalidade está alicerçada ao propósito de vender e de apoderar-se do resultado econômico e financeiro.

Apesar da existência de legislações específicas de proteção ao comprador, previstas na Lei de Incorporação bem como no Código de Defesa do Consumidor, elas não garantem o suporte necessário para assegurar aos adquirentes que os imóveis sejam concluídos e entregues conforme estabelecido nos contratos.

Um significativo exemplo foi o caso da construtora e incorporadora de imóveis Encol, a qual tinha como característica o foco na elaboração de moradias mais populares, destinadas para a classe média.

A incorporadora Encol foi à falência depois de ter se comprometido, contratualmente, a entregar aos promitentes compradores os imóveis que ainda construiria. Inúmeras famílias que pagaram pela edificação de suas casas ficaram desamparadas, à espera de um sonho que, não

obstante o contrato firmado com a incorporadora, jamais se realizaria (ALMENDANHA, 2014).

Segundo Agharian (2003 apud ALMENDANHA, 2014, p. 195), “Depois do episódio Encol, tornou-se premente a necessidade de proteger a boa-fé das pessoas que dispunham de todos os seus recursos em favor do empreendimento e depois viam suas expectativas frustradas e seu dinheiro perdido”.

Como alternativa para reduzir a ocorrência dessas situações foi elaborado e sistematizado um instrumento chamado patrimônio de afetação, o qual consiste na segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica. Com efeito, o terreno da incorporação, juntamente com os bens e com os direitos a ela associados, passará a integrar um patrimônio autônomo, com o objetivo de garantir a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, deixando de vincular-se ao patrimônio geral da incorporadora. Assim, tem-se como propósito proteger a incorporação – objeto da afetação – dos riscos patrimoniais das demais atividades da incorporadora. Entretanto, a incorporadora é responsável pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

Como incentivo para as empresas que optarem pelo patrimônio de afetação, criou-se o Regime Especial de Tributação (RET), que possui um recolhimento unificado e a vantagem da redução da alíquota para tributação.

Diante do exposto, com base na delimitação do tema de pesquisa proposto, a questão norteadora deste estudo centraliza-se na seguinte pergunta: Qual o conhecimento e utilização, por parte das empresas incorporadoras da construção civil registradas nos municípios turísticos de Gramado (RS) e de Canela (RS), em relação ao patrimônio de afetação?

A definição da questão de pesquisa, além de levar em consideração a delimitação do tema, embasou-se, também, no argumento previsto na Lei 10.931/04 no que tange ao recolhimento dos impostos e às contribuições em uma guia única com alíquota exclusiva sobre a receita. Essa possibilidade torna-se um atrativo para as empresas que optam pelo patrimônio de afetação em seus empreendimentos.

Portanto, o propósito deste trabalho é verificar o conhecimento das empresas incorporadoras da construção civil nos municípios turísticos de Gramado (RS) e de Canela (RS) em relação ao Regime Especial de Tributação (RET) e, ainda, se essas localidades utilizam esse benefício a ponto de levá-las a optar pelo mecanismo de afetação.

Além desta parte introdutória, este artigo está estruturado em mais quatro seções. A segunda seção busca realizar uma revisão teórica por meio da análise e da interpretação dos conceitos, legislações, procedimentos, processos, método de cálculo do patrimônio de afetação, valores apurados e demais peculiaridades no processo. A terceira seção tem o objetivo de apresentar os procedimentos metodológicos utilizados para o desenvolvimento da pesquisa. A quarta seção apresenta a análise dos resultados. A quinta seção, formada pela conclusão, exibe a análise e a discussão dos resultados.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 CONSTRUÇÃO CIVIL

A Construção Civil abrange atividades relacionadas à produção de obras. Nesse segmento, é possível compreender a elaboração de planejamento, de projetos, de execução, de manutenção e de restauração de obras.

Nessa perspectiva, Halpin e Woodhead (2017, p. 7, grifo nosso) expõem que:

O produto da indústria da construção é um produto cujos projetos e método de fabricação são únicos. É um produto único estilizado em termos de função, aparência e localização. Em alguns casos, unidades basicamente similares são construídas, como

é o caso de conjuntos residenciais de casas ou apartamentos ou redes de restaurantes *fast-food*, mas mesmo nesses casos as unidades devem ser adaptadas e estilizadas de alguma forma.

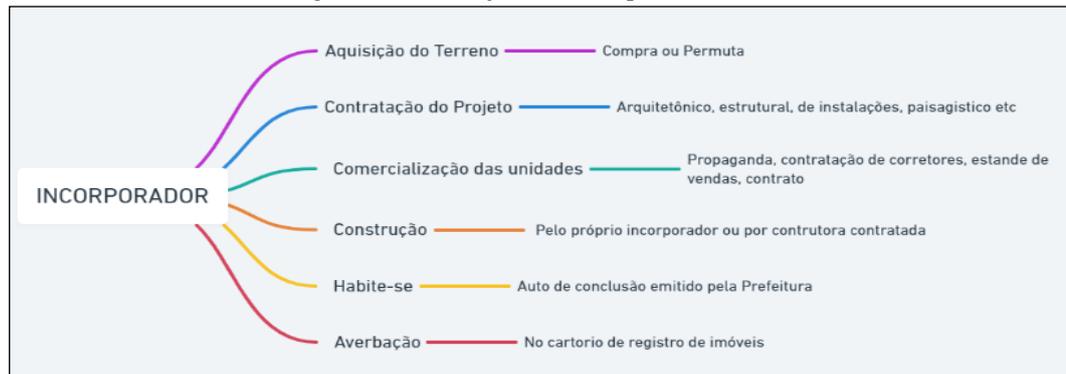
Conforme citado por Costa (2000 apud MUNCHEN et al., 2016, p. 2), “As empresas de construção civil executam obras para terceiros sob administração ou sob empreitada. Essas atividades envolvem imóveis próprios, sendo que os fatores que afetam a contabilidade dizem respeito ao processo de construção, venda, locação e administração”.

Logo, a construtora é quem fica responsável pela execução física do empreendimento, devendo contratar mão de obra e equipamentos, além de responsabilizar-se pela qualidade da obra e de obedecer ao prazo ajustado.

2.2 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A tarefa de propor o negócio imobiliário destina-se à incorporadora, a qual identifica a oportunidade e viabiliza o projeto do empreendimento, bem como a formalização do registro imobiliário. A Figura 1 apresenta as atribuições do incorporador.

Figura 1 – Atribuições do incorporador

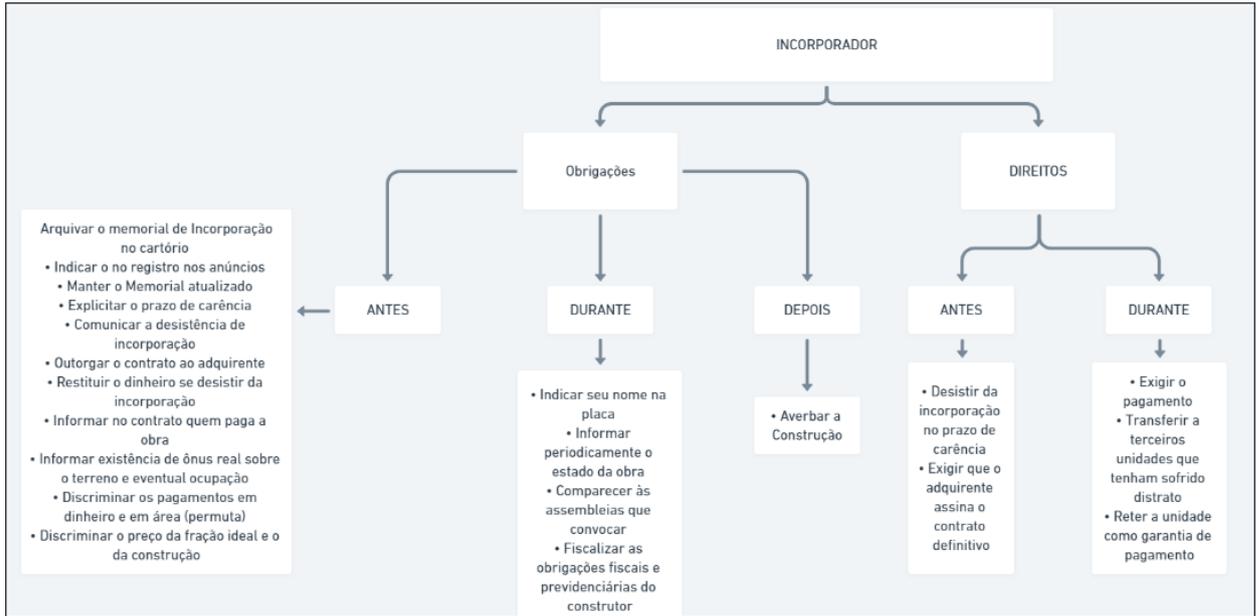


Fonte: adaptado pela autora de acordo com Mattos (2013)

A incorporação imobiliária é conceituada no art. 28 da Lei 4.591/64. Assim, é previsto no parágrafo único que “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.” (BRASIL, 1964, não paginado).

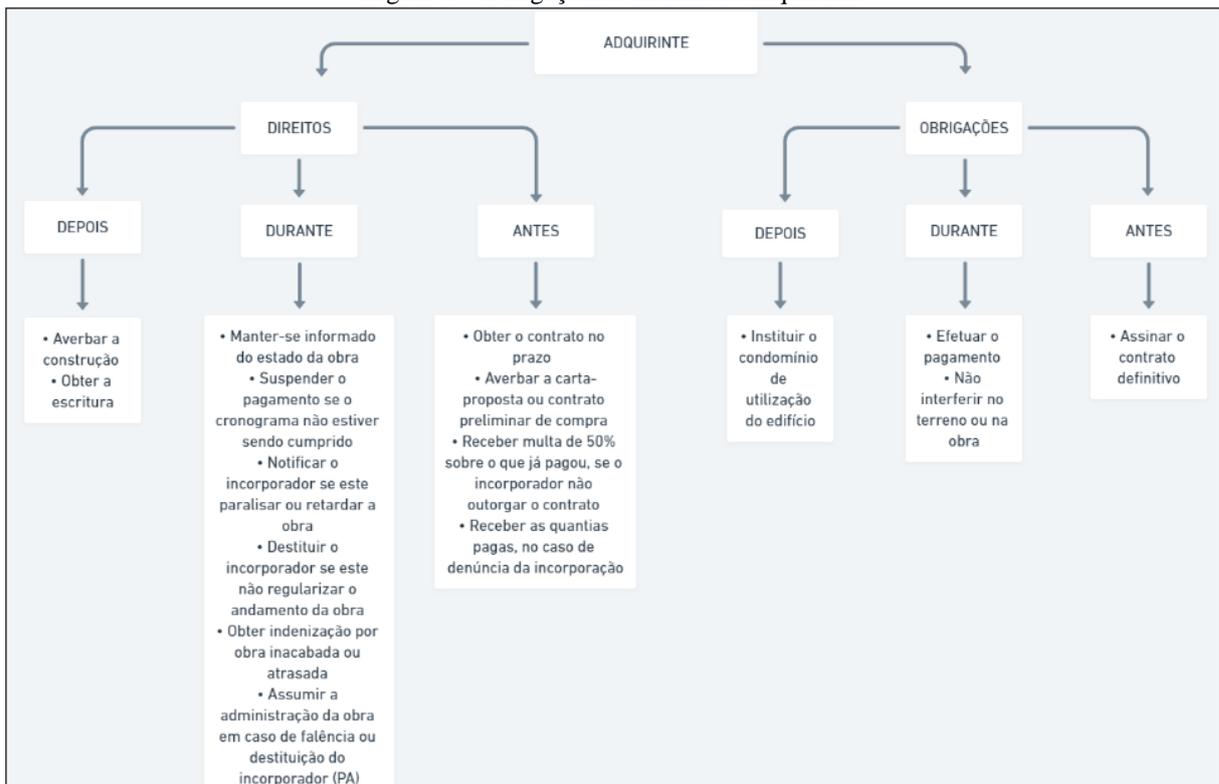
Além disso, de acordo com a regulamentação prevista na mesma legislação, a incorporação imobiliária possui dois agentes: o incorporador – aquele que define os direitos e os limites de responsabilidade e que pode ser o proprietário do terreno, o construtor ou o corretor, que podem ser a pessoa física ou jurídica que exerce a atividade a fim de obter lucro, e o adquirente – que pode ser a pessoa física ou jurídica que objetiva comprar determinada construção. A Figura 2 e 3 apresenta os referidos direitos e obrigações do Incorporador e do Adquirente.

Figura 2 – Obrigações e direitos do incorporador



Fonte: adaptado pela autora de acordo com Mattos (2013)

Figura 3 – Obrigações e direitos do adquirente



Fonte: adaptado pela autora de acordo com Mattos (2013)

Por meio da incorporação, é desenvolvida a edificação de prédios coletivos que são, geralmente, fracionados em salas, em lojas, em apartamentos e alienados a terceiros, inclusive antes da conclusão das obras.

Sob esse viés, de acordo com Mattos (2013, p. 1):

Trata-se de uma atividade de capital importância na vida moderna das cidades, porque é prioritariamente através da incorporação imobiliária que são comercializados os

novos imóveis construídos, atingindo as diversas classes sociais. Os empreendimentos de incorporação são responsáveis por empregar elevados contingentes de mão de obra, por envolver toda uma cadeia produtiva - que vai da produção de materiais de construção até os serviços da consultoria técnica e de corretagem de imóveis - e por movimentar volumosos recursos anualmente.

Passados os anos, apesar dos amparos legais previstos na Lei 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e na Lei 4.591/1964 (Incorporação Imobiliária), foram observados diversos incidentes em que os adquirentes foram prejudicados, como o caso Encol já citado anteriormente, pois investiram em habitações futuras e, ao final dos prazos, foram surpreendidos com prédios inacabados.

2.3 PATRIMONIO DE AFETAÇÃO

O patrimônio de afetação foi elaborado com o intuito de evitar a ocorrência de situações como a descrita no caso da Encol.

Nesse panorama, Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2013, p. 99) trazem a significativa explicação:

O patrimônio de afetação é um instrumento simplificado, apenas a averbação do Termo de Afetação basta para produzir todos os efeitos de proteção do negócio, sejam jurídicos, econômicos, contábeis, fiscais ou trabalhistas. Uma empresa pode ter mais de um empreendimento de patrimônio de Afetação, no entanto, é importante ressaltar que os empreendimentos sob este regime não terão comunicação entre eles. Cada um será um ente jurídico autônomo e apartado do patrimônio geral da empresa responsável pela incorporação.

Acerca do assunto, Mattos (2013, p. 56) ensina que:

O patrimônio não possui personalidade jurídica distinta da personalidade no incorporador. O fato de que a contabilidade da incorporação afetada a ser feita em separado não significa que o patrimônio do incorporador tenha sido desmembrado ou cindido. Não obstante a segregação, o patrimônio de afetação continua constando nos balanços patrimoniais da empresa incorporadora, porém numa conta própria. O terreno e os investimentos feitos aparecem como ativo, e a contrapartida do incorporador (o custo da obra) integra o passivo. Não se dá uma cisão para constituição de um novo patrimônio distinto do patrimônio do titular, mas a atribuição de uma autonomia funcional, em que os bens afetados ficam destinados a função precípua de garantir aos adquirentes que os recursos aportados para o empreendimento serão efetivamente nele aplicados.

Logo, o regime de afetação compreende a separação de parte do patrimônio da incorporadora, bem como de seus bens, direitos e obrigações relacionados à obra. Portanto, os bens serão transferidos para uma filial autônoma, a qual não possui vínculo com outros negócios da incorporadora. Dessa forma, constitui-se o patrimônio de afetação que, então, passa a ser responsável pela execução da incorporação, bem como pela entrega do imóvel. A Figura 4 demonstra as propriedades do patrimônio de afetação.

Figura 4 – Propriedades do patrimônio de afetação



Fonte: adaptado pela autora de acordo com Mattos (2013)

O patrimônio de afetação possui por finalidade proteger a filial afetada do restante das atividades da incorporadora. No entanto, a incorporadora responde pelo prejuízo do patrimônio de afetação. Em concordância a esse entendimento, Mattos (2013, p. 44) afirma que “A lei não veio para inibir o direito do incorporador de negociar suas unidades, mas para garantir a vinculação das receitas ao propósito da construção”.

Nesse sentido, é necessário manter uma contabilidade separada, bem como uma conta bancária autônoma para que não haja vínculo com a incorporadora. Ademais, há a desvinculação de receitas relativas às prestações de quitação dos adquirentes, que ficam afetadas à construção. Logo, a principal função do patrimônio de afetação é trazer segurança para o adquirente.

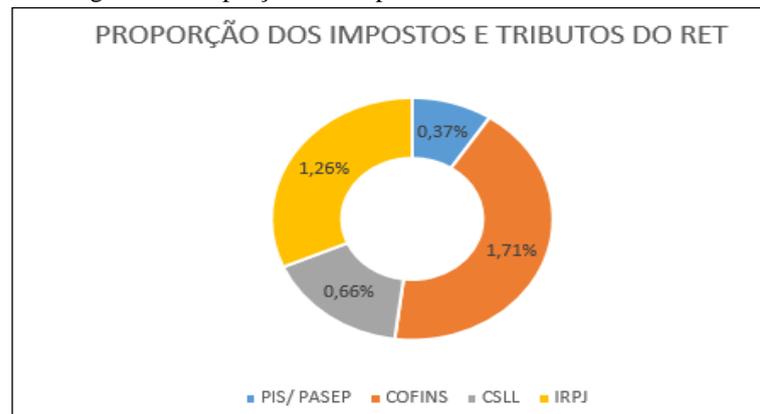
2.4 REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

A afetação do patrimônio é facultativa ao incorporador e, em que pese apresente vantagens para os adquirentes, pois oferta maior segurança, em especial àqueles que compram o imóvel na planta, fez-se necessário elaborar incentivos para que essa opção fosse vantajosa para as incorporadoras também, tornando, assim, uma possibilidade benéfica para ambas as partes.

Mediante a lei 10.931/2004, foi instituído o Regime Especial Tributário em caráter opcional e irretratável. Por meio dele, as empresas, bem como os sócios que não possuem débitos perante os órgãos públicos, terão a opção de tributar seus lucros auferidos por uma forma simplificada de tributação, com a unificação de impostos (do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)) e com a redução de alíquotas. No entanto, não poderá ser objeto de parcelamento, de acordo com o art. 6º da lei 10.931/2004. A opção pelo RET é feita por meio do envio do termo de opção à unidade da Secretaria da Receita Federal junto com a documentação acessória da incorporação imobiliária.

A Figura 5 apresenta o rateio dos impostos e contribuições no âmbito do RET na seguinte proporção.

Figura 5 – Proporção dos Impostos e tributos dentro do RET



Fonte: adaptado pela autora de acordo com Mattos (2013)

No item 4.25 do CPC 00 (R2), conceitua-se receita o aumento nos ativos, ou reduções nos passivos, que resultam em aumentos no patrimônio líquido, exceto aqueles referentes a contribuições de detentores de direitos sobre o patrimônio.

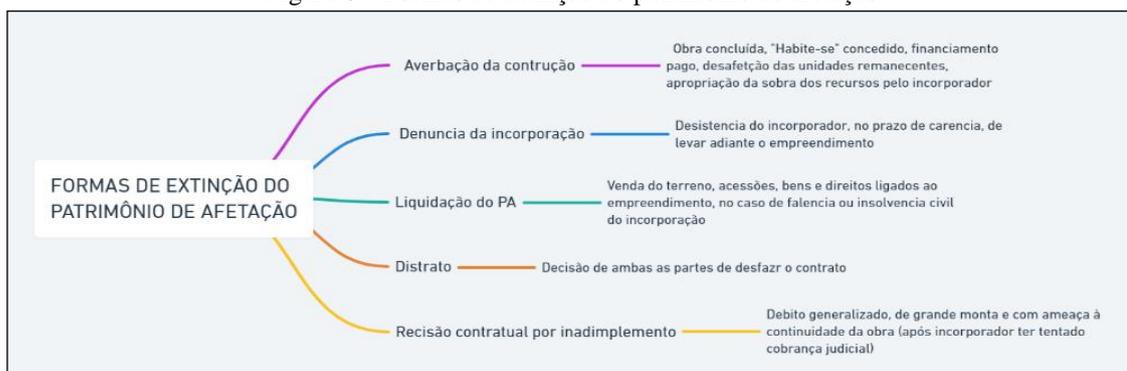
A base de cálculo para a incidência do RET, conforme art. 4º, §1, da Lei 10.931, considera receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação.

O recolhimento do imposto unificado deve começar a ocorrer a partir do mês seguinte à opção, desde que haja receitas, através do Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), cujo código de recolhimento é 4095, segundo o art. 8º da IN 1435/2003.

Após a entrega das unidades aos compradores, não há mais motivações para manter a afetação.

A Figura 6 demonstra as formas de extinção do Patrimônio de Afetação.

Figura 6 – Formas de extinção do patrimônio de afetação



Fonte: adaptado pela autora de acordo com Mattos (2013)

Segundo Mattos (2013), às hipóteses de extinção previstas podem ocorrer com as seguintes possibilidades: averbação da construção, que é extinta por ter alcançado sua finalidade, ou seja, a forma natural de extinção é a conclusão da obra e a transferência das unidades aos adquirentes; denúncia da incorporação, com a desistência do incorporador para levar adiante o empreendimento; liquidação do patrimônio de afetação, que se dá por deliberação, no caso de falência ou insolvência civil do incorporador, distrato, quando ambas as partes eliminam o vínculo estabelecido entre si e o inadimplemento, por meio do qual os adquirentes podem assumir a condução da obra.

A extinção pode ocorrer com a averbação da construção, mediante registros dos

contratos e quitação do financiamento. Se o incorporador lançar a obra com prazo de carência e resolver denunciar a incorporação, ou se a assembleia geral dos compradores deliberar pela liquidação, de acordo com os casos previstos em lei, os compradores são autorizados a prosseguir a obra. Caso optem por não dar continuidade, poderão liquidar o patrimônio, o que deverá ser requerido pela comissão de representantes junto à ata da assembleia que deliberou pela liquidação, mantendo anexados os recibos dos pagamentos dos créditos correspondentes, conforme § 18, do art. 31 F, Lei 10.931/2004 (apud TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2013).

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

3.1 DELINEAMENTO DA PESQUISA

Quanto aos procedimentos técnicos, será realizada uma pesquisa de levantamento ou *survey*, com o intuito de relacionar o conhecimento e a utilização voltados ao patrimônio de afetação, bem como ao RET. A pesquisa caracteriza-se como exploratória e descritiva, de natureza qualitativa e quantitativa.

Nessa perspectiva, segundo Gil (2002, p. 50), as pesquisas de levantamento:

Caracterizam-se pela interrogação direta das pessoas cujo comportamento se deseja conhecer. Basicamente, procede-se a solicitação de informações a um grupo significativo de pessoas acerca do problema estudado para em seguida, mediante análise quantitativa, obter as conclusões correspondentes aos dados coletados.

Assim, em conformidade Nova et al. (2020, p. 153), o levantamento de dados “visa identificar informações sobre a prática ou sobre as opiniões de um grupo específico, ou seja, de um grupo de interesse, a respeito dos dados que se deseja obter”.

Ademais, a presente pesquisa, além de apresentar características descritivas, possui, também, aspectos exploratórios, pois procura investigar as características de um tema pouco conhecido. Nesse viés, Martins Junior (2015, p. 75) propõe que “uma pesquisa exploratória serve também para: aumentar o conhecimento do pesquisador acerca do fenômeno que deseja investigar num estudo posterior mais estruturado ou da situação em que pretende realizar tal estudo”. Em concordância, para Köche (2011, p. 126) “é o descrever ou caracterizar a natureza das variáveis que se quer conhecer”.

A pesquisa descritiva objetiva descrever uma determinada população ou fenômeno (GIL, 2012), buscando classificá-los, compará-los, interpretá-los e avaliá-los, com o intuito de tornar claras as situações que visam idealizar futuros planos e decisões (MARTINS JUNIOR, 2015). Por sua vez, para Nova et al. (2020), a descritiva procura descrever ricamente os aspectos considerados alvo do estudo.

Quanto à forma de abordagem do problema, trata-se de uma pesquisa qualitativa e quantitativa, a fim de estabelecer quantas incorporadoras têm conhecimento e quais seus níveis de conhecimento acerca do patrimônio de afetação.

No que diz respeito à pesquisa quantitativa, Martins Junior (2015, p. 84) se posiciona como sendo a “quantificação que se faz dos dados obtidos, na qual o número de sujeitos participantes, as médias e percentagens resultantes serão dispostos sob a forma de tabelas e gráficos”. Encontra-se uma busca pela mensuração do fenômeno que objetivamos estudar, sendo questões quantificáveis ou não (NOVA et al., 2020).

Ainda, de acordo com Gil (2012, p. 133):

A análise qualitativa é menos formal do que a análise quantitativa, pois nesta última seus passos podem ser definidos de maneira relativamente simples. A análise qualitativa depende de muitos fatores, tais como a natureza dos dados coletados, a extensão da amostra, os instrumentos de pesquisa e os pressupostos teóricos que

nortearam a investigação.

Portanto, em relação à pesquisa qualitativa, é executada por meio da análise dos conteúdos que resultam da coleta de dados (MARTINS JUNIOR, 2015). Com efeito, Nova et al. (2020, p. 7) apresenta a seguinte colocação acerca da pesquisa: “dedica-se ao estudo aprofundado de um fenômeno para um grupo reduzido que tentaremos explorar em sua complexidade. [...] A intenção não é estabelecer regras, mas buscar o conhecimento aprofundado daqueles casos”.

Em suma, frente às colocações dos autores, acredita-se que as metodologias definidas são as mais adequadas para o estudo ora proposto.

3.2 PROCEDIMENTO DE COLETA E ANÁLISE DOS DADOS

Quanto à coleta de dados para busca de informações da pesquisa específica, foi elaborado um questionário digital baseado no referencial teórico descrito neste trabalho. Para tanto, essas perguntas foram enviadas, por meio das plataformas digitais, do e-mail e do *WhatsApp*, primeiramente para os contadores dos dois municípios, para que enviassem a seus clientes. Em um segundo momento, a pesquisa foi remetida diretamente aos sócios e aos administradores das empresas incorporadoras. Importante salientar que esteve aberta para respostas durante trinta dias, no período de setembro e outubro de 2020.

Posteriormente ao prazo determinado, a coleta de dados esteve disponível para análise para verificar o conhecimento e a utilização do patrimônio de afetação nas empresas Incorporadoras nos municípios turísticos de Gramado (RS) e de Canela (RS).

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Conforme os dados fornecidos pelas prefeituras Municipais de Gramado e de Canela, os municípios turísticos possuem 261 empresas com atividade econômica de incorporação de empreendimentos imobiliários.

A amostra utilizada na pesquisa foi de 58 empresas, sendo que 40 empresas se localizam a Gramado e 18 localizam-se em Canela. Quanto ao tempo de atuação no mercado, 44,8% atuam há mais de 10 anos, 13,8% atuam de 6 a 9 anos, 27,6% atuam de 3 a 5 anos e 13,8% atuam de 1 a 2 anos. Aproximadamente 41 empresas adotam o regime de tributação do Lucro Presumido.

Visto que o objetivo busca analisar conhecimento e utilização do patrimônio de afetação nas empresas, as Figuras 7 e 8 apresentam as respostas obtidas:

Figura 7 – Quanto ao conhecimento sobre o patrimônio de afetação



Fonte: pesquisa aplicada pela autora (2020)

A Figura 7 trouxe os dados referentes ao entendimento dos sócios e dos administradores quanto ao patrimônio de afetação, os quais apontam que apenas 15,5% afirmaram desconhecer,

29,3% possuem breve noção e 55,1% informaram ter conhecimento.

Figura 8 – Quanto à adoção sobre o patrimônio de afetação



Fonte: pesquisa aplicada pela autora (2020)

A Figura 8 evidencia sobre a adoção do patrimônio de afetação, ou seja, se já haviam feito e se tinham ou não a pretensão de optar por ele. Constatou-se que 13,8% já haviam adotado, 36,2% ainda pretendiam adotar e 50% não tinham interesse por optar pela afetação do patrimônio.

Após a questão apresentada na Figura 8, o questionário foi subdividido. As empresas que responderam que adotavam ou já haviam adotado o patrimônio de afetação continuaram suas respostas conforme a Figura 9. Por sua vez, as empresas que responderam que pretendiam adotá-lo, continuaram suas respostas conforme Figura 12. Por fim, as empresas que responderam que não o adotavam e não pretendiam adotá-lo, continuaram suas respostas conforme a Figura 14.

Logo, as questões apresentadas nas Figuras 9, 10 e 11 foram respondidas pelas oito empresas que adotam ou já adotaram o patrimônio de afetação em suas instituições.

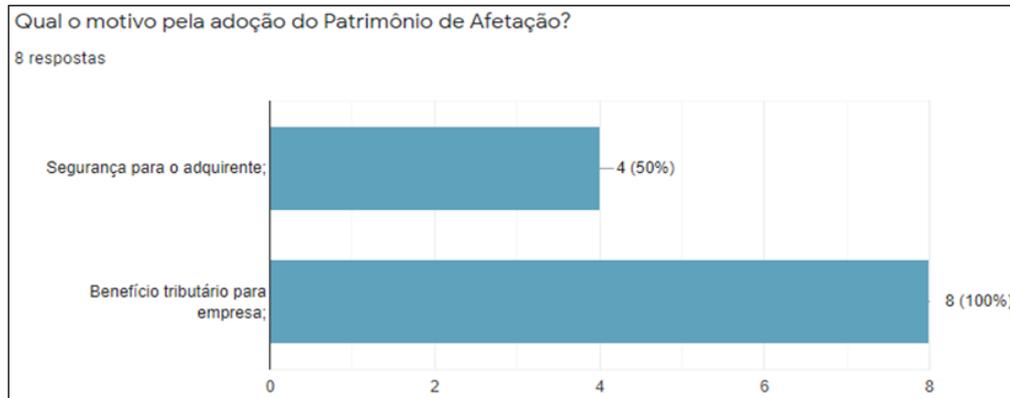
Figura 9 – Sobre empresas que adotam ou já adotaram o patrimônio de afetação



Fonte: pesquisa aplicada pela autora (2020)

A Figura 9 expõe que, das 13,8% empresas que informaram já terem optado, 100% delas afirmaram ter adotado o patrimônio de afetação de 1 a 2 empreendimentos.

Figura 10 – Sobre empresas que adotam ou já adotaram o patrimônio de afetação



Fonte: pesquisa aplicada pela autora (2020)

A Figura 10 aponta que os respondentes deveriam marcar qual o motivo os fez optar pela afetação do patrimônio. Eles poderiam marcar uma opção ou duas, sendo que 100% expressaram que a opção ocorreu pelos benefícios tributários disponibilizados para empresa, mas apenas 50% comunicaram que, além da vantagem tributária, a segurança para o adquirente teve relevância perante a motivação.

Figura 11 – Sobre empresas que adotam ou já adotaram o patrimônio de afetação

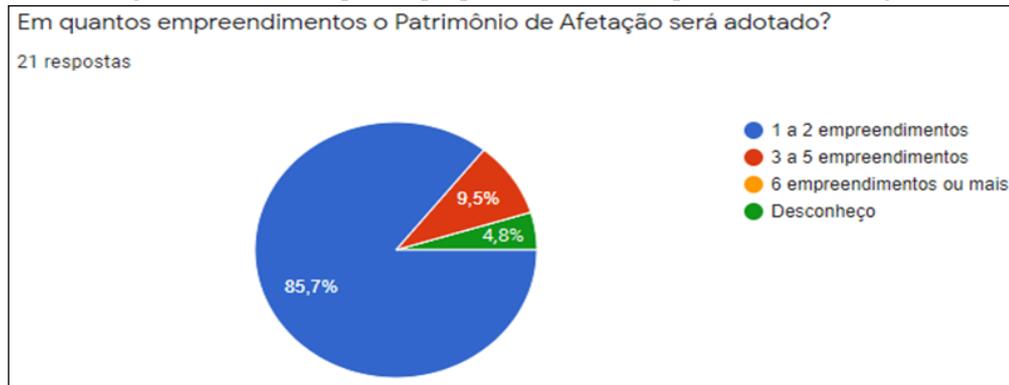


Fonte: pesquisa aplicada pela autora (2020)

A Figura 11 exhibe que todas as empresas as quais optaram pelo patrimônio de afetação consideraram-se satisfeitas com os retornos por ele causados.

As questões apresentadas nas Figuras 12 e 13 foram respondidas pelas 21 empresas que pretendem adotar o patrimônio de afetação em suas instituições.

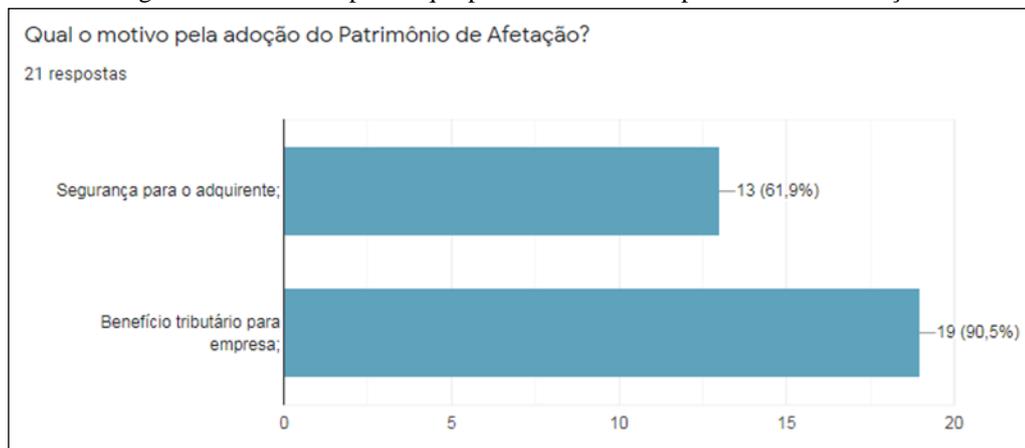
Figura 12 – Sobre empresas que pretendem adotar o patrimônio de afetação



Fonte: pesquisa aplicada pela autora (2020)

A Figura 12 apresenta as informações de 36,2% dos respondentes, os quais pretendem optar pelo patrimônio de afetação e, em sua maioria, irão adotar de 1 a 2 empreendimentos.

Figura 13 – Sobre empresas que pretendem adotar o patrimônio de afetação



Fonte: pesquisa aplicada pela autora (2020)

Na Figura 13, os respondentes precisavam marcar qual o motivo que os fez optar pela afetação do patrimônio. Poderiam marcar uma opção ou duas, sendo que 90,5% manifestaram que o objetivo pela opção ocorre pelos benefícios tributários disponibilizados para empresa e 61,9% revelaram que a segurança para o adquirente teve destaque diante da motivação.

A questão apresentada na Figura 14 foi respondida pelas 29 empresas que não adotam e não pretendem adotar o patrimônio de afetação em suas instituições.

Figura 14 – Sobre empresas que não adotam e não pretendem adotar o patrimônio de afetação

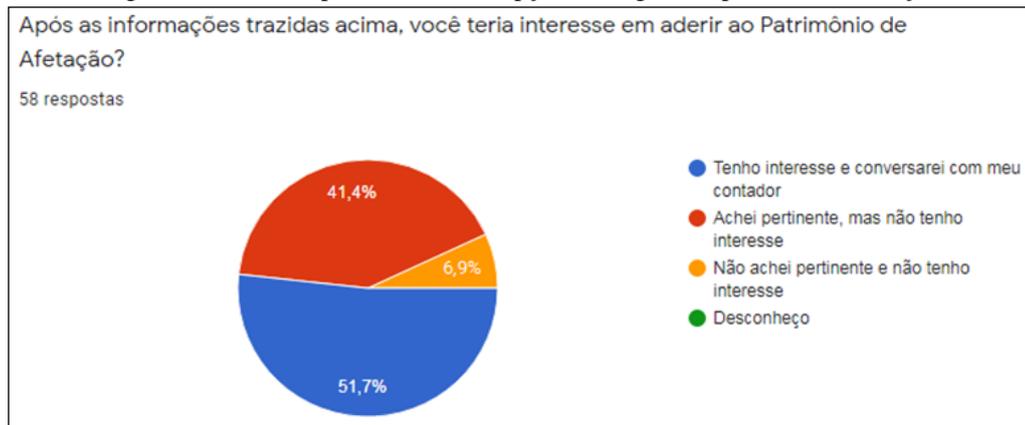


Fonte: pesquisa aplicada pela autora (2020)

A Figura 14 apresentou por que 50% dos respondentes não manifestam interesse na opção no passado, presente e futuro. Com isso, constatou-se que para 82,8% o desinteresse se deu devido à necessidade de controles, a burocracias, à displicência e ao desinteresse.

Em seguida, todos os respondentes passaram a responder às mesmas questões, por meio das quais foi apresentada uma breve explicação sobre a opção do Regime Especial Tributário, destinado às empresas que optarem pelo patrimônio de afetação. Além disso, conforme a Figura 15, foi questionado se, após a possibilidade de inserção do Regime Especial Tributário, os respondentes teriam interesse em aderir à afetação do patrimônio. No questionário, 51,7% expressaram interesse, 41,4% acharam pertinente, porém não tinham interesse e apenas 6,9% julgaram não ser pertinente, além de não terem interesse.

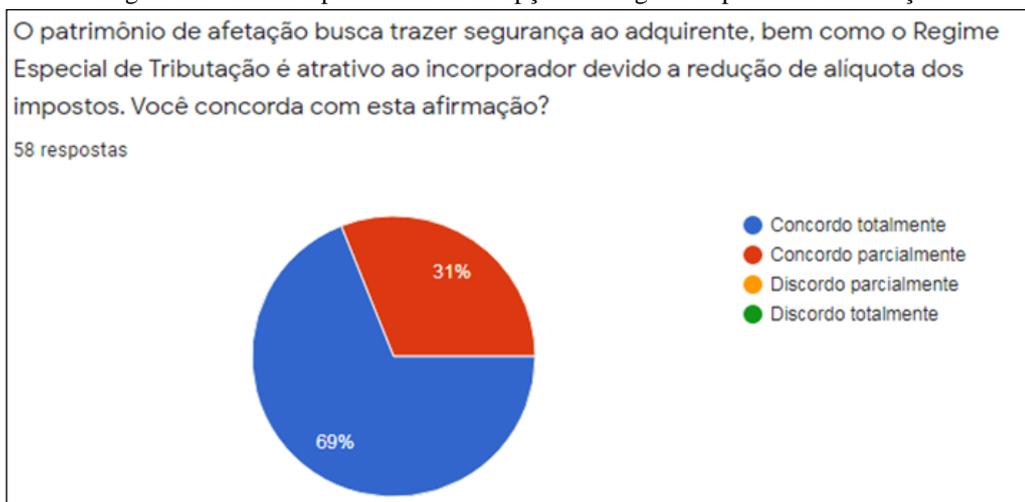
Figura 15 – Sobre a possibilidade da opção do Regime Especial de Tributação



Fonte: pesquisa aplicada pela autora (2020)

A questão apresentada na Figura 16 tem como finalidade averiguar a concordância dos respondentes quanto à adoção do patrimônio de afetação no que tange à segurança aos adquirentes, além de constatar se o Regime Especial de Tributação passa a tornar um atrativo ao incorporador em razão da redução de alíquota dos impostos. Todos os respondentes concordaram com a afirmação proposta.

Figura 16 – Sobre a possibilidade da opção do Regime Especial de Tributação



Fonte: pesquisa aplicada pela autora (2020)

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo foi elaborado para fins de análise do patrimônio de afetação, instrumento esse que formalizou um sistema de proteção ao adquirente da incorporação e definiu o regime especial de tributação. Tal alteração foi considerada significativamente relevante, na medida em que fomentou benefícios às incorporadoras, uma vez que os valores pagos pelos adquirentes deverão ser contabilizados separadamente das demais atividades do incorporador. Porém, os valores recebidos poderão ser tributados pelo RET, que possui uma alíquota reduzida e que disponibiliza uma guia de arrecadação unificada.

O artigo está estruturado em cinco seções. A primeira aborda a parte introdutória. A segunda seção realiza uma revisão teórica por meio da análise e da interpretação dos conceitos, legislações, procedimentos, processos, método de cálculo do patrimônio de afetação, valores apurados e demais peculiaridades no processo. Por sua vez, a terceira seção tem o objetivo de apresentar os procedimentos metodológicos utilizados para o desenvolvimento da pesquisa, bem como os procedimentos de coleta dos dados. Consequentemente, a quarta seção apresenta os resultados apurados na pesquisa. Por fim, a quinta seção, formada pela conclusão, exhibe a análise e a discussão dos resultados.

A coleta de dados desta pesquisa deu-se por meio de um questionário, elaborado de forma digital pela ferramenta do “*Google Forms*”, baseado no referencial teórico descrito neste trabalho. A referida pesquisa foi enviada, através de um link, por e-mail e por *WhatsApp* aos sócios e aos administradores das empresas com atividades econômicas de incorporação, conforme dados fornecidos pelos municípios. Frisa-se que o prazo estabelecido para o recebimento de respostas foi de trinta dias.

Atendendo à questão norteadora da pesquisa, foi possível analisar sobre o quanto os responsáveis pelas empresas incorporadoras conhecem o patrimônio de afetação. Ademais, verificou-se o percentual de utilização dessa modalidade nas empresas com atividade econômica de incorporação registrada nos municípios turísticos de Gramado e de Canela, ambos no Rio Grande do Sul.

Por intermédio dos dados recebidos das prefeituras em relação à quantidade de empresas registradas com atividade de incorporação, Gramado possuía 185 empresas e Canela, 76 empresas. Ou seja, Gramado possui 243% de incorporadoras a mais do que Canela. Quanto às respostas obtidas nesta pesquisa, 69% dos respondentes pertencem a empresas de Gramado e 31% correspondem a empresas de Canela.

Observou-se que a maioria das empresas está atuando no mercado há 10 anos ou mais, ou seja, são empresas que percorreram diversos períodos econômicos e diferentes gestões políticas municipais, estaduais e federais. Apesar disso, essas instituições conseguiram se manter no mercado. Ainda, constatou-se que aproximadamente 70,7% das empresas adotam o regime tributário do Lucro Presumido, havendo uma presunção do lucro do período, e 25,9% adotam o regime tributário do Lucro Real, cujo lucro do período é ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas.

Quanto ao conhecimento do patrimônio de afetação, 84,4% têm, no mínimo, um breve conhecimento sobre o assunto e 24,1% informaram conhecê-lo totalmente. Todavia, apenas 13,8% das empresas adotam ou já adotaram o patrimônio de afetação, um número relativamente baixo, uma vez que, analisada a afetação do patrimônio juntamente com o RET, ambos trariam segurança ao comprador, além da redução na carga tributária da incorporadora, visto que não há exigência no limite de faturamento. Inclusive, a totalidade dessas empresas registrou que o motivo pela adoção deu-se pelo benefício tributário para a empresa, e apenas metade desse percentual trouxe que o benefício econômico e a segurança da compra para o contribuinte influenciaram na tomada de decisão. Em relação à satisfação, todas as empresas que adotaram

consideram-se satisfeitas com a escolha feita.

Além dos dados já descritos, 36,2% das empresas entrevistadas pretendem adotar o patrimônio. Nesse sentido, conforme analisado, a motivação principal novamente se deu pelo benefício tributário para a empresa, totalizando 90,5% nesse quesito. Em menor proporção, 61,9% pretendem adotar o patrimônio levando em consideração a segurança proporcionada ao adquirente.

Para as empresas restantes, ou seja, aquelas que descreveram não se mostrar interessadas em optar pela afetação do patrimônio no presente, no futuro e até mesmo em relação ao passado, informaram que a escolha ocorreu devido à necessidade de controles rigorosos (34,5%), à displicência ou desinteresse (27,6%), a burocracias (20,7%) e outros afirmaram desconhecer o motivo (17,2%). Esses dados correspondem a uma proporção significativa que não adota o patrimônio de afetação, apesar do benefício voltado para a empresa e para o adquirente, por demandar maior supervisão de controle, limitando a utilização das receitas auferidas, apenas para o empreendimento em questão, ou seja, os valores recebidos não poderão ser utilizados em outros empreendimentos da incorporadora. Uma vez que a incorporadora não tiver capacidade de continuar com a obra, o bem a ela afetado passa ser responsabilidade dos adquirentes, que deverão decidir se darão continuidade ou se irão escolher pela liquidação do empreendimento. Evita-se, assim, que o insucesso da empresa não contamine o empreendimento e prejudique os compradores.

Nota-se que grande parte das empresas entrevistadas possuíam conhecimento sobre o patrimônio de afetação, e que a principal motivação está voltada ao benefício tributário para a empresa. Ademais, além de todos os respondentes confirmarem que o patrimônio de afetação gera segurança ao adquirente, bem como reduz a alíquota dos impostos, a alternativa torna-se atrativa ao incorporador. No entanto, registra-se que metade das empresas não optam pelo instrumento, uma vez que sua contabilização, ao ser separada das demais atividades, gera mais responsabilidades e compromissos para com os seus compradores.

Em suma, este artigo mostra-se relevante porque o assunto ora tratado é relativamente novo no meio societário e existem poucos estudos de caso. Buscou-se coletar e mostrar dados da região turística de Gramado e de Canela, ambos os municípios localizados no Rio Grande do Sul, visto que a atividade de incorporação sempre está presente perante a economia. Por isso, este estudo pode ser significativo para acadêmicos e para empresas que possuam interesse no assunto apresentado, acrescentando os acervos de pesquisa com o intuito de buscar crescimento e melhorias relativas ao conhecimento em relação ao tema aqui abordado.

REFERÊNCIAS

ALMENDANHA, C. M. Incorporação imobiliária e patrimônio de afetação. **Revista da AJURIS**, v. 41, n. 133, p. 185-204, mar. 2014. Disponível em: <<http://ajuris.kingghost.net/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/225>>. Acesso em: 08 nov. 2020.

BRASIL. **Instrução normativa RFB nº 1435, 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. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=48915>>. Acesso em: 08 nov. 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. 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 no 4.591,

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/L10.931.htm>. Acesso em: 08 nov. 2020.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm>. Acesso em: 08 nov. 2020.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm>. Acesso em: 08 nov. 2020.

CHALHUB, M. N. **Incorporação imobiliária.** 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS – CPC. **CPC 00 (R1):** estrutura conceitual para relatório financeiro. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=80>>. Acesso em: 08 nov. 2020.

EHARA, A. O. et al. A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora da cidade de Londrina. **Revista de Estudos Contábeis**, Londrina, v. 4, n. 7, p. 3-19, jul./dez. 2013. Disponível em: <<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/rec/article/view/14536>>. Acesso em: 08 nov. 2020.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

HALPIN, D. W. **Administração da construção civil.** 2. ed. Rio de Janeiro: LTC, 2017. *E-book*.

HALPIN, D. W.; WOODHEAD, R. W. **Administração da construção civil.** 2. ed. Rio de Janeiro: LTC, 2017.

KÖCHE, J. C. **Fundamentos de metodologia científica:** teoria da ciência e iniciação à pesquisa. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

MARTINS JUNIOR, J. **Como escrever trabalhos de conclusão de curso instruções para planejar e montar, desenvolver, concluir, redigir e apresentar trabalhos monográficos e artigos.** 9. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2015.

MATTOS, A. D. **Patrimônio de afetação na incorporação imobiliária.** 2. ed. São Paulo: Pini, 2013.

MUNCHEN, D. et al. As particularidades da contabilidade da construção civil: um estudo de caso. In: MOSTRA DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA, 16., 2016, Caxias do Sul. **Anais...** Caxias do Sul: UCS, 2016. Disponível em: <<http://www.ucs.br/etc/conferencias/index.php/mostraucspgga/xvimostrappga/paper/viewFile/4778/1711>>. Acesso em: 08 nov. 2020.

NOVA, S. P. de C. C. et al. **TCC trabalho de conclusão de curso.** São Paulo: Saraiva, 2020. *E-book*.

SILVA, A. et al. Patrimônio de afetação: análise dos impactos tributários da sua adoção em incorporações imobiliárias. **Id on Line Revista Multidisciplinar e de Psicologia**, [S. l.], v. 13, n. 44, p. 53-72, 2019. Disponível em: <<https://idonline.emnuvens.com.br/id/article/viewFile/1569/2439>>. Acesso em: 08 nov. 2020.

TEIXEIRA, P. J.; PANTALEÃO, M. J.; TEIXEIRA, G. J. M. **Construção civil:** aspectos tributários e contábeis. Porto Alegre: Alternativa, 2013.