

Um Estudo sobre as Vantagens da Adoção do Patrimônio de Afetação nas Incorporações Imobiliárias através das Demonstrações Contábeis de Incorporadoras da Região Metropolitana de São Paulo.

DANIEL VIEGAS RIBAS FILHO
FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO

JOÃO BOSCO SEGRETI
FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO

NELSON SATIO BITO
FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO

Resumo

Este trabalho reflete uma análise do setor imobiliário em face aos dispositivos apresentados pelo Governo Federal no que diz respeito à utilização do “Patrimônio de Afetação” como forma de fomentar esta atividade. O Patrimônio de Afetação foi criado através da Medida Provisória 2.221 de 04/09/2001. Mais tarde com a finalidade de conferir-lhe maior credibilidade, o Governo alterou a citada Medida Provisória, principalmente, no aspecto tributário no Projeto de Lei 3065/2004. Em 08/07/2004 o Senado Federal aprovou este Projeto de Lei, que submetido à sanção presidencial, passou a vigorar como a Lei nº 10.831. Este novo instrumento foi proposto pelo Governo, com a finalidade de oferecer maior segurança aos compradores e agentes financeiros neste segmento de atividade, criando mecanismos de controle e de apuração de impostos que aparentemente possibilitam uma melhor forma de controlar o andamento das obras e a possibilidade de não serem estes afetados por uma eventual quebra ou dificuldade por que possa passar a incorporadora. Foi criado regime especial de tributação com alíquota única de 7% sobre a receita líquida recebida. Para efetivar uma pesquisa empírica, foi obtida uma amostra dos dados contábeis das principais empresas incorporadoras da região metropolitana de São Paulo. A hipótese de pesquisa definida desta forma: se o instrumento do Patrimônio de Afetação for favorável para todas as partes interessadas - indústria da construção civil, agentes financeiros e promitentes compradores – então pode-se afirmar que o P.L. 3065 atingiu o seu objetivo. Testada a hipótese, verificou que das 10 empresas da amostra, 7 delas tiveram aumento de tributação. Desta forma, não foi possível corroborar com a hipótese de pesquisa.

Introdução

O setor de incorporação imobiliária é de fundamental importância para o desenvolvimento da economia brasileira, na forma de geração de empregos, onde absorve cerca de 1,1 milhão de trabalhadores, principalmente mão de obra não qualificada, conforme tabela a seguir fornecida pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON:

Empregados na Construção civil, Brasil, Janeiro de 2004

Setores	Estoque	Variação Percentual	
		Mês	Acumulado nos últimos 12 meses
Preparação do terreno	34.711	1,08	5,42

Edificações	724.991	1,64	-3,72
Infra-estrutura	73.269	0,14	-2,85
Obras de Instalação	85.226	1,71	2,74
Obras de acabamento	90.563	0,87	3,66
Obras	1.008.760	1,44	-2,22
Aluguel de equipamentos	4.239	0,38	-1,56
Incorpor.de imóveis	68.085	0,50	2,34
Eng. e arquitetura	90.703	1,09	5,95
Serviços	163.027	0,83	4,21
Total	1.171.787	1,36	-1,37

Fonte: Sinduscon – Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo/2004

Tabela 1

Além do fator geração de empregos, o setor tem grande representatividade na formação do PIB e trabalha com baixos níveis de importação, não onerando a balança externa de pagamentos. A participação no PIB encontra-se na Tabela 2.

Ano	PIB	Construção Civil	%
2000	1.101,25	88,91	8,07
2001	1.200,06	90,80	7,56
2002	1.321,49	93,88	7,10
2003	1.514,92	96,84	6,39

Fonte: IBGE/2004

Tabela 2

Verifica-se pelos números apresentados que a participação no PIB vem decrescendo a cada ano, fruto da falta de uma política clara e indefinida para este segmento.

O setor de construção civil é representado por dois tipos básicos de atividades. A primeira é a de construção pesada, que são as obras de infra-estrutura em geral, onde inclui as vias de transportes, obras de saneamento, de irrigação/drenagem, geração de energia elétrica, indústrias de telecomunicações. A segunda, compreende o segmento de construção habitacional e comercial, foco deste trabalho.

Nos últimos anos fatores como a falta de confiança na economia, altas taxas de juros, poucas opções de obtenção de crédito favorável, queda do poder aquisitivo e a insegurança, relacionada ao crescente desemprego, tem causado uma grande queda nas vendas de unidades imobiliárias destinados para a camadas da população que são sensíveis em relação à renda e ao emprego, faltando, por parte do governo, um maior incentivo ao crédito imobiliário, seja na forma de alteração das normas vigentes, como também através da solução de antigos problemas, verdadeiros esqueletos escondidos nos armários, tais como os financiamentos habitacionais com resíduo por conta do mutuário, cujo valor do resíduo que o mutuário deve pagar, após quitar todas as prestações contratuais, corresponde a várias vezes o valor do imóvel.

O segmento de alto padrão é o único em que se observa aumento no número de novos lançamentos e a venda de unidades imobiliárias tem se mostrado aquecida. A razão deste fato,

é que se trata de um segmento de alto padrão (apartamentos de 3 ou mais dormitórios), cujos investidores visam mais a valorização imobiliária e não são tão afetados pelos problemas de renda e emprego.

A seguir, na tabela 3, apresenta-se o número de lançamentos mensais na Grande São Paulo. Pode-se verificar que o número de lançamentos vem diminuindo nos últimos doze meses, principalmente no início de 2004.

Evolução do número de unidades residenciais lançadas	
Últimos 13 meses na Região Metropolitana de São Paulo	
Data	Número de unidades
03/2003	3.278
04/2003	2.403
05/2003	2.974
06/2003	4.960
07/2003	1.764
08/2003	2.890
09/2003	3.274
10/2003	3.214
11/2003	2.782
12/2003	2.688
01/2004	638
02/2004	1.792
03/2004	2.239
Total últimos 13 meses	34.896
Média últimos 13 meses	2.684

Fonte: Embraesp – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio/2004

Tabela 3

O Brasil conta com um elevado déficit habitacional de cerca de 6,7 milhões de unidades de acordo com as estimativas em 2000 divulgados pela SECOVI –SP - Sindicato da Habitação conforme a tabela abaixo. Este grave problema social além de não contribuir para o crescimento do padrão habitacional da população brasileira, com a explosão do número de favelas e barracos, é um fator preponderante para que os números da violência urbana cresçam a cada dia.

Na tabela 4 detalhamos o déficit habitacional, segregando os números do Estado de São Paulo e região metropolitana.

Déficit habitacional	2000
Brasil	6,7 milhões
São Paulo (estado)	1,2 milhões
São Paulo (Região Metropolitana)	596 mil

Fonte: Secovi – Sindicato do Setor Imobiliário/2004

Tabela 4

Ainda para demonstrar a força e pujança do Setor Imobiliário, conforme dados do ano de 2000, obtidos junto ao Secovi, o setor imobiliário representa 19,26% do PIB, gerando 9,089 milhões de empregos diretos, indiretos e induzidos. Para cada R\$ 1 milhão aplicado são gerados 65 empregos.

Como resposta a esta situação de abandono do Segmento Imobiliário, o Governo Federal apresentou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei 3065/2004 que traz uma série de incentivos a este setor, além de incorporar uma nova proposta do Patrimônio de Afetação (que fora o assunto da Medida Provisória de número 2.221 de 04 de setembro de 2001).

Dentre as novas medidas de incentivo ao setor imobiliário, visando aumentar o giro e o poder de negociação, além do Patrimônio de Afetação, o PL 3065 também vem criar os seguintes três novos títulos e definir a figura do valor incontroverso nas atividades de crédito imobiliário:

a) Criação da Cédula de Crédito Imobiliário – CCI

É um papel criado para facilitar as negociações de imobiliárias entre as instituições financeiras e as empresas do setor imobiliário. É emitida pelo credor de crédito imobiliário, logo com garantia real. É um título voltado para a securitização de créditos no mercado financeiro.

b) Criação da Letra de Crédito Imobiliário

Somente poderá ser emitida por instituição financeira expressamente autorizada pelo Banco Central. É lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária.

Sua finalidade é facilitar as negociações entre instituições financeiras que com excesso de créditos imobiliários e aquelas que necessitem deste título para compor sua carteira imobiliária.

c) Cédula de Crédito Bancário

É um título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

d) Valor Incontroverso

Dentro do objetivo do governo de alavancar o crédito para o setor imobiliário, foi criado um mecanismo a ser utilizado nas ações judiciais que tenham por objeto obrigações decorrentes de empréstimos. Trata-se da quantificação do valor incontroverso, ou seja, no caso de discussão judicial, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre todas as obrigações contratuais, qual ou quais pretende discutir no processo.

Com esta alteração não deverá ocorrer o que ocorre hoje em dia, quando um tomador de empréstimo em se achando lesado e recorrendo ao judiciário, ao obter uma liminar, não efetua mais nenhum pagamento até a decisão final do processo. Na nova situação, deverá ser especificado, na petição inicial, qual o objeto da discussão, ficando a obrigação do pagamento sobre os demais pontos do contrato. Ou seja, tudo que não se está sendo discutido deverá continuar a ser pago. Para se questionar algo na justiça terá o mutuário que ter um motivo consistente e com um bom embasamento jurídico, e isso sem dúvida contribuirá pra uma maior garantia aos financiadores, que terão menor risco sobre os valores financiados, gerando por consequência um aumento da disponibilidade de recursos para financiamento imobiliário e consequente crescimento do setor, que é o objetivo maior do projeto de lei aprovado.

Objetivo do Trabalho

O objetivo do presente artigo é analisar as vantagens que o novo instrumento criado pelo Projeto de Lei 3065, que aprovado transformou-se na lei nº 10.931 – o Patrimônio de Afetação – traz para o Segmento Imobiliário no Brasil.

Problema de Pesquisa

O problema de pesquisa envolvido está focado na verificação de que se o novo instrumento representado pelo Patrimônio de Afetação traz vantagens a todos os interessados envolvidos, mas, principalmente para a indústria da construção civil na sua atividade de incorporação imobiliária.

Hipótese de Pesquisa

A hipótese para este trabalho é a seguinte: **se** o instrumento do Patrimônio de Afetação for favorável para todas as partes interessadas - indústria da construção civil, agentes financeiros e promitentes compradores – **então** pode-se afirmar que o Projeto de Lei 3065 atingiu o seu objetivo.

Metodologia de Pesquisa

A metodologia aplicada envolveu a pesquisa bibliográfica e a pesquisa empírica exploratória através da análise quantitativa de uma amostra por conveniência de dez empresas incorporadoras, com alta relevância em termos de participação no mercado da cidade de São Paulo.

Patrimônio de Afetação

A discussão sobre a necessidade de criação de um instrumento que desse maior garantia aos promitentes compradores e às instituições financeiras iniciou após o efeito ENCOL. Esta empresa tratava-se de uma incorporadora que atua no segmento imobiliário na maioria das capitais do Brasil, com grande volume de obras, tocadas ao mesmo tempo.

Ocorre que esta empresa por uma série de motivos que não cabe aqui destacar, entrou em processo de falência, deixando milhares de famílias sem o imóvel que já haviam pago integralmente ou em grande parte.

A partir deste grande problema os estudiosos dos assuntos imobiliários passaram a dedicar seu tempo em estudos na tentativa de encontrar uma solução que passasse a evitar situações como esta da ENCOL.

Estes estudos passaram a ser capitaneados pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário – ABECIP, através de sua área jurídica, tendo como principal pesquisador o advogado Melhim Namem Chalhub, com grande contribuição na redação do texto com o

título de Patrimônio de Afetação, que viria ser finalmente apresentado na forma do Projeto de Lei 3065, com os devidos ajustes introduzidos pelo Governo Federal na parte tributária.

Conforme CHALHUB (2001,119) “patrimônio de afetação pode ser admitido como sendo a segregação, no âmbito do patrimônio geral, de uma esfera jurídica mais restrita, submetida a critérios especiais e que pode ter desenvolvimento econômico próprio, sendo este, assim, um patrimônio especial, cuja configuração peculiar decorre dos fins que determinam sua formação”.

Em outras palavras: determinados bens são destinados a alguma finalidade especial, e para alcançar tal finalidade, esses bens são objeto de destaque especial no patrimônio do seu titular, passando a integrar uma espécie de patrimônio autônomo. Não se trata de cisão para se criar um novo patrimônio, distinto do patrimônio do titular, mas sim, da atribuição de uma autonomia funcional, por causa da destinação desses bens; é necessário, enfim, que os bens afetados cumpram determinada função.

E qual seria esta função na atividade imobiliária? Sem dúvidas seria a de oferecer uma maior garantia aos compradores, uma vez que o risco de perderem seu investimento seria mitigado. Ainda seguindo o raciocínio de CHALHUB (2001,126) a constituição de patrimônios de afetação só é admitida nas hipóteses autorizadas ou impostas por lei e com as limitações que a lei prescrever, pois a separação de certos bens do patrimônio de uma pessoa pode, evidentemente, implicar redução de garantia geral dos credores, representada pelo patrimônio geral.

Para atingir o objetivo de oferecer maior garantia ao promitente comprador, principalmente daquele que compra o imóvel na planta, o Patrimônio de Afetação traz no seu bojo uma série de medidas que relacionamos a seguir, além de manter segregado o bem imóvel que vai ser adquirido a prazo pelos compradores, do patrimônio da empresa incorporadora.

Pelas alterações propostas, ganha força a Comissão de Representantes, que poderá juntamente com a instituição financiadora nomear pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar a obra objeto do patrimônio de afetação, lembrando que os custos deverão ser suportados por quem fizer a contratação do serviço de auditoria ou acompanhamento da obra.

Como obrigações do incorporador, cabe destacar a promoção de todos os atos necessários à boa administração e a preservação do patrimônio objeto de afetação, devendo manter apartados os bens e direitos objetos de cada incorporação, inclusive manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida a este tipo de regime, mesmo que a legislação não obrigue a isso, entregando à Comissão de Representantes com um período mínimo de três meses, demonstrativos do andamento da obra e dos procedimentos adotados em relação aos recursos financeiros integrantes do patrimônio.

Deverá o também o incorporador abrir, manter e movimentar conta corrente específica para cada empreendimento e somente poderão ser utilizados os recursos na obra a que se referam.

Ainda deverá o incorporador garantir o livre acesso à obra e aos registros da mesma através dos livros, contratos, extratos de conta corrente e demais documentos relativos ao empreendimento, à pessoa indicada pela Comissão de Representantes para análise e auditoria dos números apresentados.

A decretação de falência ou insolvência civil do incorporador, conforme descrito no projeto de lei, não atinge o patrimônio de afetação constituído, não fazendo parte da massa falida, devendo a Comissão de Representantes convocar os titulares de frações ideais para

decidir, através de assembléia geral, a criação do condomínio da construção, determinando os termos da continuação da obra ou a liquidação do patrimônio de afetação; caso a obra seja financiada por agente financeiro, este poderá efetuar a convocação dos mutuários.

No caso da assembléia geral deliberar pela ratificação do mandato da Comissão de Representantes, estes estarão investidos de poderes para firmar os contratos definitivos a que estavam obrigados os incorporadores, tendo a comissão poderes para executar todos os atos relativos ao empreendimento. Havendo a decisão de continuar com a obra, os adquirentes assumem a responsabilidade pelos direitos e obrigações relativos à incorporação, inclusive quanto ao financiamento se for o caso, respondendo cada adquirente individualmente pelo saldos que porventura existam entre as receitas e despesas.

Ficará a Comissão de Representantes, no caso de deliberação da assembléia geral pela continuidade da obra, investida de mandado legal para receber as parcelas vencidas e vincendas, objetivando a total execução da obra.

Decidindo-se pela continuidade do empreendimento, a Comissão de Representantes terá prazo de sessenta dias, a contar da data da assembléia, para, através de leilão, negociar as unidades que não tiverem sido vendidas pelo incorporador até a data da decretação da falência do mesmo.

Em certas situações, pode o patrimônio de afetação considerar-se constituído independente da manifestação da vontade, operando-se sua constituição por força da própria lei. Contudo, em situações, como o da utilização na atividade imobiliária, o mesmo só se efetiva mediante manifestação de vontade das partes interessadas (agente financeiro, incorporador, e promitente comprador) na conformidade da lei autorizadora da segregação.

O patrimônio de afetação tem ativo e passivo próprios, podendo ser formado tanto por bens, direitos e obrigações com que tiver sido originalmente formado, como também, pelos frutos e encargos advindos da gestão desse patrimônio e pelos encargos que eventualmente se venham a imputar a ele.

A incorporação imobiliária já havia sido contemplada com essa possibilidade através da lei 4.591/64, onde tínhamos que o terreno, as acessões, as receitas provenientes da venda de unidades e, de outro lado, as obrigações, entre as quais as de natureza fiscal, trabalhista, os débitos por aquisição de materiais, o lucro do incorporador, todo esse complexo de direitos e obrigações, enfim, constituiria um núcleo patrimonial que, embora integrante do patrimônio geral do incorporador, operaria destacadamente dele, com a autonomia necessária a conclusão da construção e à entrega das unidades aos adquirentes.

O acervo patrimonial relativo ao negócio de incorporação do edifício, assim, teria sua própria esfera patrimonial, dentro da qual estariam confinados os direitos e as obrigações das partes envolvidas, que se beneficiariam dos resultados do negócio e, na contrapartida, responderiam pelas respectivas dívidas, respondendo só eles por essas dívidas, ressalvada, obviamente, a responsabilidade do incorporador, decorrente das suas obrigações legais e contratuais relativas à construção e à entrega de coisa futura, por preço determinado ou determinável, CHALHUB (2001,p.131).

Finalmente, segundo o mesmo autor, o propósito basilar da formação do patrimônio de afetação é, como já visto, o de assegurar a incolumidade de certos bens que estão destinados a determinado fim, afastando-os das eventuais conseqüências de quebra das partes envolvidas.

Tendo como base a idéia do patrimônio de afetação e com o objetivo de fomentar a atividade imobiliária, o governo federal vem tentando criar condições para que este instrumento seja aceito e utilizado pelo mercado.

Para tanto, através de medida provisória e posteriormente projeto de lei, o governo busca dar incentivo e sustentação a esse modelo na indústria imobiliária, conforme veremos a seguir.

Regime Tributário Especial do Patrimônio de Afetação

Com a Medida Provisória nº 135 de 30/10/2003, convertida em Lei 10.833 de 19/12/2003, a Confins passou de 3% para 7,6% a partir de Fevereiro de 2.004, apesar do tributo deixar de ser cumulativo, nos casos em que a opção seja por Lucro Real, o setor de Construção Civil tem a expectativa de pagar mais por ter a cadeia produtiva mais curta, portanto, pouco crédito a restituir. A outra questão é que o setor absorve um numero grande de mão de obra, mesmo que seja não qualificada, os custos que representam cerca de 40% do total dos custos da construção. Diante do flagrante aumento de carga tributária a que estaria sujeita a atividade imobiliária, alterações foram introduzidas pela Lei nº 10.865 de 30/04/2004, onde altera o artigo 10 da Lei 10.833, determinando que as receitas das atividades imobiliárias estarão sujeitas às normas anteriores a publicação da Lei 10.833 até 31 de dezembro de 2006, ou seja, a COFINS será calculada pela alíquota de 3,00 % até esta data, cumulativamente.

Considerando os dados apresentados anteriormente, pode-se entender a preocupação do governo com o setor imobiliário. Tão grande é esta preocupação que em 04 de setembro de 2001, foi editada a Medida Provisória nº 2.221 que tratava de assuntos relacionados a indústria imobiliária, com uma tentativa de dar maior confiabilidade ao mercado através da instituição do Patrimônio de Afetação.

Neste período o mercado ainda vivia os reflexos da quebra da ENCOL, o que chamava a atenção era a vulnerabilidade do mercado em relação a crises financeiras por que poderiam passar as construtoras.

Contudo, a adesão a nova sistemática não despertou interesse dos empreendedores, nem tão pouco dos potenciais compradores, o governo imaginava que por pressão destes a tendência seria uma migração das construtoras para a nova sistemática, por força de mercado. Algumas questões merecem destaque quanto a falta de interesse em aderir ao novo modelo.

Primeiramente que a escolha de assumir uma nova sistemática de administração era facultativa, portanto, só depois de efetivamente saber se seria vantajoso é que as empresas realmente adeririam a tal mudança. Segundo que alguns riscos ainda permaneciam, com base no texto da Medida Provisória, em caso de falência, a obra responderia solidariamente com a empresa por algumas dívidas desde que vinculadas ao patrimônio de afetação. Ou seja, vinculadas diretamente às despesas do empreendimento contratado. São obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, por exemplo, que precisam ser quitadas antes de dar continuação à obra após a decretação de falência da incorporadora ou construtora.

Existia, assim, o risco dos condôminos terem que pagar valores pertencentes a outros empreendimentos do mesmo incorporador, no caso das obrigações tributárias (imposto de renda, contribuição social, etc) desses empreendimentos não terem sido honradas, para

somente depois terem o direito de finalizarem suas obra. Logicamente que esta situação acabou por não estimular nem as construtoras nem os compradores a utilizar esta sistemática.

Mas levando-se em conta a influencia deste mercado na economia do país, o governo encaminhou ao congresso, em 3 de março de 2004, Projeto de Lei sobre este assunto, que foi aprovado pelo congresso em 08 de julho de 2004, sancionada como Lei nº 10.931. O projeto aprovado descreve a necessidade de criação de um regime especial de tributação para as incorporações imobiliárias, com alterações no Decreto-Lei nº 911 de 01/10/1969 e das Leis Nº 4.591 de 16/12/1964, nº 4.728 de 14 /07/1965 e nº 10.406 de 10/01/2002, todas relacionadas a questão imobiliária.

Conforme trabalho apresentado em outubro de 2000 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SECOVI – SP, denominado “Indústria Imobiliária – Geração de Tributos” de Cláudio Bernardes, o setor imobiliário tem uma geração de tributos de 38,28% sobre 100% do valor bruto investido. Sendo considerado o valor correspondente ao financiamento para aquisição de imóvel, que na média está em 70% do valor da transação, a geração de tributos chega a 62,78% do valor disponibilizado pelo sistema financeiro às empresas produtoras. Ainda segundo o mesmo trabalho, a distribuição da carga tributária gerada na produção imobiliária para um empreendimento, no município de São Paulo, é de 71% para o governo federal, 16% para o governo estadual e 13% para o governo municipal.

Pela nova proposta do governo, a adesão ao regime continua sendo facultativa, porém foram criadas garantias a mais visando o incentivo a esta opção.

Como exemplo destas garantias pode-se destacar o Art.3º que diz “ o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à Contribuição para os Programas de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.” (ou seja o próprio patrimônio de afetação).

Como forma de atrair o mercado e os consumidores para o sistema proposto, foi criado um regime especial de tributação, onde um único pagamento de 7% (sete por cento) da receita mensal recebida corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

- . Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ (3%) ;
- . Contribuição para o PIS / PASEP (0,65%);
- . Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL (2,2%);
- . Contribuição para Financiamento da Seguridade Social- COFINS (1,15%);

À primeira vista, parece bem interessante para as construtoras aderirem ao novo regime proposto, visto que aparentemente temos uma diminuição da carga tributária e uma simplificação na forma de apuração dos tributos, que no ramo de atividade em que está inserido é bem complexo e com uma série de Instruções Normativas da Secretaria da Receita

Federal que acabam por impor um grande número de controles visando a apuração do resultado base para cálculo dos impostos.

A seguir demonstra-se a apuração dos tributos com base na proposta enviada pelo executivo em comparação com os balanços das empresas da área, disponíveis na CVM e na BOVESPA.

A amostra utilizada contempla uma parcela de empresas que representam parcela significativa do mercado imobiliário na região metropolitana de São Paulo e que tem seus balanços publicados e divulgados.

Vale ressaltar que no cálculo do PIS e da COFINS, foram utilizadas as alíquotas vigentes nas datas dos balanços disponíveis, como forma de manter os números sem distorções, ou seja, não consideramos as novas alíquotas determinadas na Lei 10.833 de 19/12/2003 com vigência a partir de fevereiro de 2004.

Na amostra estão as líderes no mercado segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio - Embraesp, e empresas com participação expressiva tanto no ranking de construção vertical e em dados consolidados considerando unidades residenciais e comerciais, números estes referentes a região metropolitana de São Paulo, conforme dados publicados na revista "Tem Construção" editada em Janeiro/Fevereiro de 2004.

Por se tratarem de tabelas com vários incorporadores, visando comparar a tributação pelo critério atual do **lucro real, em comparação com o critério do lucro presumido introduzido pelo novo Projeto de Lei**, as empresas foram divididas para facilitar a apresentação das tabelas. Assim, inicialmente preparou-se duas tabelas com cinco empresas em cada uma, utilizando o lucro real e posteriormente duas tabelas com as mesmas incorporadoras fazendo o cálculo dos impostos pelo critério do lucro presumido à alíquota única de 7%

Cálculo dos impostos						
Lucro Real						
		Gafisa	Rossi	Lix da Cunha	Company S.A.	Itaúsa Empreend.
		Dez/2003	Dez/2003	Dez/2003	Dez/2003	Dez/2003
Receita bruta de vendas e serviços R\$ mil *		457.709	189.584	22.305	79.284	14.493
PIS – 0,65%	(1)	-2.975	-1.232	-145	-515	-94
COFINS – 3,00%	(2)	-13.731	-5.688	-669	-2.379	-435
Resultado antes do IRPJ / CSLL * (publicado)		61.148	-10.098	11	4.886	155
IRPJ Alíquota de 15%	(3)	-9.217	0	-2	-733	-23
IRPJ Alíquota adicional de 10%	(4)	-6.121	0	0	-465	0

(acima de R\$ 240 mil)						
CSLL Alíquota de 9%	(5)	-5.530	0	-1	-440	-14
Total dos impostos (1+2+3+4+5)		-37.575	-6.920	-817	-4.531	-566
Fonte: CVM/BOVESPA *						

Tabela 5 – Fonte: o próprio autor

Cálculo dos impostos						
Lucro Real						
		Wasserman	Brascan	Inpar	Método engenharia	Adolpho Lindenberg
		Dez/2003	Dez/2002	Dez/2002	Dez/2002	Dez/2002
Receita bruta de vendas e serviços R\$ mil *		6.156	314.384	92.108	208.000	14.773
PIS – 0,65%	(1)	-40	-2.043	-599	-1.352	-96
COFINS – 3,00%	(2)	-185	-9.432	-2.763	-6.240	-443
Resultado antes do IRPJ / CSLL * (publicado)		-323	39.614	28.030	-22.023	121
IRPJ Alíquota de 15%	(3)	0	-5.942	-4.205	0	-18
IRPJ Alíquota adicional de 10% (acima de R\$ 240 mil)	(4)	0	-3.937	-2.779	0	
CSLL Alíquota de 9%	(5)	0	-3.565	-2.523	0	-11
Total dos impostos (1+2+3+4+5)		-225	-24.920	-12.868	-7.592	-568
Fonte: CVM/BOVESPA *						

Tabela 6 - Fonte: o próprio autor

Cálculo dos impostos						
Regime especial de tributação- alíquota total de 7%						
		Gafisa	Rossi	Lix da Cunha	Company S.A.	Itaúsa Empreend.
		Dez/2003	Dez/2003	Dez/2003	Dez/2003	Dez/2003
Receita bruta de vendas e serviços R\$ mil *		457.709	189.584	22.305	79.284	14.493
COFINS – 3 %	(1)	-13.731	-5.688	-669	-2.379	-435
PIS – 0,65 %	(2)	-2.975	-1.232	-145	-515	-94
IRPJ – 2,2 %	(3)	-10.070	-4.171	-491	-1.744	-319
CSLL – 1,15 %	(4)	-5.264	-2.180	-257	-912	-167

Total dos impostos (1+2+3+4)	-32.040	-13.271	-1.561	-5.550	-1.015
Fonte: CVM/BOVESPA *					

Tabela 7 – Fonte: o próprio autor

Cálculo dos impostos						
Regime especial de tributação- alíquota total de 7%						
		Wasserman	Brascan	Inpar	Método engenharia	Adolpho Lindenberg
		Dez/2003	Dez/2002	Dez/2002	Dez/2002	Dez/2002
Receita bruta de vendas e serviços R\$ mil *		6.156	314.384	92.108	208.000	14.773
COFINS – 3 %	(1)	-185	-9.432	-2.763	-6.240	-443
PIS – 0,65 %	(2)	-40	-2.043	-599	-1.352	-96
IRPJ – 2,2 %	(3)	-135	-6.916	-2.026	-4.576	-325
CSLL – 1,15 %	(4)	-71	-3.615	-1.059	-2.392	-170
Total dos impostos (1+2+3+4)		-431	-22.007	-6.448	-14.560	-1.034
Fonte: CVM/BOVESPA *						

Tabela 8 – Fonte: o próprio autor

Nas tabelas 09 e 10 a seguir demonstra-se as diferenças apuradas entre o cálculo pelo lucro real e pelo regime especial de tributação com base no patrimônio de afetação:

Resumo Geral	Gafisa	Rossi	Lix da Cunha	Company S.A.	Itaúsa Empreend.
Impostos apurados –Lucro Real (1)	37.575	6.920	817	4.531	566
Impostos apurados - Regime especial (2)	32.040	13.271	1.561	5.550	1.015

Diferença (1 – 2)	(5.535)	6.351	745	1.019	448
---------------------	---------	-------	-----	-------	-----

Tabela 09– Fonte: o próprio autor

Resumo Geral	Wasserman	Brascan	Inpar	Método Engenharia	Adolpho Lindenberg
Impostos apurados –Lucro Real (1)	225	24.920	12.868	7.592	568
Impostos apurados- Regime especial (2)	431	22.007	6.448	14.560	1.034
Diferença (1 – 2)	206	(2.913)	(6.421)	6.968	466

Tabela 10– Fonte: o próprio autor

Para efeito da apuração acima demonstrada de impostos, consideramos como base de cálculo para o PIS e COFINS a receita bruta de vendas e serviços apresentada nos balanços divulgados, e como base para cálculo de IRPJ e CSLL o resultado antes da tributação dos mesmos, dados estes também disponibilizados nas publicações.

Como as informações sobre as inclusões e exclusões tanto para o IRPJ quanto para a CSLL, não estão disponibilizadas nas demonstrações contábeis, fonte das informações para a pesquisa empírica quantitativa realizada deixou-se de computar estes impostos a compensar.

Com os dados obtidos pela pesquisa proposta, conforme demonstrado nas tabelas 10 e 11, a opção pelo patrimônio de afetação se mostrou vantajosa da forma como foi enviado o Projeto de Lei pelo Executivo. Esta conclusão foi obtida pela comparação direta das duas formas de cálculo dos impostos. A nova forma proposta ainda teria a desvantagem de não permitir a compensação de prejuízo em determinado empreendimento com o lucro em outro empreendimento.

Embora aparentemente tenhamos alíquotas menores na proposta pela opção pelo patrimônio de afetação, na prática, pelos dados demonstrados, a maioria das empresas teria uma carga tributária maior utilizando esta opção de tributação.

Já que o governo demonstrou claramente a intenção de alavancar o setor imobiliário, o que pode garantir uma crescente na oferta de emprego neste setor, que, como já vimos, é um dos mais importantes termômetros da nossa economia, caberia uma revisão na proposta encaminhada ao Congresso Nacional.

Por certo, uma parceria ou um grupo de trabalho contando, por exemplo com lideranças nacionais ou regionais, como o SECOVI, sindicato das empresas do setor, pudesse através de estudos mais detalhados aprimorar a proposta, criando assim a possibilidade de que a adoção do patrimônio de afetação possa ser vantajosa, não só para os compradores, mas também para os empreendedores.

Também é importante esclarecer que da forma como está redigido o projeto de lei, não fica claro que a tributação proposta é definitiva, ou se trata apenas de uma antecipação dos impostos.

Um ponto a ser mencionado é que apesar da pesquisa realizada demonstrar que fiscalmente não vantagem optar pelo patrimônio de afetação, as alterações introduzidas pelo Executivo, através do regime especial de tributação facilitarão os controles e os cálculos por empreendimentos.

Estes resultados quantitativos demonstram que o Governo Federal deveria apresentar proposta mais abrangente proporcionando, efetivamente, uma redução tributária ao segmento imobiliário, com o fim de assegurar ao comprador, especialmente em se tratando de imóvel na planta, uma garantia mais firme sobre seu investimento, ao mesmo tempo que daria um maior ânimo ao setor que, como visto, tem grande representatividade na economia do país.

Conclusões

Entende-se que, a princípio, com base nas análises e nos dados demonstrados, que não se pode corroborar a hipótese básica deste trabalho, uma vez que das dez empresas testadas, sete delas, ou seja 70%, tiveram um aumento de tributação. Assim fica evidenciado que a proposta do Projeto de Lei 3065 ainda não é uma opção interessante para um dos segmentos envolvidos que é a Indústria da Construção Civil. Para que a opção pelo patrimônio de afetação, torne-se atrativa para este segmento, falta ao Governo Federal oferecer mais incentivos ao setor imobiliário, dada a sua importância na geração do PIB.

É certo que a primeira proposta feita pela Medida Provisória nº 2.221 de setembro de 2001, onde o comprador era também responsável por honrar eventuais débitos decorrentes de uma possível falência do empreendedor não atendia às necessidades do mercado, portanto o Projeto de Lei encaminhado em março de 2004 é um avanço considerável em se tratando das garantias dos compradores.

De outro lado, deveria o governo, a quem cabe o papel de alavancar nossa economia como um todo, ou de proporcionar uma base para que isso ocorra em situação sustentável, uma visão não tanto arrecadadora, levando também em consideração a questão social que está envolvida neste segmento, seja pela possibilidade da realização, por parte de um grande número de famílias do “sonho da casa própria”, seja pelo número de postos de trabalho que este setor da economia pode gerar, vindo inclusive a atender uma promessa de campanha do atual governo.

Bibliografia

CHALHUB, Melhim Namem: Trust : Perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia. Rio de Janeiro, Renovar:2001.
REVISTA Tem Construção, Edição de Janeiro/Fevereiro de 2004.
SINDUSCON, Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

EMPRAESP – Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio

www.receita.fazenda.gov.br

IUDÍCIBUS, Sérgio de: Teoria da Contabilidade – 7ª Edição. São Paulo, Editora Atlas:2004.

IUDÍCIBUS, Sérgio de , MARTINS, Eliseu, GELBCKE, Ernesto Rubens: Manual de Contabilidade das Sociedade por Ações (Aplicável às demais Sociedades) – FIPECAFI. São Paulo, Editora Atlas:2003.

YIN,Robert. Estudo de Caso – Planejamento e Métodos. 2ªEdição, Porto Alegre,Bookman:2001.

BERNARDES,Cláudio. Indústria Imobiliária – Geração de Tributos, SECOVI-SP, 2004.

Lista de tabelas:

Tabela 1 - Empregados da construção civil

Tabela 2 - Participação da construção civil no PIB nacional

Tabela 3 – Evolução do número de unidades residenciais lançadas

Tabela 4 – Déficit habitacional

Tabela 5 – Cálculo dos impostos pelo lucro real

Tabela 6 – Cálculo dos impostos pelo lucro real

Tabela 7 – Cálculo dos impostos pelo projeto de lei

Tabela 8 – Cálculo dos impostos pelo projeto de lei

Tabela 9 – Resumo geral com apuração das diferenças de imposto

Tabela 10 – Resumo geral com apuração das diferenças de imposto