

**CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVARES PENTEADO**

**MESTRADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**DANIEL VIEGAS RIBAS FILHO**

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA ATIVIDADE  
IMOBILIÁRIA: UM ESTUDO COM INCORPORADORAS E  
CONSTRUTORAS DA GRANDE SÃO PAULO**

**SÃO PAULO**

**2006**

**CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVARES PENTEADO**

**MESTRADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**DANIEL VIEGAS RIBAS FILHO**

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA ATIVIDADE IMOBILÁRIA: UM  
ESTUDO COM INCORPORADORAS E CONSTRUTORAS DA  
GRANDE SÃO PAULO**

Dissertação apresentada ao Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Ciências Contábeis.

**Orientador: Professor Dr. João Bosco Segreti**

**SÃO PAULO**

**2006**

CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO - UNIFECAP

Reitor: Prof. Dr. Luiz Guilherme Brom

Pro-reitor de Graduação: Prof. Jaime de Souza Oliveira

Pro-reitor de Pós-graduação: Prof. Dr. Luiz Guilherme Brom

Coordenador do Mestrado em Ciências Contábeis: Prof. Dr. Anísio Cândido Pereira

## FICHA CATALOGRÁFICA

**R482p**

Ribas Filho, Daniel Viegas

Patrimônio de afetação na atividade imobiliária: um estudo com incorporadoras e construtoras da Grande São Paulo / Daniel Viegas Ribas Filho. -- São Paulo, 2006. 127 f.

Orientador: Prof. Dr. João Bosco Segreti.

Dissertação (mestrado) - Centro Universitário Álvares Penteado – UniFecap - Mestrado em Ciências Contábeis.

1. Incorporação imobiliária – Impostos – São Paulo, Região Metropolitana de (SP).

**CDD 333.33**

## **FOLHA DE APROVAÇÃO**

**DANIEL VIEGAS RIBAS FILHO**

### **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA: UM ESTUDO COM INCORPORADORAS E CONSTRUTORAS DA GRANDE SÃO PAULO**

Dissertação apresentada ao Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Ciências Contábeis.

#### **COMISSÃO JULGADORA**

---

Prof. Dr. José Ultemar da Silva  
Centro Universitário Nove de Julho - UNINOVE

---

Prof. Dr. Ivam Ricardo Peleias  
Centro Universitário Álvares Penteado - UNIFECAP

---

Prof. Dr. João Bosco Segreti  
Centro Universitário Álvares Penteado - UNIFECAP  
Professor Orientador – Presidente da Banca Examinadora

## DEDICATÓRIA

À Adriana, pelo carinho, compreensão e apoio, sem os quais não seria possível chegar até aqui. Aos meus pais Daniel e Genecy, pelo carinho, pela palavra de encorajamento e pelas orações. À Natalia, ao André e ao Thiago, fontes de inspiração e motivação para a minha vida.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao professor Dr. João Bosco Segreti, pelo apoio e orientação na elaboração deste trabalho;

Ao professor Dr. Anísio Candido Pereira, coordenador do Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica da UNIFECAP;

À diretoria e colegas da Itausa Empreendimentos, especialmente ao Sr. José Rodrigues e ao Fabiano Ferreira pela confiança e pelo apoio durante todo o período do mestrado;

À Fernanda Simon, pela ajuda nas análises estatísticas e Fabiola Peleias pela ajuda na revisão técnica de português e metodologia;

Aos meus filhos, Natalia, André e Thiago, que compreenderam os momentos em que me ausentei;

A todos os professores e colegas do mestrado, que sempre estiveram prontos a ajudar e colaborar nos momentos de dificuldades.

## RESUMO

A aprovação da Lei nº 10.931/04 criou o Patrimônio de Afetação e o Regime Especial de Tributação – RET, para a atividade imobiliária. A afetação patrimonial, na forma de opção do incorporador, visou dar maior segurança aos compradores e financiadores de imóveis em construção, exigindo maior transparência nas informações prestadas. Os incorporadores deverão manter contabilidade completa dos empreendimentos lançados sob esta sistemática. Já o RET foi uma forma de incentivar as incorporadoras a aderirem à afetação, com alíquota única de 7% sobre o faturamento, abrangendo o Imposto de Renda, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, PIS e COFINS. Os objetivos deste estudo são verificar se o RET é vantajoso para as incorporadoras a ponto de levá-las a optar pelo mecanismo de afetação e analisar a visão do mercado sobre o tema. Para tanto, duas pesquisas empíricas foram realizadas, uma com 30 balanços de incorporadoras sediadas na Grande São Paulo, tributadas pelo Lucro Real, e outra, com aplicação de questionário, para verificar o grau de conhecimento das empresas sobre o tema. Os resultados da primeira pesquisa indicam que seria vantajosa a utilização do RET para a maioria das empresas da amostra, sem, contudo, ser vantagem em todos os períodos da pesquisa, vantagem esta que se obtém quando se simula os mesmos cálculos com uma redução de 0,5% na alíquota determinada pela legislação. A comparação entre o RET e o Lucro Presumido mostrou que às empresas com possibilidade de presunção do lucro não é vantagem a utilização do RET, pois já são tributadas por alíquota menor do que os 7% determinados na nova legislação, seria necessária uma redução de, pelo menos, um ponto percentual na alíquota para que sua utilização fosse atrativa a estas empresas. Quanto à segunda pesquisa, sobre o conhecimento e utilização do Patrimônio de Afetação e do RET pelas incorporadoras, mostrou que o tema precisa ser mais estudado e discutido. Poucas empresas já utilizam esta sistemática em seus empreendimentos e a maioria ainda não fez estudos sobre o tema, visando futura utilização.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária – Impostos – São Paulo, Região Metropolitana de (SP).

## **ABSTRACT**

The approving of the Law no. 10.931/04 originated the Affection Equity and the Real Estate Agency (RET), for the real state agency business. The Equity Affection, an option for the incorporator, had the aim of giving more security to purchasers and to under construction real state providers, demanding more transparency regarding some provided information. The incorporators should maintain the complete accounting of posted ventures under such a system. Concerning RET, it can be stated that it was a way of making incorporation adhere to equity, with an only taxation of 7% under the billing, enclosing the Income Tax, the Social Contribution on Net Income, the Employers' Profit Participation Program and the Social Contribution on Billing. Therefore, the aims of this work are to verify if there is an advantage for incorporations when using the RET, as a means of making them decide on the Equity Affection and analyze the market's point of view about such a matter. In order to accomplish this, there had been carried out two pieces of research, one of which was made with 30 incorporations trial balances, located in São Paulo City, contributed by the Taxable Income, and a second one, through a questionnaire, as a way of verifying the knowledge of enterprises about such a matter. The results of the first research demonstrated that there would be an advantage if the RET were used by the majority of the sample enterprises. However, it would not be an advantage in all moments of the research. Such an advantage can be obtained when there is a simulation of the same calculations, but this time with a reduction of 0,5% in the determined Income Tax by the legislation. The comparison between the RET and the anticipated profit demonstrated that for enterprises which have the possibility of anticipating profit, if it is not worthy the use of RET. This is due to their already contributing by an Income Tax lower than the redefined 7% in the new legislation. At least, it would be necessary a reduction of 1% in the Income Tax for attracting such enterprises. Concerning the second piece of research ( about the knowledge and utility of the Equity Affection and the RET by the incorporations), such a research had showed that the present subject should be studied deeply. Few enterprises had already used such a system in the ventures, and most of them had not studied the subject yet as a means of predicting its future use.

Key- words: Real estate business – Taxation – São Paulo (Brazil).



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Vendas e lançamentos de imóveis no mercado paulistano em 2004 .....	22
Figura 2 – Vendas e lançamentos de imóveis no mercado paulistano em julho de 2005 .....	22
Figura 3 – Dendrograma – Rescaled Distance Cluster Combine .....	84

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Dados gerais da indústria da construção – 2002 – 2003.....	13
Tabela 2 – Emprego na construção civil no Brasil em Agosto de 2005.....	18
Tabela 3 – Empregados na construção civil no Estado de São Paulo em agosto de 2005 .....	19
Tabela 4 – Empregados na construção civil no Estado de São Paulo comparativo .....	20
Tabela 5 – Participação da construção civil no PIB Nacional – habitação .....	20
Tabela 6 – Déficit habitacional no Brasil e em São Paulo .....	21
Tabela 7 – Distribuição da carga tributária do setor imobiliário no Brasil .....	57
Tabela 8 – Distribuição da alíquota para o Regime Especial Tributário – RET .....	58
Tabela 9 – Simulação da tributação pelo RET – lucro de 10%.....	71
Tabela 10 – Simulação da tributação pelo RET – lucro de 15%.....	71
Tabela 11 – Simulação da tributação pelo RET – lucro de 12.206%.....	72
Tabela 12 – Simulação da tributação pelo RET x Lucro presumido.....	73
Tabela 13 – Quadro comparativo alíquotas: RET x Lucro Presumido.....	74
Tabela 14 – Impostos apurados RET x Lucro Real - base 2002 .....	76
Tabela 15 – Impostos apurados RET x Lucro Real - base 2003 .....	77
Tabela 16 – Impostos apurados RET x Lucro Real - base 2004 .....	78
Tabela 17 – Comparação utilizando alíquotas diferenciadas para cálculo do RET .....	79
Tabela 18 – Distribuição por número de funcionários .....	81
Tabela 19 – Frequência da questão sobre o Patrimônio de Afetação (questão 8).....	82
Tabela 20 – Frequência da questão sobre o Regime Especial Tributário (questão 9).....	82
Tabela 21 – Q.12 – Que tipo de recursos a empresa utiliza para financiamento de seus empreendimentos? .....	83
Tabela 22 – Teste de Kruskall-Wallis .....	85
Tabela 23 – Diferenças entre os clusters .....	87
Tabela 24 – Diferenças entre os clusters – assertiva 16 .....	88
Tabela 25 – Diferenças entre os clusters – assertiva 22 .....	88
Tabela 26 – Teste de Kruskal-Wallis .....	91
Tabela 27 – Comparação entre o porte da empresa e sua opinião na questão 16.....	92
Tabela 28 – Comparação entre o porte da empresa e sua opinião na questão 17.....	93
Tabela 29 – Comparação entre o porte da empresa e sua opinião na questão 20.....	93
Tabela 30 – Comparação entre o porte da empresa e sua opinião na questão 23.....	93
Tabela 31 – Teste de Kruskal-Wallis .....	95
Tabela 32 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 15.....	96
Tabela 33 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 16.....	96
Tabela 34 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 17.....	97
Tabela 35 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 18.....	97
Tabela 36 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 21.....	99
Tabela 37 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 23.....	98

## LISTA DE SIGLAS

ABECIP	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança
BOVESPA	Bolsa de Valores do Estado de São Paulo
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CFC.	Conselho Federal de Contabilidade
CMN	Conselho Monetário Nacional
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IN	Instrução Normativa
IRPJ	Imposto de Renda de Pessoas Jurídicas
ISS	Imposto Sobre Serviços
MBS	<i>Mortgage-Backed Securities</i> (títulos lastreados em hipotecas)
MP	Medida Provisória
PIB	Produto Interno Bruto
PIS/PASEP	Programa de Integração Social / Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público
RET	Regime Especial de Tributação
RIR	Regulamento do Imposto de Renda
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SECOVI-SP	Sindicato da Indústria de Construção Civil do Estado de São Paulo
SindusCon-SP	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo
SRF	Secretaria da Receita Federal

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
1.1 Descrição sucinta do tema .....	12
1.2 Justificativa.....	12
1.3 Delimitação.....	14
1.4 Problema de pesquisa .....	15
1.5 Objetivo geral .....	16
1.5.1 Objetivo específico primeiro .....	16
1.5.2 Objetivo específico segundo.....	17
1.6 Estrutura do trabalho .....	17
<b>2 CONCEITUAÇÃO E REFERENCIAL TEÓRICO .....</b>	<b>18</b>
2.1 Atividade imobiliária no Brasil .....	18
2.2 O desenvolvimento do setor imobiliário em outros países.....	24
2.3 Patrimônio – conceituação.....	27
2.4 Antecedentes históricos e conceituação de <i>trust</i> .....	28
2.5 Propriedade fiduciária .....	33
2.6 Patrimônio de Afetação .....	35
2.7 Funções da Comissão de representantes e obrigações das incorporadoras .....	45
2.8 Direcionamento dos recursos captados e o Patrimônio de Referência Exigido pelas entidades financeiras.....	54
2.9 Regime de Tributação Especial – RET.....	55
2.10 Conceituação de Lucro Real e Lucro Presumido .....	60
<b>3 METODOLOGIA DE PESQUISA .....</b>	<b>62</b>
3.1 Métodos de pesquisa utilizados .....	62
3.2 Análise de clusters .....	65
3.3 Influência das variáveis nominais no grau de conhecimento dos envolvidos na atividade imobiliária.....	68
3.4 Amostra utilizada.....	68
<b>4 PESQUISA SOBRE A APLICAÇÃO DO RET .....</b>	<b>70</b>
4.1 Simulação de apuração dos tributos pelo RET .....	70
4.1.1 Simulação de cálculo de tributos pelo Lucro Real .....	70
4.1.2 Simulação de cálculo de tributos pelo Lucro Presumido .....	73
4.2 Pesquisa empírica com balanços de incorporadoras que utilizam o Lucro Real como forma de tributação .....	75
4.3 Simulação com alíquotas inferiores àquela proposta pelo governo .....	79
<b>5 PESQUISA EMPÍRICA SOBRE O CONHECIMENTO E A APLICAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO PELAS INCORPORADORAS.....</b>	<b>81</b>
5.1 Detalhamento da pesquisa .....	81
5.2 Análise Descritiva .....	81
5.3 Análise de cluster .....	83
5.3.1 Cluster 1 – concordância com a maioria dos itens analisados.....	89
5.3.2 Cluster 2 – concordância com boa parte dos itens analisados.....	89
5.3.3 Cluster 3 – concordância com todos os itens analisados .....	90

5.4 Influências das variáveis nominais no grande conhecimento dos envolvidos na atividade imobiliária sobre o tema .....	90
5.4.1 Porte da empresa.....	90
5.4.2 Forma de apuração dos tributos federais .....	94
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>100</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>107</b>
<b>APÊNDICES .....</b>	<b>113</b>
Apêndice A – Questionário de Pesquisa .....	113
Apêndice B – Tabelas utilizadas nas análises estatísticas – Análise de cluster .....	119

## **1 INTRODUÇÃO**

O segmento imobiliário tem grande participação na economia dos países. No Brasil, especialmente pelo déficit habitacional existente, sua importância e a necessidade de incentivar a atividade imobiliária levaram à aprovação da Lei nº 10.931/04, que determina uma série de mudanças relativas às construções, principalmente de imóveis vendidos na planta. Com isso, é possível maior transparência e segurança aos envolvidos nessa atividade.

Para tanto, a contabilidade tem papel fundamental, já que é por meio de seus relatórios, obrigatórios para as empresas que aderirem à nova sistemática, que se dará o acompanhamento da obtenção e da utilização dos recursos financeiros nos empreendimentos.

### **1.1 Descrição sucinta do tema**

Neste trabalho, foca-se a atividade imobiliária, especialmente as incorporações imobiliárias. Com a aprovação da Lei nº 10.931/04, criou-se a possibilidade de segregar parte do patrimônio das incorporadoras para garantir que os recursos destinados a uma determinada obra sejam, exclusivamente, utilizados para a conclusão do empreendimento, oferecendo maiores garantias aos compradores e financiadores. Tal mecanismo é denominado Patrimônio de Afetação e sua utilização pelos incorporadores é opcional.

Para incentivar a adoção do Patrimônio de Afetação (opção do incorporador), foi criado um regime de tributação diferenciado: Regime Especial de Tributação - RET, que estabelece uma alíquota única de 7% aplicada sobre a receita mensal recebida pelo incorporador.

### **1.2 Justificativa**

O papel da construção civil é fundamental no desenvolvimento econômico e social de um país. No Brasil, esse papel ganha relevância, pois, além de contribuir com a meta de eliminação do déficit habitacional de 7,2 milhões de moradias, é um segmento gerador de empregos formais, com mão-de-obra não qualificada em larga escala.

Na tabela a seguir, dados do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, relativos aos anos de 2002 e 2003, confirmam a importância do setor na economia brasileira. Os números mostram a existência de aproximadamente 118 mil empresas de construção, que empregavam, naquele período, 1,4 milhões de pessoas, e um gasto com pessoal em torno de 20 bilhões de Reais:

**Tabela 1 – Dados gerais da indústria da construção – 2002 – 2003**

Período	Número de empresas	Pessoal ocupado	Gastos com pessoal	Receita líquida	Valor das construções executadas	Construções para entidades públicas	Valor adicionado
	Por 1.000		R\$ 1.000.000				
2002	122	1.474	17.826	81.241	76.916	37.297	37.923
2003	118	1.462	19.896	77.627	73.824	30.706	37.141

Fonte: IBGE (2002-2003)

Pela tabela 1, observa-se que, apesar da redução na quantidade de pessoal ocupado e no número de empresas, se comparados 2002 e 2003, houve um aumento nos gastos com pessoal; porém, a receita líquida apurada foi menor no ano de 2003.

Como já destacado, ressalta-se que a baixa exigência de qualificação no preenchimento desses postos de trabalho proporciona a possibilidade de inclusão social a camadas da sociedade que não têm oportunidade em setores da economia com maior grau de especialização.

O déficit habitacional e a geração de empregos foram pontos importantes para a aprovação da Lei nº 10.931/04 que, na visão de Marques Filho e Diniz (2005, p. 15), “surge esperançosa, justamente porque se pretende com ela evitar a quebraadeira na construção civil, que é um segmento do mercado imobiliário considerado promissor”. O governo, atento aos níveis de emprego, conta com a Lei para aumentar os postos de trabalho e incrementar os financiamentos para moradias e outros empreendimentos imobiliários. Dessa forma, visa a um incentivo ao mercado imobiliário, com estimativas de crescimento concreto para os próximos anos.

Com algumas características específicas, como o ciclo operacional, que, geralmente, abrange mais de um ano, o setor imobiliário é foco de constantes estudos acadêmicos. Isso ocorre pela representatividade do setor na economia.

Pela sua importância e representatividade no Produto Interno Bruto - PIB do país, o setor tem tido a atenção do governo, que objetiva seu crescimento e desenvolvimento. Uma das formas para tal incremento na atividade imobiliária foi proposta pelo Governo Federal pela aprovação da Lei nº 10.931/2004, que trata de um RET e de uma figura jurídica

denominada Patrimônio de Afetação. A adoção desses pelas incorporadoras é opcional, devendo existir somente perante o interesse dessas e de compradores e financiadores do setor.

### 1.3 Delimitação

Após determinar o objeto da pesquisa, devem-se estabelecer os limites para a investigação. Conforme Cervo e Bervian (2002, p. 82) “delimitar o tema é selecionar um tópico ou parte a ser focalizada”, após a escolha do assunto. O pesquisador pode optar ou pelo estudo de todo universo da pesquisa ou apenas por uma amostra. Nesse caso, será aquele conjunto de informações que possibilitará a escolha da amostra, que deve ser representativa ou significativa. Para Collis e Hussey (2005, p. 127) “uma delimitação explica como o escopo do seu estudo está focado em uma determinada área” – neste caso, na atividade imobiliária.

Segundo Severino (2004, p. 160) a delimitação trata do “momento fundamental do projeto de pesquisa, é o momento de se caracterizar de maneira mais desdobrada o conteúdo da problemática que vai se pesquisar e estudar”. Neste trabalho, os sujeitos a serem pesquisados são as incorporadoras da Grande São Paulo, cuja participação é relevante no mercado imobiliário da região.

Para a pesquisa empírica, foram enviados questionários para as empresas com melhor classificação no Ranking Imobiliário – Região Metropolitana e da Grande São Paulo – 2001 a 2003, publicado pela Revista Tem Construção, na edição referente ao bimestre Janeiro / Fevereiro de 2005. Todos os questionários foram enviados por meio eletrônico (*e-mails*).

Ademais, foram analisados os balanços de incorporadoras, divididos em três fontes: publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo (10) e disponibilizados pela Bolsa de Valores do Estado de São Paulo - BOVESPA (05); balanços obtidos junto a empresas de capital fechado (15) solicitados através de correspondência, com atuação na Região da Grande São Paulo, considerando aqueles de empresas com representatividade nesse ramo de atuação, por meio de uma amostra por conveniência.

De acordo com Hair Jr et al (2005), nesse tipo de amostra, são selecionados elementos com maior disponibilidade para tomar parte no estudo e oferecer as informações necessárias, utilizadas para conhecer os efeitos tributários que a utilização da sistemática do Patrimônio de Afetação e do RET teriam sobre os balanços.



## 1.4 Problema de Pesquisa

A confiabilidade é um fator de grande relevância, não importando a atividade em estudo. Os reflexos da falência da ENCOL e de outras pequenas incorporadoras que causaram grandes prejuízos a compradores e investidores ainda causam enorme desconfiança na decisão sobre a compra de um imóvel na planta.

Para minimizar esse efeito negativo à atividade imobiliária, ou seja, dar maiores garantias a quem compra e a quem financia de que os recursos efetivamente serão utilizados em determinada obra, o governo editou e aprovou no Congresso Nacional a Lei nº 10.931/04, criando a figura do Patrimônio de Afetação para a atividade imobiliária, e o RET, que estabelece uma alíquota única de impostos para as empresas que aderirem a esse regime.

Nesta pesquisa, além da revisão bibliográfica, foram feitas duas pesquisas para responder ou não ao problema. A primeira é uma pesquisa exploratória, com base em dados secundários, obtidos em balanços de trinta incorporadoras da Região da Grande São Paulo. A segunda tem como base um questionário enviado a um grupo de incorporadoras da Grande de São Paulo, que busca medir o conhecimento das empresas sobre o tema e se elas tendem a utilizar o Patrimônio de Afetação.

Luna (2005, p. 27) destaca a importância do problema de pesquisa ao escrever que “a clareza em relação ao problema da pesquisa constitui um passo fundamental dentro do processo de pesquisa”. No caso deste trabalho, o problema de pesquisa foi desmembrado em duas questões, que deverão ser respondidas pela pesquisas empírica e bibliográfica.

O mesmo autor (2005, p. 30), ao tratar do desmembramento do problema de pesquisa, afirma que “o detalhamento do problema de pesquisa é o destrinchar da formulação inicial, buscando destacar as respostas que o pesquisador gostaria de obter, ou, pelo menos, indicar que aspectos do fenômeno a estudar ele julga necessário cercar”

Dessa forma, os problemas sob enfoque são a segurança para quem compra ou financia um empreendimento habitacional na planta e se a utilização da sistemática do Patrimônio de Afetação seria ou não vantajosa para os interessados na atividade imobiliária. Nesse sentido, foram propostos os seguintes problemas de pesquisa:

- a) Como melhorar a segurança dos promitentes compradores de imóveis na planta e dar maiores garantias aos fornecedores e financiadores?

- b) A utilização do Patrimônio de Afetação e do RET, como determina a Lei nº 10.931/04, traz vantagens aos envolvidos na atividade imobiliária?

## **1.5 Objetivo geral**

Ao considerar-se que o setor imobiliário envolve uma série de interessados, isto é, os compradores, os agentes financeiros, as incorporadoras e as administrações públicas, federal, estadual e municipal, sua importância fica evidente para a economia do país e para as políticas sociais.

O principal objetivo proposto para a pesquisa empírica exploratória é verificar se a adoção, por parte das incorporadoras, do Patrimônio de Afetação e, por consequência, do RET, é vantajosa o suficiente, de forma a levá-las a optar pela sua utilização nos empreendimentos imobiliários habitacionais.

Relativamente à pesquisa empírica descrita no item 3.1.b adiante, cuja base é um questionário, seus principais objetivos foram avaliar o grau de conhecimento dos envolvidos nas atividades imobiliárias, especialmente incorporadoras, sobre o tema e a possibilidade de utilização, pelos empreendedores, dessa nova sistemática em empreendimentos futuros.

### **1.5.1 Objetivo específico primeiro**

Verificar, por meio da análise de balanços de incorporadoras da Região da Grande São Paulo, tributadas pelo Lucro Real, com a simulação de apuração dos impostos, se existe ou não vantagem na utilização do Patrimônio de Afetação conjuntamente com o RET; comparar se existe vantagem na adoção do RET em relação à apuração de tributos pelo Lucro Presumido e verificar se a adoção do RET poderá incentivar a adesão à sistemática de construção pelo Patrimônio de Afetação, caso seja obtida uma redução na carga tributária.

### **1.5.2 Objetivo específico segundo**

Verificar na visão do mercado, por meio da pesquisa de campo, sobre o Patrimônio de Afetação e sobre o RET, qual o grau de conhecimento e de compreensão das empresas do setor sobre o tema e a sua aplicabilidade ou não em empreendimentos futuros e investigar se já existem empresas utilizando essa sistemática atualmente.

### **1.6 Estrutura do trabalho**

Este trabalho está dividido em seis capítulos:

- a) no Capítulo 1, apresenta-se a justificativa da escolha do tema e sua relevância, os objetivos do trabalho, uma panorâmica do setor imobiliário e o problema de pesquisa proposto;
- b) no Capítulo 2, será apresentada a conceituação da atividade imobiliária, um breve resumo sobre ela em outros países, de patrimônio, de patrimônio de afetação e do RET proposto pela nova legislação, com o referencial teórico sobre os temas;
- c) no Capítulo 3, será apresentada a metodologia empregada para a execução do trabalho;
- d) no Capítulo 4, será apresentada a simulação de apuração de tributos pelo RET, pelo Lucro Real e pelo Lucro Presumido. Serão feitas simulações de cálculos de tributos comparando os valores apurados pelo Lucro Real e pelo RET, com dados obtidos de balanços de incorporadoras da Região da Grande São Paulo;
- e) no Capítulo 5, será apresentada a pesquisa empírica exploratória com a aplicação de questionários e os resultados obtidos por meio de pesquisa realizada com questionários enviados às incorporadoras da Grande São Paulo;
- f) no Capítulo 6, serão apresentadas as considerações finais e, logo após, as referências bibliográficas e os apêndices.

## 2 CONCEITUAÇÃO E REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1 Atividade imobiliária no Brasil

O tema principal deste trabalho é a utilização da sistemática do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras imobiliárias. Por se tratar de um assunto recente, pouco praticado pelo mercado, a bibliografia disponível sobre o tema é escassa e concentrada em poucos autores.

Na caracterização da atividade imobiliária, cabe defini-la como uma das grandes geradoras de movimentação de recursos, tanto financeiro como de mão-de-obra. Nesse sentido, Costa (2000, p. 31) afirma que:

[...] a atividade imobiliária compreende o desmembramento de terrenos, loteamento, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e administração de centros comerciais, shopping centers e condomínios residenciais.

Já Antônio (2003, p. 15) a conceitua como “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 imobiliárias.” Ademais, comenta que:

[...] incorporador é toda pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de fração ideal de terreno objetivando a vinculação de tal fração a unidade autônoma, em edificação a ser construída ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite proposta para efetivação de tal transação, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, e preço, em determinadas condições, das obras concluídas.

A construção civil tem um efeito multiplicador positivo nas economias, e a grande importância do setor imobiliário reflete-se em números no tocante à mão-de-obra utilizada na sua produção. Pelos números apresentados pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pelo SindusCon-SP – Sindicato da Indústria de Construção, pode-se comprovar essa afirmação, conforme a tabela a seguir, referente ao mês de agosto de 2005:

**Tabela 2 – Emprego na construção civil no Brasil em Agosto de 2005**

Setores	Total de trabalhadores	Variação		
		No mês	No ano	Em 12 meses
Obras	1.130.142	1,16	5,20	(0,06)
Serviços	266.390	3,18	25,71	39,29
Total	1.396.532			

Fonte: SindusCon-SP (2005) e BRASIL (2005b)

Por empregar mais de 1,3 milhões de trabalhadores, segundo a tabela anterior, pode-se afirmar que o setor em questão atrai a atenção do governo, especialmente ao considerar que já apresentou sucessivos períodos de crescimento muito abaixo do seu potencial, tanto pela falta de linhas de financiamento como de uma política de incentivos de órgãos oficiais.

Como se sabe o foco deste trabalho é o setor de construção no Estado de São Paulo, mais precisamente na Grande São Paulo, a tabela a seguir apresenta os dados referentes aos empregados atuantes no Estado de São Paulo, isto é, 27,27 % do total de mão-de-obra aplicada nesse setor.

**Tabela 3 – Empregados na construção civil no Estado de São Paulo, Agosto de 2005:**

Período	Estoque	Variação % no mês	Variação % no ano	Variação % 12 meses
Agosto/2005	380.783	1,86	8,07	5,96
Julho/2005	373.831	0,67	6,10	4,53
Junho/2005	371.333	1,30	5,39	3,71
Mai/2005	366.557	0,47	4,03	2,64
Abril/2005	364.829	1,25	3,54	3,01
Março/2005	360.325	0,70	2,27	3,28
Fevereiro/2005	357.820	0,54	1,55	3,46
Janeiro/2005	355.893	1,01	1,01	3,24
Dezembro/2004	352.344	(1,47)	3,63	3,63
Novembro/2004	357.592	(0,62)	5,17	3,09
Outubro/2004	359.810	(0,07)	5,82	4,23
Setembro/2004	360.047	0,19	5,89	4,21
Agosto/2004	359.368	0,49	5,69	3,55

Fonte: SindusCon-SP (2005) e BRASIL (2005c)

Conforme a tabela 3, no mês de agosto/2005, havia um contingente de mais de 380 mil trabalhadores atuando nesse segmento da economia, somente no Estado de São Paulo. Além disso, percebe-se que a variação acumulada de agosto/2004 a agosto/2005 é a maior encontrada nos períodos anuais.

Em uma pesquisa apresentada pelo SindusCon-SP, preparada pela Gvconsult, baseada em dados do Ministério do Trabalho e Emprego, foram apresentados números relevantes sobre o crescimento do setor. A taxa de crescimento de emprego formal nos cinco primeiros meses de 2005 foi de 4,8%, em comparação ao mesmo período de 2004. Porém, o segmento de edificações, que representa 62% do total de empregados do setor, teve taxa negativa de 0,3%. Já o segmento de serviços de construção cresceu 27,7% em relação a 2004, considerando os cinco primeiros meses de 2005.

Ao comparar os dados até Agosto de 2005, nota-se o crescimento do setor, considerando-se o total de mão-de-obra aplicado, conforme a tabela a seguir:

**Tabela 4 – Empregados na construção civil no Estado de São Paulo comparativo**

Dados	Agosto/2005	Dezembro/2004	Agosto/2004
Itens	Mês	Ano	12 meses
Varição percentual	1,86	8,07	5,96
Varição em números absolutos	6.952	28.439	21.415
Total de empregados	380.783	352.344	359.368

Fonte: SindusCon-SP (2005) e BRASIL (2005c)

Segundo o estudo, os resultados excepcionais alcançados pelo setor de serviços da construção indicam uma importante movimentação de engenharia e arquitetura, anteriores a obras, criando a expectativa de que tal crescimento possa incrementar as obras propriamente ditas.

Esses números do setor imobiliário mostram sua força na economia do país, visto que se trata de um segmento de importante participação na formação do PIB; embora essa participação tenha caído nos últimos anos, ainda tem grande potencial de crescimento, principalmente no segmento de moradias, parte de qualquer política de inclusão social.

Por possuir poucos itens importados utilizados na sua produção, o setor imobiliário não onera a balança comercial, ponto importante a ser considerado em um eventual crescimento do setor. A tabela a seguir mostra a participação do setor de construção no PIB brasileiro, com dados até o ano de 2004, no item habitação:

**Tabela 5 – Participação da Construção Civil no PIB Nacional – Habitação**

Ano de referência	Participação no PIB Nacional em %
2000	8,07
2001	7,56
2002	7,10
2003	6,39
2004	6,50

Fonte: IBGE (2004 e 2005)

Pela tabela acima, observa-se que, embora tenha havido um pequeno aumento na comparação do 2004 com 2003, a participação da construção no PIB diminuiu nos últimos anos. A falta de uma política clara de incentivo ao setor imobiliário pode, em parte, explicar a queda na participação do segmento no PIB Nacional. Sobre isso, Segreti, Bito e Ribas Filho (2005) comentam que:

[...] esta queda da participação no PIB pode ser traduzida como a falta de uma política mais objetiva e clara para este segmento da economia, através de incentivo ao financiamento e ao lançamento de novos empreendimentos, com uma política fiscal que possibilite aos investidores e incorporadoras aumentar o fluxo de recursos destinados a este setor.

Para melhor identificar o escopo deste trabalho, cabe ressaltar que o setor de construção civil geralmente é dividido, para análise, em dois grandes segmentos: o de obras de infra-estrutura em geral (construção pesada, composto por estradas, pontes, saneamento básico, etc) e o setor de construção habitacional e de escritórios. Em virtude de seu potencial de crescimento e por contribuir para a solução de problemas sociais, a questão habitacional é objeto deste trabalho.

O déficit habitacional no Brasil tem números significativos. Segundo o Ministério das Cidades, esse valor é de 7,2 milhões de unidades. Na estimativa do Secovi-SP, somente a região metropolitana de São Paulo tem um déficit em torno de 600 mil unidades (ano de 2000). Os números revelam a necessidade de uma reação do setor público no sentido de alavancar a construção de moradias, especialmente as mais populares.

Diante do exposto, fica evidente que o referido setor tem um enorme potencial de crescimento e, na, opinião de Segreti, Bito e Ribas Filho (2005), “mostra que uma grande quantidade de pessoas vive sem a segurança de uma habitação convencional, utilizando-se de locais impróprios e, muitas vezes arriscando a própria vida, como em favelas e cortiços, sem saneamento básico e higiene”, sem perspectivas de melhoria na sua qualidade de vida e de inclusão social.

A geração de déficits dessa magnitude comprova que a indústria imobiliária tem crescido abaixo de seu potencial e que os gargalos responsáveis por essa situação não estão sendo removidos na velocidade necessária. Esses dados podem ser comprovados pela tabela 6:

**Tabela 6 – Déficit habitacional no Brasil e em São Paulo**

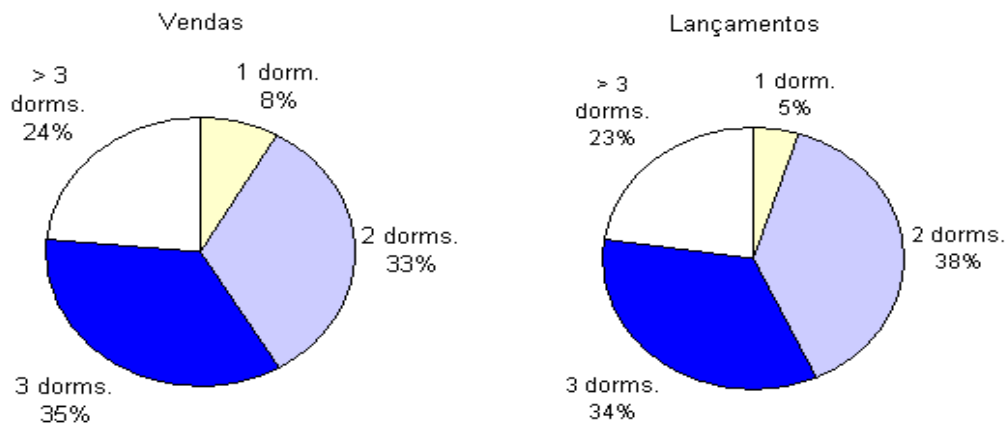
Região Geográfica	Fonte	
	Secovi-SP (2002)	Ministério das Cidades (2005)
Brasil	6,7 milhões	7,2 milhões
Estado de São Paulo	1,2 milhões	1,3 milhões
Região Metropolitana de São Paulo	600 mil	Não divulgado

Fonte: Secovi-SP (2002) e BRASIL (2005b)

Pelos dados mostrados na tabela 6, percebe-se que o setor da construção civil de habitações pode ser considerado estratégico para a condução de políticas sociais e econômicas do país. O déficit de mais de 7 milhões de moradias evidencia a necessidade de investimentos no setor.

Uma tímida reação foi constatada em estudos apresentados pelo SindusCon-SP referentes ao primeiro bimestre de 2005, com crescimento de 5,7% no produto total da

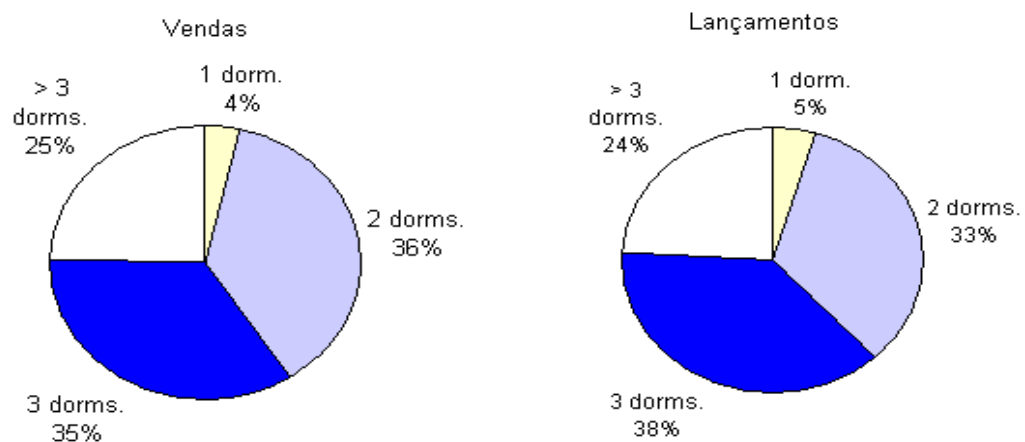
construção e 3% no nível de emprego do setor; contudo, o segmento de mercado com aumento mais significativo foi o de imóveis de alto padrão. Esse crescimento não tem efeito sobre as camadas mais necessitadas da população, as quais mais necessitam de moradia e têm maior dificuldade em obter crédito. Conforme apresentado na figura 1 a seguir:



**Figura 1 – Vendas e lançamentos de imóveis no mercado paulistano em 2004**

Fonte: Secovi-SP (2005)

Ao observar a figura 2, a seguir, nota-se que a tendência do mercado não sofreu grandes alterações no período de Dezembro de 2004 até Julho de 2005:



**Figura 2 – Vendas e lançamentos de imóveis no mercado paulistano em Julho de 2005**

Fonte: Secovi-SP (2005)

Com o surgimento de novos postos de trabalho, o aquecimento do setor imobiliário gerará um incremento em toda a cadeia produtiva. Uma das conseqüências desse aumento é a produção de equipamentos de uso doméstico, como geladeiras, fogões, máquinas de lavar e



outros, e comerciais, como sistemas de segurança, de elevadores, de ar-condicionado central, etc. Ou seja, um aumento na atividade imobiliária gera um incremento em vários setores da economia do país.

A força econômica da atividade imobiliária tem a atenção do Governo Federal. Mais uma vez isso foi demonstrado quando, ao Congresso Nacional, em 4 de setembro de 2001, foi enviada a Medida Provisória nº 2.221, sugerindo alterações na legislação com a criação do Patrimônio de Afetação como instrumento facultativo de apuração de resultado e controle sobre os empreendimentos. No entanto, não chegou a ser votada.

Para mostrar mais uma vez sua preocupação com o setor, o governo enviou, em 3 de março de 2004, o Projeto de Lei nº 3.065 que, aprovado pelo Congresso Nacional em 2 de agosto de 2004, tornou-se a Lei nº 10.931/04. Esse projeto revogou a Medida Provisória nº 2.221, contemplando uma série de itens diretamente relacionados à atividade imobiliária, em especial a criação do RET e do Patrimônio de Afetação, instrumento não obrigatório, sendo facultada às incorporadoras a sua utilização.

O pano de fundo dessa legislação é uma maior segurança ao setor, tornando a aplicação de recursos mais transparente e atrativa aos compradores e investidores. Nesse ponto, é possível citar o caso da empresa ENCOL que, em 1999, devido a enormes dificuldades financeiras, teve decretada sua falência, levando uma série de compradores e investidores a ter prejuízos, abalando o mercado imobiliário e fazendo com que o legislador buscasse dar maiores garantias aos compradores e investidores que aplicam seus recursos na atividade imobiliária.

O Patrimônio de Afetação trata da segregação de cada empreendimento do patrimônio da incorporadora, dando uma maior segurança quanto à utilização correta dos recursos originados da venda das unidades de cada empreendimento. O RET foi a forma que o governo encontrou para incentivar as incorporadoras a aderirem à nova sistemática, com uma tributação única sobre as receitas obtidas pela venda das unidades.

A vulnerabilidade das relações entre os envolvidos em uma transação imobiliária, ou seja, compradores e incorporadoras, fica clara quando se trata da insolvência do incorporador: os compradores acabam sendo os grandes prejudicados por perderem, na maioria das vezes, os recursos investidos.

Com o objetivo de tornar mais seguras as posições de todos os envolvidos nesse mercado, foi aprovada a Lei nº 10.931/04, buscando alavancar essa atividade de vital importância para a economia e para as políticas sociais do país.

## **2.2 O desenvolvimento do setor imobiliário em outros países**

Como já comentado, o setor imobiliário tem fundamental importância no desenvolvimento de qualquer nação. A forma de financiamento e de garantias aos compradores tem suas particularidades de acordo com a legislação de cada país. Neste tópico, serão apresentados alguns exemplos de países que possuem incentivos ao setor imobiliário. Não é foco deste trabalho uma comparação entre as diversas formas de fomento à atividade imobiliária; porém, a apresentação de como tal tema é tratado em outros países é relevante para a análise da questão no Brasil.

A securitização de recebíveis imobiliários mostra-se, na visão de Vedrossi (2002), um sistema efetivo de suporte ao mercado de financiamento imobiliário em vários países. Dentre eles, destacam-se os Estados Unidos, com 75% do volume total de operações em todo o mundo, e o Chile, país latino-americano que tem tido sucesso no desenvolvimento desse mercado.

O mercado americano de securitização de recebíveis imobiliários (ou o mercado americano de hipotecas) é o mais ativo e desenvolvido do mundo. Segundo Henderson e Scott apud Vedrossi (2002), teve início por meio da intervenção governamental, que possibilitou, principalmente, a criação de um mercado secundário líquido para a negociação. Em um primeiro momento, das hipotecas propriamente ditas, em um segundo momento, de títulos lastreados em hipotecas, os chamados *mortgage-backed securities* (MBS).

Segundo Fabozzi e Modigliani apud Vedrossi (2002), para explicar como os governos podem intervir em prol do desenvolvimento do setor imobiliário residencial, é necessário conhecer três grupos distintos participantes do mercado imobiliário:

- a) os adquirentes, que necessitam de financiamento imobiliário para a aquisição de imóveis;
- b) os investidores, que fornecem recursos para investimentos e financiamentos imobiliários e produtos relacionados à atividade imobiliária;

c) os construtores e empreendedores, que desenvolvem e produzem os bens imobiliários.

Pela criação de agências governamentais e de entidades de economia mista, o governo americano influenciou efetivamente o comportamento dos três grupos citados anteriormente, com a criação de mecanismos de incentivo ao setor imobiliário.

O modelo aplicado nos Estados Unidos para a viabilização de financiamentos imobiliários é aquele de maior sucesso entre todos os outros países. Entretanto, deve-se notar que esse sistema já faz parte da cultura daquela nação e, por isso, possui especificidades e situações exclusivas daquele mercado. Conforme Vedrossi (2002), ao aspecto cultural, pode-se somar outros referentes aos ambientes fiscal, regulatório e jurídico, de fundamental importância no processo:

- a) contínuo estímulo aos adquirentes para a compra de imóveis via empréstimos, considerando que os juros pagos, na legislação daquele país, são utilizados como forma de redução do imposto de renda;
- b) uma legislação que permite a rápida recuperação do imóvel em caso de inadimplência;
- c) existência de histórico de pagamentos /inadimplência, variação de valores dos imóveis e de demais fatores relevantes à análise de risco dos créditos imobiliários.

Os fatores acima mostram que ações independentes não são suficientes para estabelecer um sistema eficiente e de longo prazo que possa dar suporte a financiamentos imobiliários, o que só se consegue com a conjunção de uma série de fatores, inclusive sociais e culturais. No caso do Brasil, mais especificamente, onde existe uma necessidade elevada de investimentos no setor, a participação do governo, assim como nos EUA, é de fundamental importância para o desenvolvimento da referida atividade.

Segundo Carneiro e Goldfajn apud Vedrossi (2002), dentre os países latino-americanos, o Chile é o mais bem sucedido na criação de um mercado imobiliário. Dentre os fatores importantes para esse desenvolvimento está a estabilização econômica, que gerou um ambiente propício ao desenvolvimento do mercado.

Para os mesmos autores, a existência no Chile de fundos de previdência privada e seguradoras altamente capitalizadas, com necessidade de investir a longo prazo, reforça a idéia de que um investidor disposto a participar desse mercado é essencial para a efetiva criação de um mercado forte e atrativo. O Chile tem conseguido com sucesso a criação de

vínculos entre o mercado de originação de créditos imobiliários e o mercado investidor, sendo as operações de securitização parte importante do processo como um todo.

Outro país a ser citado é o México, que tem caminhado paralelamente ao Brasil em termos de desenvolvimento do mercado imobiliário, com securitização de recebíveis como forma de incrementar a atividade em questão. De acordo com Vendrossi (2002), a alteração na percepção do risco de investimento no México abre espaço para uma forte atração de capital estrangeiro investido naquele país, inclusive direcionado ao setor imobiliário, preenchendo, assim, uma lacuna existente devido à falta de investidores locais.

O estágio atual de desenvolvimento do mercado de securitização de recebíveis no México é muito próximo da realidade brasileira. Segundo o mesmo autor, grande parte das reformas estruturais já foram feitas, mas o passado inflacionário e as altas taxas de juros pouco atraem os investidores de longo prazo. Todavia, a recente história de estabilidade econômica tende à possibilidade de originação de recebíveis imobiliários em condições de mercado, incentivando, assim, a atividade imobiliária.

No mercado Europeu, o Reino Unido apresenta-se como o mais expressivo em relação a operações de securitização, incluindo as operações com recebíveis imobiliários residenciais.

O desenvolvimento do mercado britânico de hipotecas é resultado de dois fatores: o primeiro diz respeito à recessão pela qual o país passou na década de 90, que gerou graves conseqüências ao mercado imobiliário residencial. Nas palavras de Vedrossi (2002), isso obrigou os originadores a revisar os critérios de enquadramento adotados e os conceitos de análise e manutenção de dados históricos de performance dos créditos imobiliários. Outro fator foi o aumento de competição entre os originadores, que gerou a criação de diversos produtos e serviços relacionados.

Apesar da recessão vivida no início dos anos 90, o Reino Unido tem um histórico de estabilidade econômica, que possibilita o desenvolvimento de um mercado eficiente de securitização voltado ao setor imobiliário. Em resumo, conta com os principais fatores que levam ao sucesso na implementação de sistemas de securitização, especialmente jurídicos e legais, que permitem a eficaz execução de todas as garantias ligadas à operação. Embora ainda distante do mercado americano, o mercado britânico de hipotecas imobiliárias vem se desenvolvendo e, por conseqüência, incrementando sua atividade imobiliária.

Já que o principal objetivo do governo ao aprovar a Lei nº 10.931/04 era desenvolver o setor imobiliário por meio de maiores garantias aos envolvidos, o exemplo dos países citados pode fazer com que os investimentos direcionados a esse setor sejam maiores, contribuindo para seu crescimento.

### **2.3 Patrimônio - conceituação**

Como este estudo trata da questão da segregação de uma parte do patrimônio das entidades (incorporadoras imobiliárias que aderirem à sistemática do Patrimônio de Afetação para apuração de seus resultados), cabe conceituar o patrimônio como objeto na contabilidade e na concepção jurídica.

Nos Princípios Fundamentais da Contabilidade, aprovados pela Resolução CFC – Conselho Federal de Contabilidade nº 750 de 29 de dezembro de 1993, encontra-se, dentro do Princípio da Entidade, a definição de patrimônio na visão contábil, segundo o artigo 4º da Resolução:

Art.4º O Princípio da Entidade reconhece o Patrimônio como objeto da Contabilidade e afirma a autonomia patrimonial, a necessidade da diferenciação de um Patrimônio particular no universo dos patrimônios existentes, independente de pertencer a uma pessoa, um conjunto de pessoas, uma sociedade ou instituição de qualquer natureza ou finalidade, com ou sem fins lucrativos.

Segundo Iudícibus, Martins e Gelbcke (2003), a Contabilidade possui objeto próprio, o Patrimônio das Entidades, e consiste em conhecimentos obtidos por metodologia racional, com as condições de generalidade, certeza e busca das causas, em nível qualitativo semelhante às demais ciências sociais. Por definição, o patrimônio é o conjunto de bens, direitos e obrigações para com terceiros de uma entidade, independentemente de sua atividade. Assim, o mesmo autor (2003, p. 73) enfatiza que:

[...] o essencial é que o patrimônio disponha de autonomia em relação aos demais patrimônios existentes, o que significa que a Entidade dele pode dispor livremente, claro que nos limites estabelecidos pela ordem jurídica e, sob certo aspecto, da racionalidade econômica e administrativa.

No campo do Direito, sobre o patrimônio, Marques Filho e Diniz (2005, p. 120) destacam que ele:

Pode ser definido como sendo o complexo das relações jurídicas de uma pessoa que tenham valor econômico. Incluem-se no patrimônio de uma pessoa a posse, os

direitos reais, as obrigações e as ações correspondentes a tais direitos. O patrimônio abrange os direitos e deveres redutíveis a dinheiro.

O patrimônio de uma pessoa física ou jurídica constitui uma universalidade e, na visão dos autores citados, “é por natureza indivisível, não podendo ser desmembrado. Isto porque não se admite a pluralidade de patrimônios de uma mesma pessoa”, sendo inconcebível e indo ao encontro de sua própria definição. Destacam ainda que:

[...] se fosse possível a cada indivíduo, segundo o seu livre-arbítrio, separar de seu patrimônio geral determinado bem ou bens, deixando-o imune ao pagamento de dívidas contraídas pelo seu proprietário, estaríamos diante de um mecanismo muito eficaz de fraude contra credores ou, à execução, conforme o caso.

Contudo, se tomadas as cautelas necessárias e específicas de cada caso, o princípio do patrimônio admite exceções, em que a segregação patrimonial é permitida, como a da afetação do imóvel, que constitui a moradia da família, chamado bem de família.

Assim, conclui-se que, havendo possibilidade legal, o patrimônio da Entidade pode ser segregado para determinado fim, o que é exatamente a essência da Lei nº 10.931/04, ou seja, a separação de parte do patrimônio da Entidade para a construção de um empreendimento imobiliário.

## **2.4 Antecedentes históricos e conceituação de *trust***

Para uma análise da atividade imobiliária da forma praticada nos termos atuais, é necessário analisar a evolução histórica das relações entre os proprietários de terras, administradores e compradores. Essa questão teve sua evolução no Brasil com base no que é praticado em outros países.

O ponto chave para tal é o *trust*. Essa figura, originária da Idade Média, surgiu como meio de transmissão de propriedade de terras e passou por longo e intenso processo de transformação, até apresentar-se na sociedade atual como instrumento indispensável no campo da administração de bens e direitos. Sobre *trust*, Chalhub (2001, p.1) descreve que é:

Perfeitamente ajustado ao dinamismo experimentado pela atual noção de patrimônio, possibilita melhor delimitação de riscos e, por consequência, maior segurança em inúmeras atividades típicas da sociedade contemporânea, entre elas a securitização de créditos, as aplicações em fundos de investimento e os negócios imobiliários.

A figura do *trust* foi delineada na Inglaterra a partir da conquista normanda, em 1066, ocasião em que as terras da nobreza foram tomadas por Guilherme I, que as concentrou em sua propriedade e estabeleceu o sistema feudal, passando a concedê-las, direta ou indiretamente, aos *trustees*. Portanto, pode-se afirmar que a origem do *trust* tem base no direito anglo-saxão, conforme Marques Filho e Diniz (2005), especialmente no comércio de exportação, denominado negócio fiduciário.

A definição de *trust*, de forma geral, pode ser entendida como o exercício dos interesses de outra pessoa para a realização de um objetivo específico, ou seja, o *trustee* tem o direito de propriedade para alcançar determinado objetivo definido específico para aquele bem, como descrito a seguir:

Por esse mecanismo, o *trustee* é investido do direito de propriedade sobre os bens objeto do negócio, mas só poderá exercer os poderes que se mostrarem necessários à consecução de determinado objetivo ou para beneficiar outra pessoa, conforme estiver prescrito no ato constitutivo do *trust*; vale dizer, os poderes conferidos ao *trustee* são um meio para se alcançar a finalidade estabelecida por aquele que institui o *trust* (denominado *settlor*). (CHALHUB, 2001, p. 2).

O *trustee* só é detentor dessa propriedade em *trust*, ou seja, para a outra pessoa, não para si próprio, ou a detém para atingir o objetivo proposto. Assim, quando uma propriedade é transmitida em *trust*, os bens não são incorporados em termos plenos ao patrimônio do adquirente (*trustee*), mas vão acompanhados de encargos imputados a esse último.

A partir desse ponto, passam a constituir um patrimônio de afetação, distinto do patrimônio do *trustee*, e que guarda autonomia em relação a esse patrimônio, de forma que eventuais desequilíbrios sofridos do *trustee* não atinjam os bens em *trust*. Essa é exatamente a figura criada pela Lei nº 10.931/04, quando determina que os bens das incorporações afetadas não se misturam ao patrimônio das incorporadoras, devendo estar segregados desses. Considerando as características do *trust*, pode-se entender a sua versatilidade como instrumento a ser utilizado nas relações comerciais.

As atuais características da produção de bens e serviços e a circulação de capitais, somadas a uma nova configuração dos direitos patrimoniais, tornam cada vez mais frequentes a utilização de profissionais para a administração de negócios, havendo, nesse caso, a transmissão dos bens e direitos para quem tem a qualificação técnica necessária à sua administração. No caso de um empreendimento imobiliário, tal qualificação está no incorporador ou no construtor, quando dividida a tarefa entre empresas distintas: uma incorporadora e outra construtora.

A propriedade da terra no sistema feudal era caracterizada pelo fracionamento do domínio, dividido em direto, que pertencia ao senhor feudal, e útil, que pertencia ao seu vassalo. Os reis ou os poderosos concediam porções de terra em troca de determinadas contraprestações econômicas, políticas ou militares. Tem-se, portanto, um embrião do que seria o *trust* na forma como é praticado hoje.

Foi somente a partir do século XI que a hereditariedade passou a ser reconhecida no ocidente de forma mais generalizada, em termos parecidos com a forma que é utilizada atualmente. Segundo Marques Filho e Diniz (2005, p.41), a propriedade passou a ser “vista como direito natural, inato, absoluto e sagrado, limitado apenas pelo direito dos outros proprietários”.

De acordo com Chalhub (2001), um negócio típico da sociedade contemporânea em que os elementos essenciais do *trust* podem exercer função de especial importância é a securitização de créditos, em que é indispensável a segregação dos créditos que constituirão o lastro dos títulos a serem colocados no mercado. Pela mesma razão, nas incorporações imobiliárias, reguladas pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, a afetação patrimonial é fator de delimitação de riscos, em proveito dos adquirentes das unidades imobiliárias e dos credores que têm interesse naquele empreendimento específico.

A aprovação da Lei nº 10.931/04 fez uma série de alterações na Lei nº 4.591/64, incluindo a figura da afetação patrimonial como forma de propiciar maiores garantias aos compradores e financiadores da atividade imobiliária.

No campo do direito societário, Chalhub (2001, p. 5) cita, como exemplo, a transmissão da titularidade de ações pelo acionista por tempo determinado a um *trustee* para algumas finalidades, dentre elas o exercício de direito a voto:

Para essas modalidades de negócio, e muitas outras que são indispensáveis na vida contemporânea, em que seja necessária ou conveniente a transmissão de bens somente para efeito de garantia, para administração ou para outra finalidade específica, é essencial que os interesses sejam tutelados em termos precisos, mediante mecanismo que regulamente a separação patrimonial como meio de delimitação de riscos, para proteção dos beneficiários e segurança da relação jurídica.

Hart apud Chalhub (2001, p. 30) evidencia a possibilidade de utilização dessa sistemática na atividade imobiliária atual, quando escreve que “o *trust* é uma obrigação imposta seja por convenção ou por decorrência de lei, em virtude da qual o obrigado deve gerir bens sobre os quais tem controle para benefício de certas pessoas, que podem exigir o



implemento da obrigação”. Tal conceito vem de encontro ao que é proposto pela Lei nº 10.931/04, em que o incorporador será responsável pela construção de unidade imobiliária utilizando os recursos dos compradores para esse fim, sem que tais recursos sejam agregados ao patrimônio da empresa incorporadora. Segundo o mesmo autor, o *trust* tem as seguintes características:

- a) a existência de uma obrigação convencionada expressamente ou que pode decorrer da lei;
- b) a restrição do poder jurídico que o *trustee* tem sobre os bens do *trust*;
- c) a separação entre o controle dos bens e a integridade do direito do beneficiário sobre esses, na medida em que o obrigado (*trustee*) pode ser uma das pessoas a gozar do direito de beneficiário;
- d) a legitimação de qualquer um dos beneficiários para exigir o cumprimento da obrigação.

Uma das mais marcantes características da Lei nº 10.931/04 é dar aos compradores a possibilidade de acompanhar a obra mais de perto, podendo inclusive contratar auditoria externa, por meio da Comissão de Representantes, para verificar os procedimentos adotados pela incorporadora na gestão dos recursos recebidos.

Pettit apud Chalhub (2001, p. 31) ainda citam que:

Um *trust* é um negócio jurídico pelo qual compromete-se uma pessoa (que é chamada *trustee*) a administrar bens sobre os quais tem controle (que são chamados bens dados em *trust*), seja em benefício de pessoas (que são chamadas beneficiárias ou *cestuís* que *trust*), entre as quais ela mesma [o *trustee*] pode figurar, estando qualquer delas investida de legitimidade perante o Ministério Público, ou para algumas outras finalidades permitidas por lei, embora não exequíveis.

Na concepção do autor, o *trust* é uma “afetação de bens, garantida pela intervenção de uma pessoa a quem é cometida a obrigação de implementar todos os atos necessários à realização da aludida afetação”. No caso da incorporação imobiliária, a incorporadora é investida dos poderes para efetuar a construção e entrega das unidades imobiliárias aos compradores, dentro dos padrões e prazos apresentados nos contratos de compra e venda celebrados. A figura do *trust* vem se consolidando como o ato pelo qual a pessoa destaca do seu patrimônio certos bens e direitos e transmite a outra sua propriedade formal, obrigando essa última (*trustee*) a administrá-la, da melhor forma possível.

O *trustee*, ou o administrador, é o responsável pelos danos eventualmente causados ao patrimônio, em razão da negligência na administração dos bens-objeto do *trust*. Em caso de violação dos termos do *trust* ou em razão de atos ou omissões que causem prejuízos o *trustee* será obrigado a indenizar os beneficiários, devolvendo ao *trust* os bens e direitos dos quais esse foi privado, como a utilidade que esse teria produzido. No caso específico da atividade imobiliária, trata-se da unidade imobiliária construída e devidamente entregue dentro do previsto pelo contrato de compra e venda celebrado entre as partes, com a devida qualidade e todas as demais condições pré-estabelecidas.

Na definição de Chalhub (2001), não é possível reduzir a natureza do *trust* à de qualquer das figuras que dele se aproximarem ou a qualquer modalidade de contrato, já que aquele tem estrutura e função própria, consubstanciando um regime jurídico peculiar que permite classificá-lo instituto jurídico. O mesmo autor (2001, p. 66) complementa que:

De fato, a estrutura do *trust* é formada pela reunião e articulação de regras de direito diversas, que se fundem para cumprimento de missão própria, para cuja consecução exerce múltiplas funções no campo do direito das coisas e do direito das obrigações, valendo-se de suas próprias forças e de suas qualificações particulares.

A figura jurídica que mais se aproxima da estrutura do *trust*, sem ir contra o sistema jurídico romanístico, é a propriedade fiduciária que, no direito brasileiro, é adotada para fins de gerenciamento ou de administração dos bens imóveis integrantes de carteiras de fundos de investimento imobiliário, em que a construção legislativa ajusta-se à estrutura do *trust* sem deixar de atender o conceito unitário da propriedade.

A Lei nº 8.668/93 trata da organização dos fundos de investimento imobiliário, estabelecendo que:

- a) os bens que constituirão a carteira do fundo serão adquiridos pela sociedade administradora em seu próprio nome, mas em caráter fiduciário;
- b) esses bens terão autonomia em relação aos bens do patrimônio geral da sociedade administradora, isso é, constituirão um patrimônio de afetação destinado aos subscritores das quotas do fundo;
- c) a sociedade administradora é investida do poder-dever de administrar essa carteira, incluindo o poder de disposição sobre os bens que a compõem, desde que para atender as finalidades do fundo.

Chalhub (2001) afirma que, no processo de adaptação dos elementos essenciais do *trust* aos sistemas jurídicos romanísticos, é possível identificar pontos de contato entre esse

instituto (truste) e a titularidade fiduciária. Conseqüentemente, com a afetação patrimonial, será possível construir uma figura que, em parte, proporcione os efeitos práticos do instituto anglo-americano de direito e, em outra, dê aos bens-objeto do negócio a necessária proteção, mas permanecendo no domínio tradicional da fidúcia, tema que será abordado a seguir.

## 2.5 Propriedade fiduciária

Na transmissão fiduciária, ocorre a transmissão da titularidade de bens ou de direitos, mas não na sua plenitude, pois aquela é feita somente para possibilitar o cumprimento de determinada função especificada em contrato, por exemplo:

O objeto da transmissão é a coisa ou o direito, mas a razão jurídica dessa transmissão, vale dizer, a causa do negócio, não é a transmissão em si, pura e simples, mas a função que se definiu para o objeto do negócio, tendo-se presente que, para que essa função seja realizada é preciso que a pessoa incumbida de alcançar esse objetivo seja investida de poderes adequados para tal, entre esses o poder de disposição. Por isso, essa propriedade é qualificada – uma propriedade fiduciária - distinta da propriedade plena. (CHALHUB, 2001, p. 100).

A alienação fiduciária em garantia, na visão de Marques Filho e Diniz (2005, p. 43), objetiva servir de título para a aquisição da propriedade fiduciária, tendo essa por escopo garantir a satisfação de um crédito. Em virtude dessa limitação, o fiduciário não adquire a propriedade plena, mas uma propriedade limitada à estrita função de garantia do adimplemento de um crédito.

Na visão da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC (2004), em um trabalho preparado sobre a Lei nº 10.931/04, apresentado em dezembro de 2004, sobre a alienação fiduciária, tem-se que:

[...] a alienação fiduciária é um instrumento essencial para o desenvolvimento do mercado secundário de recebíveis imobiliários, uma vez que facilita o processo de retomada do imóvel em caso de inadimplência e acaba com intermináveis processos judiciais.

Ainda que se atribua ao adquirente, qualificado como fiduciário, os poderes típicos de um proprietário, esses podem ser exercidos para alcançar o objetivo determinado no ato de transmissão. A alienação fiduciária reserva para o alienante (fiduciante) o conteúdo econômico do bem ou do direito transmitido, conferindo ao adquirente (fiduciário) aquilo que no *trust* seria a propriedade nominal.

A propriedade fiduciária é limitada pelas restrições que sofre em seu conteúdo, em virtude da finalidade para a qual tiver sido constituída, tendo duração limitada, enquanto perdurar o escopo do negócio. No caso da construção de um empreendimento imobiliário, esse prazo é válido até a entrega da unidade imobiliária devidamente acabada e, conforme já descrito, dentro dos padrões estabelecidos no contrato de compra e venda. Sobre isso, Marques Filho e Diniz (2005, p. 47) asseveram que:

A alienação fiduciária em garantia é um contrato pelo meio do qual se objetiva transferir a propriedade de coisa imóvel ao credor fiduciário, para o fim de garantir o adimplemento de um crédito (Lei nº 9.514/97, art.22). É negócio do direito das coisas, que visa transferir a propriedade resolúvel ao credor para assegurar o cumprimento de uma obrigação principal.

Diante do exposto, fica evidente que alienação fiduciária é uma propriedade temporária, destinada a fim específico, não podendo permanecer, perpetuamente, no patrimônio do fiduciário, tendo esse a obrigação de restituí-la ao seu antigo dono. Distingue-se plena por ser desprovida da característica da perpetuidade e pela limitação ou subtração de algum ou alguns dos poderes próprios do titular da propriedade plena; ou por ela, o titular tem um domínio transitório e temporário sobre o bem, assim como tem seus poderes limitados em consonância com a finalidade para a qual tiver sido constituída a propriedade fiduciária.

Os referidos autores (2005, p. 42), no mesmo contexto, comentam que “na alienação fiduciária em garantia, o fiduciário adquire o bem não porque pretenda dele ser proprietário, mas, com o escopo de garantia”. Pelas definições e conceitos apresentados, a propriedade fiduciária é aquela sujeita a extinguir-se em razão do vencimento de um determinado prazo ou do atendimento de determinada condição. Em suma, Chalhub (2001, p. 106) define que a propriedade fiduciária é:

Aquela transmitida ao fiduciário com exclusão ou limitações de alguns poderes, sendo-lhe retiradas algumas de suas faculdades, que, entretanto, podem vir a ser-lhe atribuídas, dependendo da evolução do negócio em virtude do qual lhe tiver sido transmitida a propriedade em caráter fiduciário. É o caso, por exemplo, da alienação fiduciária em garantia, figura típica do direito brasileiro; nesse caso, tem-se a propriedade resolúvel, limitada ao atendimento da finalidade de garantia de um crédito, de modo que, paga a dívida, resolve-se a propriedade fiduciária, revertendo ao fiduciante a propriedade que transmitira em garantia, enquanto que, ao contrário, não paga a dívida, consolida-se no fiduciário a propriedade que este recebera com limitação, e, então, esta passará na sua plenitude ao patrimônio do fiduciário.

A figura da alienação fiduciária é bastante utilizada nas transações de compra e venda de unidades imobiliárias, sendo a garantia do financiador o próprio imóvel que está sendo financiado. Nesse sentido, Marques Filho e Diniz (2005, p. 43) comentam que “a necessidade da expansão do crédito colocou em marcha um processo de superação dos

tradicionais direitos reais em garantia”, aumentando a segurança dos compradores e financiadores de um empreendimento imobiliário.

Lima, apud Marques Filho e Diniz (2005, p. 43) destaca que a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel é o “negócio jurídico pelo qual o devedor, assim chamado fiduciante, com a finalidade de prestar garantia de uma obrigação principal, contrata a transferência, para o credor, que assim se constitui fiduciário, de um bem imóvel, em propriedade resolúvel”. Por meio desse processo, o imóvel é transferido ao credor, que se torna o proprietário fiduciário com o registro do contrato no cartório de registro de imóveis. A falta de liquidação da dívida garantida consolida a propriedade em nome do credor fiduciário.

O aumento das garantias aos financiadores é um dos pontos mais fortes da Lei nº 10.931/04, considerando-se que as construções a serem feitas utilizando tal instrumento terão seu patrimônio totalmente distinto do patrimônio da incorporadora. Assim sendo, os financiadores e compradores não correm o risco de arcar com dívidas que a incorporadora porventura deixe de honrar, seja com fornecedores ou com o próprio governo, por meio dos impostos devidos e não recolhidos.

Nesse sentido, Marques Filho e Diniz (2005, p. 44) enfatizam que “a criação da alienação fiduciária de bens imóveis é mais um mecanismo de fomentar o mercado imobiliário, desacreditado pelas intervenções do Estado nos contratos em curso e pela ineficiência do processo de execuções para satisfazer o credor de modo mais pronto e menos custoso”, ou seja, uma garantia mais eficaz como forma de fomento da atividade imobiliária.

## **2.6 Patrimônio de Afetação**

A constituição de titularidade fiduciária implica a separação dos bens ou direitos sobre os quais incide, para que com eles seja constituído um patrimônio separado, ao qual se dispensa tratamento destacado em relação ao patrimônio fiduciário. Trata-se de exceção aos princípios gerais que orientam a formação do conceito de patrimônio, como descrito no item 2.3.

Em março de 1999, o mercado imobiliário sofreu um duro revés: foi decretada a falência da Incorporadora ENCOL, uma das maiores empresas do ramo imobiliário do país. Agentes financeiros, enquanto financiadores dos empreendimentos, compradores e o

próprio governo tiveram enormes perdas pela paralisação das atividades da ENCOL, ademais, vários postos de trabalho foram fechados em diversos estados do país. Esse foi o caso de maior repercussão, porém não o único; muitas empresas menores já tiveram o mesmo problema, passando desconfiança e insegurança aos compradores de imóveis na planta.

A partir de tal acontecimento, buscou-se uma forma de dar garantias a todos os envolvidos no processo de construção e comercialização de empreendimentos imobiliários, ou seja, os compradores, construtores, incorporadores e financiadores. Surge então a figura do Patrimônio de Afetação, que assim poder ser definido:

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. (CHALHUB, 2001, p. 119).

Ainda no campo conceitual e jurídico do termo afetação, em um trabalho apresentado pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – ABECIP (2005), define-se que “afetação é uma palavra que indica vinculação de uma coisa a uma determinada finalidade. Pela afetação se estabelece uma destinação para determinada coisa, da qual ela não pode ser desviada”.

No caso das incorporações imobiliárias, o imóvel construído sobre essa regulamentação não se confunde com o patrimônio da incorporadora. Há casos, segundo a ABECIP (2005), em que o objeto da afetação não é apenas um bem, mas um conjunto de bens e direitos e suas correspondentes obrigações, isso é, um patrimônio; assim, a lei cria um patrimônio de afetação.

Como já descrito, o patrimônio é o conjunto de bens e direitos pertencentes a uma pessoa, seja ela jurídica ou física, composto pelo líquido entre os ativos (direitos) e os passivos (obrigações). O patrimônio, em síntese, é a garantia apresentada aos credores como forma de demonstrar a capacidade de pagamento dos compromissos. Se uma parte desse patrimônio é segregada para atender determinada finalidade, cria-se uma espécie de proteção para essa parte contra eventuais compromissos não pagos.

Sobre o assunto, a ABECIP (2005) afirma que:

[...] há determinadas situações que merecem tratamento especial, dado o interesse social de que se revestem, e nestes casos a lei abre exceção à regra de que o patrimônio constitui garantia geral dos credores. Para essas situações excepcionais, a lei determina ou permite a separação de certo bem para que ele fique destinado a atender a uma finalidade específica, que a lei considera relevante para ser protegida.

A afetação patrimonial já estava contemplada na Lei nº 4.591/64 - Lei de Condomínio e Incorporações, na Seção que trata do regime de “Construção por Administração”, das construções denominadas “a preço de custo”.

Em seu artigo 58, determina que “todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato”. Determina ainda que “todas as faturas, duplicatas, recibos e documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção”.

Tem-se, então, uma segregação dos recursos gerados pelo pagamento, feito pelos compradores, das parcelas referentes às unidades adquiridas. Porém, com a aprovação da Lei nº 10.931/04, uma série de alterações foi efetuada, especialmente no Capítulo I-A, por meio dos Artigos 31-A a 31-E. Esses tratam, especificamente, do Patrimônio de Afetação nas incorporações imobiliárias, não importando o regime contratado para a construção, seja ele por Empreitada ou por Administração ou Incorporação.

Conforme Agharian (2005), esse novo sistema de direito real de garantia oferece oportunidade ao incorporador para destacar de seu patrimônio, ou de terceiros parceiros, um conjunto de bens a ser reconhecido como patrimônio autônomo, constituído pelos recursos obtidos com a comercialização das futuras unidades, pelas benfeitorias a serem agregadas a suas receitas ou pelo próprio imóvel sobre o qual venha a ser edificada a incorporação.

Ainda no campo da conceituação do patrimônio de afetação, no trabalho da ABECIP (2005), fica evidente que:

Essa é a grande inovação da Lei nº 10.931/2004. É um sofisticado e revolucionário sistema de proteção dos credores vinculados a uma incorporação imobiliária, priorizando os direitos dos adquirentes. Trata-se de um regime de vinculação de receitas, pelo qual os créditos decorrentes das vendas de unidades de determinado empreendimento só são aplicados nele, sem possibilidade de desvio para outro empreendimento.

Diante do exposto, o patrimônio de afetação é assim denominado porque o conjunto de bens, direitos e obrigações que o formam são destinados a um fim e dele não podem ser desviados. Na visão da Câmara Brasileira da Indústria da Construção - CBIC (2004), o Patrimônio de Afetação é um sistema de proteção aos credores, dentro do qual os consumidores têm seus direitos priorizados.

Para dar garantias aos compradores, esses bens constituídos não se comunicarão com o patrimônio geral do incorporador e com outros patrimônios de afetação, só respondendo por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. O incorporador, por sua vez, será responsável pelos prejuízos que porventura venha a causar ao patrimônio de afetação, conforme parágrafo 2º do artigo 31-A, Lei nº 4.591/64.

Segundo Aghiarian (2005), fica implícito que terceiros de boa fé estarão protegidos, desde que comprovem a instituição do patrimônio de afetação com obrigações já existentes e que tal instituição vise a driblar a expectativa de seus direitos, mesmo que estranhos à incorporação. É evidente que, no caso de dívidas contraídas ou assumidas em período anterior à efetiva “afetação” de um determinado empreendimento, essas não poderão ser cobradas dos compradores que adquirirem o imóvel na referida condição sem o conhecimento de tais passivos. Nesse caso, o incorporador será responsável por honrar tais compromissos.

No parágrafo 2º do artigo 31 A da Lei nº 4.591/64, com redação dada pela Lei nº 10.931/04, fica clara que o incorporador será responsável por prejuízos que causar ao patrimônio de afetação, respondendo com seus próprios bens para ressarcir esses prejuízos causados pela má gestão dos recursos ou por operações que tragam resultados negativos ao empreendimento.

No caso da incorporação imobiliária, a destinação do patrimônio é a conclusão da obra e a entrega das unidades aos respectivos adquirentes. Como forma de garantir que os bens, direitos e obrigações da incorporação “afetada” cumpram seu destino, a lei determina que esse patrimônio é incomunicável, respondendo somente pelas dívidas e obrigações vinculadas àquele negócio específico.

Dentro do foco deste trabalho, ou seja, a atividade imobiliária, questiona-se qual seria a função do patrimônio de afetação. Pode-se afirmar que seria a oportunidade de oferecer maiores garantias aos envolvidos em uma transação imobiliária, por meio da segregação dos seus investimentos do patrimônio do incorporador.

Sendo assim, os compradores teriam condições de saber exatamente onde está sendo utilizado o recurso fornecido a quem lhe garantiu a entrega de uma unidade imobiliária. Já o financiador teria mais segurança para liberação dos recursos, visto que o montante recebido pelo incorporador não poderá ser utilizado para outra finalidade que não a utilização no empreendimento ao qual estiver vinculado.



Em relação à constituição legal do Patrimônio de Afetação, Chalhub (2001, p. 126) afirma que:

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.

Sobre um maior volume de recursos ao setor imobiliário e a segurança dos compradores, na CBCI (2004), encontra-se que:

O Patrimônio de Afetação atribuirá maior segurança aos consumidores, incorporadoras e financiadores, ampliando os negócios imobiliários e o crédito. Conseqüentemente, contribuirá de modo importante com o processo de retomada do crescimento da economia, sem qualquer comprometimento com a política cambial. Além disso, proporcionará benefícios sociais pela geração de empregos em larga escala –utilizando mão-de-obra pouco qualificada –e pela redução significativa do déficit habitacional.

No tocante à questão da separação de parte do patrimônio dos incorporadores nos empreendimentos “afetados”, a Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04 em seu Artigo 31-A, descreve como deverá ser dada essa separação, quando determina que:

[...] a critério do incorporador, a incorporação que poderá ser submetida ao regime de afetação; pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. (BRASIL, 2004a).

Ainda sobre a segregação de parte do patrimônio das incorporadoras, Marques Filho e Diniz (2005, p. 102) destacam que “o patrimônio de afetação atinge uma única e exclusiva incorporação imobiliária, que ficará segregada das demais incorporações inseridas no patrimônio geral do incorporador, embora seja admitida a afetação de mais de um empreendimento.”

Em certas circunstâncias, o patrimônio de afetação poderá ser constituído independentemente de manifestação de vontade do seu proprietário, por força de lei. Todavia, no caso das incorporações imobiliárias, objeto da Lei nº 10.931/04, só será efetivado mediante a manifestação das partes envolvidas, sempre de acordo com a determinação legal, que autoriza tal segregação patrimonial.

A lei que permite tal separação excepciona o princípio segundo o qual o patrimônio constitui garantia geral dos credores e o princípio da livre utilização do patrimônio por parte do seu titular. Sobre isso, Chalhub (2001, p. 126) assegura que:

De fato, a permissão legal para formação de patrimônio de afetação viabiliza o destaque de certos bens de determinado patrimônio, ou a separação desses bens, e estabelece regime especial de garantia a que a massa desse patrimônio seja vinculada, daí decorrendo, obviamente, limitações ao conteúdo dos poderes atribuídos ao seu titular, na medida em que o exercício desses poderes passará a ficar condicionado ao cumprimento da finalidade para a qual tiver sido constituído o patrimônio separado.

Portanto, com a aprovação da Lei nº 10.931/04, passa a existir a autorização expressa para que, na adoção da sistemática da afetação, seja possível ao incorporador separar de seu patrimônio a parte relativa aos empreendimentos construídos dentro dessa sistemática.

Segundo a CBIC (2004) a afetação patrimonial “garante uma proteção jurídica eficaz a cada incorporação, que se torna incomunicável com os demais negócios da empresa incorporadora”. Complementa ainda que “a incorporação afetada fica resguardada contra o eventual insucesso da incorporadora em seus outros negócios”. A afetação garante segurança ao contrato de incorporação e proporciona às partes interessadas os meios necessários à conclusão do negócio, nas condições e prazos instituídos. Cumpre-se, dessa forma, a função econômica do contrato.

Se considerados, por exemplo, atos de natureza fiduciária, como já descrito, em que é constituído um patrimônio de afetação em nome do fiduciário, esse só poderá exercer sobre os bens afetados os direitos e ações que visem a atingir os objetivos a que se propôs a afetação.

A concepção de patrimônio de afetação é adequada aos negócios de incorporação imobiliária, no caso da construção de um edifício segundo o regime da Lei nº 4.591/64. Assim, o terreno, as acessões, as receitas de vendas de unidades e as obrigações, de natureza fiscal, trabalhista, de custos para aquisição de materiais e o lucro do incorporador, enfim, todo esse complexo de direitos e obrigações, constituiria um núcleo patrimonial que, mesmo integrante do patrimônio geral do incorporador, operaria destacadamente dele, com a autonomia necessária à conclusão e à entrega das unidades aos adquirentes, com registro em nome desses no Registro de Imóveis.

Desse modo, o patrimônio relativo ao negócio da incorporação do edifício teria sua própria esfera patrimonial, dentro da qual estariam confinados os direitos e as obrigações das partes envolvidas. Essas se beneficiariam dos resultados do negócio e, na contrapartida, responderiam sozinhas pelas respectivas dívidas. Obviamente, estaria ressalvada a responsabilidade do incorporador, decorrente das suas obrigações legais e contratuais relativas à construção e à entrega de coisa futura, por preço determinado.

Mais do que isso, o patrimônio de afetação constituído não se comunicará com o patrimônio geral do incorporador e com outros patrimônios de afetação, respondendo somente por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva. Determinados bens seriam destinados a alguma finalidade especial e, para alcançá-la, seriam objeto de destaque especial no patrimônio do seu titular, passando a integrar uma espécie de patrimônio autônomo.

Essa não é uma cisão para criar um novo patrimônio distinto do patrimônio do titular, mas sim da atribuição de uma autonomia funcional, em virtude da destinação desses bens. Por fim, é necessário que os bens afetados cumpram determinada função; no caso da incorporação imobiliária, a entrega da unidade concluída.

De fato, na medida em que o patrimônio de afetação constitui uma universalidade, deverá responder pelas obrigações contraídas para cumprir a finalidade para a qual tiver sido estruturado ou que a essa estejam vinculadas. Somente ele responderá pelas obrigações relativas a essa massa, não por obrigações fora dessa esfera patrimonial. Assim essa massa especial seria dotada da autonomia patrimonial perfeita, caso em que cumpriria suas funções com suas próprias forças e no limite dessas forças, não sendo atingido pelos demais credores não vinculados à afetação.

O propósito basilar da formação do patrimônio de afetação é assegurar a incomunicabilidade de certos bens destinados a um determinado fim, afastando-os das eventuais consequências de quebra das partes envolvidas. No caso específico, a incorporadora responsável pelo empreendimento imobiliário.

O artigo 31-A da Lei nº 4.591/04, em seu parágrafo 3º, deixa clara essa preocupação com a garantia do Patrimônio de Afetação, determinando que os bens e direitos integrantes desse somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito, cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Um ponto a ser destacado diz respeito ao custo do terreno onde será executado o projeto afetado. O reembolso do preço de aquisição do terreno que porventura o incorporador tiver incorrido somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, respeitando as respectivas frações ideais, utilizando como base apenas os valores efetivamente recebidos pela afetação. Ou seja, o incorporador poderá somente creditar-se dos valores referentes ao custo do terreno proporcionais aos valores recebidos das unidades vendidas. Nesse sentido, Aghiarian (2005) diz que:

Imagine-se que o incorporador constituiu o empreendimento em natureza de afetação. O investimento na aquisição do terreno não poderá ser reavido do patrimônio de afetação constituído. O incorporador não poderá lançar mão dos valores integralizados indiscriminadamente, mês a mês, pelos diversos adquirentes das unidades. Mas considerando que a cada cota de terreno corresponderá uma unidade, somente poderá reembolsar-se pelo investimento que fez na compra do terreno de cada novo integrante, à medida que aderirem novos adquirentes e o incorporador lhes exigir o valor da cota do terreno, quando será ressarcido do valor que antecipou pelas despesas de tais unidades.

Como visto, as incorporadoras não poderão misturar os recursos de uma obra com outra com a instituição do Patrimônio de Afetação. Desse modo, cada empreendimento a ser lançado por uma incorporadora deverá ter contabilidade específica. Assim, fica evidente a intenção de evitar que um eventual problema financeiro de uma obra traga efeitos negativos para outras obras em andamento.

Ao considerar que devem ficar afetados os recursos necessários à realização da obra e à quitação do financiamento, se houver, o que exceder a isso é propriedade do incorporador, o qual é livre para apropriar-se do excedente. Nesse contexto, a ABECIP (2005) e a CBIC (2004) asseguram que:

O montante arrecadado numa incorporação corresponde ao preço global de venda das unidades. Esse preço global é composto de vários tens, entre eles o preço de venda da fração ideal do terreno, o custo da construção, os custos iniciais da incorporação (estudos, projetos, contratos, licenças, taxas, etc). considerada a composição do preço de venda, fica claro que, em princípio, deve ser liberado para o incorporador tudo o que não corresponder ao custo da construção.

Da mesma forma, os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação devem ser utilizados para o pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação, vinculando-se amplamente as operações do patrimônio afetado. Nesse sentido, o parágrafo 8º do artigo 31-A apresenta os recursos que não fazem parte do patrimônio de afetação:

- a) os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra, considerando-se os valores a receber até sua conclusão, e os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver;
- b) 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 ou por administração.

Segundo a ABECIP (2005), a arrecadação da incorporação será utilizada para reembolsar as despesas anteriormente realizadas pelo incorporador. Assim, em princípio, esse poderá, desde logo, apropriar-se das quantias referentes ao valor das frações ideais de terreno

e ser reembolsado das quantias gastas para iniciar a incorporação, como despesas de publicidade, corretagem, projetos e licenças, etc, sempre preservando os recursos necessários à conclusão da obra.

A responsabilidade pela administração dos recursos obtidos por determinada obra está claramente definida pela Lei como sendo do incorporador, quando determina que esse responderá pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

Para Ramires (2004), essa regra para o incorporador trata da responsabilidade da pessoa jurídica pelos passivos constituídos em seu nome, ou seja, da responsabilidade pelo adimplemento das obrigações assumidas que, no caso, apenas foi explicitada em relação às obrigações tributárias e decorrentes do patrimônio de afetação. Então, embora o patrimônio afetado não responda por dívidas tributárias da incorporadora, essa responderá pelas dívidas daquele.

Ainda sobre a administração dos recursos, segundo Marques Filho e Diniz (2005), o volume de recursos afetados limita-se ao *quantum* necessário à execução da incorporação, estando excluídas da afetação as quantias que excederam esse limite, podendo o incorporador delas se apropriar sem restrições.

Destaca-se o fato de o incorporador não poder retirar recursos antes de ter em caixa um valor suficiente para quitar as obras, visto que a quantia necessária à execução da obra fica submetida à afetação até sua conclusão. Portanto, poderá o incorporador apropriar-se das importâncias que excederem ao montante necessário para a conclusão da obra, preservando os valores necessários para essa conclusão.

Ainda na visão dos autores acima (2005, p. 20), a preservação dos recursos:

[...] tem sentido elástico, significando que o incorporador deve administrar adequadamente os recursos, de modo que, em todo o curso da execução da obra, não falem as verbas necessárias para o suprimento de cada etapa dos serviços de construção e, assim, a incorporação se desenvolva no compasso estabelecido e chegue ao seu termo sem turbulências provocadas por escassez de recursos.

A constituição do patrimônio de afetação é tarefa simples, bastando uma averbação no Registro de Imóveis de um termo firmado pelo incorporador e por eventuais titulares de direitos sobre o terreno. O artigo 31 – B descreve como deve ser esse procedimento:

Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelos incorporadores e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.(BRASIL, 2004a).

Ainda que haja ônus sobre o terreno-objeto da incorporação, em virtude de garantia para pagamento do preço ou da construção, poderá ser constituído patrimônio de afetação sobre esse imóvel. Sobre isso, o parágrafo primeiro do artigo 31 – B descreve que “a averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento”.

Na visão de Agharian (2005), poderá também haver a permuta do terreno por edificações futuras a serem entregues, não sendo essa impeditiva para a constituição do patrimônio de afetação. Assim, o autor enfatiza que:

Os direitos reais de garantia, a exemplo, em favor do proprietário originário, onde o incorporador se dispôs a edificar, poderá não ser pago, mas contratada permuta de pagamento pela entrega das edificações futuras. Esta garantia, se refere a lei, não será óbice para averbação do patrimônio de afetação, desde que tenha a mesma finalidade protetiva em favor da conclusão do empreendimento.

No caso de um empreendimento composto por um conjunto de edificações, com previsão de conclusão na mesma data, poderá o incorporador optar pela constituição de patrimônio de afetação separado, como casas ou edifício, em caso de construção de mais de um bloco no mesmo empreendimento. Caso opte por constituir patrimônio de afetação separado, essa opção deverá estar explicitada no respectivo memorial de incorporação do empreendimento.

Cabe ao Registro de Imóveis um importante papel nesse processo de construção pelo uso do patrimônio de afetação. Assim sendo, a ABECIP (2005) define que:

[...] o registro, como se sabe, tem a função de dar publicidade a todos os atos relativos à constituição de direitos reais sobre imóveis. Tais direitos só produzem efeito perante terceiros se registrados no Registro de Imóveis, de modo que os efeitos de segregação do acervo de determinada incorporação imobiliária só valerão contra terceiros se estiver averbado o termo de averbação.

O Registro de Imóveis apontará as averbações necessárias para a construção sob a forma do patrimônio de afetação. Ressalta-se que aquele nada tem a ver com a aplicação dos recursos oriundos das vendas ou do financiamento cuja garantia registrou, já que tal controle é de responsabilidade da Comissão de Representantes do próprio incorporador.

Sobre o controle do patrimônio afetado, a CBIC (2004) comenta que:

O patrimônio de afetação, na prática, funciona como se fosse uma empresa autônoma. Não há necessidade, entretanto, de criar uma estrutura própria para esse fim. É preciso apenas administrar separadamente cada incorporação, mantendo uma contabilidade própria para cada uma, com a movimentação de seus recursos, em uma conta-corrente bancária específica.

Abaixo, segue um breve resumo das implicações do Patrimônio de Afetação:

- a) patrimônio de afetação: terreno e acessões objetos da incorporação e os bens, direitos e obrigações vinculados à incorporação;
- b) administração dos recursos que compõem o Patrimônio de Afetação: os recursos financeiros que compõem o Patrimônio afetado serão utilizados para pagamento ou reembolso de todas as despesas inerentes à incorporação, considerado inclusive o valor do terreno;
- c) constituição do Patrimônio de Afetação: no ato do registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis; quando não exigível o arquivamento do memorial, no ato do registro da constituição do condomínio, efetuado em qualquer fase da construção;
- d) controle do patrimônio afetado: por meio de auditoria por pessoa indicada pela Comissão de Representantes e/ou entidade financiadora da obra; os recursos financeiros deverão ser mantidos em conta bancária exclusiva para cada empreendimento; fica assegurado ao auditor nomeado livre acesso aos livros, contratos, movimentação da conta bancária exclusiva e quaisquer documentos relativos ao Patrimônio de Afetação; apresentação, aos adquirentes, de relatório trimestral, demonstrando o estado da obra e a movimentação de recursos financeiros que integram o Patrimônio de Afetação.

## **2.7 Funções da Comissão de representantes e obrigações dos incorporadores**

A comissão de representantes já tinha previsão legal na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, já citada neste trabalho; entretanto, só havia previsão de constituição de tal comissão em dois tipos de construção: as incorporações contratadas sob o regime de empreitada ou sob o regime de administração, não havendo previsão legal para as incorporações imobiliárias.

Segundo a Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, em seu artigo 50, será designada no contrato de construção ou por meio de eleição em assembléia geral uma Comissão de Representantes, composta por três membros, no mínimo, escolhidos entre os

adquirentes, com poder de representar os compradores junto ao construtor ou ao incorporador, quando for o caso, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação.

No caso da construção por empreitada, a Comissão de Representantes, conforme o artigo 55 da Lei nº 4.591/64, “fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção”. Se a obra for contratada com cláusula de reajuste, a referida comissão também fiscalizará o cálculo do reajustamento.

Nesse sentido, para a CBIC (2004), “é preciso que os compradores, pela sua Comissão de Representantes, estejam atentos à aplicação dos recursos na obra, e isso a Comissão poderá verificar nos relatórios trimestrais, a serem fornecidos pelo incorporador”. Uma vez contratada uma incorporação sob o regime de administração, a Comissão e o construtor deverão revisar a estimativa de custo da obra, pelo menos semestralmente. Nesse tipo de construção já havia previsão de participação mais ativa da Comissão, com poderes para executar, em nome dos compradores e conforme previsto em contrato, os seguintes atos:

- a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;
- b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;
- c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem a unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;
- d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;
- e) exercer as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Com a promulgação da Lei nº 10.931/04 e com alterações na Lei nº 4.561/64, a Comissão de Representantes passa a ter um papel muito mais atuante e importante na relação entre compradores e construtores ou incorporadores, como será descrito a seguir. Destaca-se a possibilidade de uma participação efetiva da Comissão também nas incorporações



imobiliárias, não previsto anteriormente, desde que a construção seja executada sob o regime do Patrimônio de Afetação.

No artigo 31 – C, está expresso que a Comissão de Representantes, constituída pelos compradores e pela instituição financeira que eventualmente esteja financiando a obra, terá poderes para fiscalizar os atos praticados pela incorporadora. Inclusive, poderá contratar auditoria para analisar as demonstrações financeiras apresentadas pelos incorporadores. Vale ressaltar que o custo de tal contratação deverá ser absorvido pela comissão, não sendo de responsabilidade nem da incorporadora nem da obra afetada.

Assim, o referido artigo (BRASIL, 2004a) explicita que “a Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação”. Também fica explícito que a simples nomeação pela Comissão de Representantes e pela instituição financiadora de pessoa física ou jurídica para acompanhar o desenvolvimento da obra não transfere aos nomeantes a responsabilidade por essa, que continua sendo da incorporadora.

Ademais, a pessoa nomeada ficará responsável por salvaguardar as informações que porventura obtenha no trabalho de acompanhamento da obra, devendo guardar sigilo conforme determina a legislação em vigor, como expresso nos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 31 – C, descritos a seguir:

§ 1º a nomeação a que se refere o caput não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja a legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º a pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o caput deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.(BRASIL, 2004a).

Evidentemente, o fornecimento de relatórios contendo informações comerciais, tributárias e outras resguardadas por sigilo à Comissão de Representantes não constituirá quebra de sigilo nem falta de zelo com os dados obtidos, uma vez que cabe à própria comissão acompanhar todo o andamento do empreendimento.

Diante disso, Aghiarian (2005) afirma que “a pessoa nomeada – verdadeiro mandatário – deverá agir em prol de seus interesses; aliás, probo e diligente no interesse de todos os envolvidos no empreendimento”, pois essa é a obrigação da incorporadora que optar por construir sob a sistemática do Patrimônio de Afetação e da Comissão de Representantes.

Caso opte por construir um ou mais empreendimentos utilizando o regime do patrimônio de afetação, o incorporador deverá cumprir uma série de obrigações. Para o mesmo autor, “ao incorporador se imputa fazeres próprios de sua atividade, colimando-se na edificação contratada. Entretanto, em relação ao patrimônio de afetação, a lei lhe impõe deveres próprios haja vista que a ele caberá administrar o referido conjunto de bens”. O artigo 31 – D trata das obrigações das incorporadoras, algumas inovadoras, comentadas a seguir.

Todos os esforços e atos necessários à boa administração e preservação do patrimônio afetado deverão ser feitos pelo incorporador, inclusive por meio de medidas judiciais, se necessário. Deverá o incorporador manter separados todos os bens e direitos que são objetos de cada incorporação, e esses bens não devem ser confundidos com os bens e direitos da própria incorporadora. Tal controle deverá ser feito, como determina a própria lei, por meio de contabilidade segregada para cada empreendimento.

A incorporadora também será responsável pela captação de recursos necessários à incorporação, e sua utilização deverá ocorrer na forma da lei, tomando o cuidado de manter os recursos necessários para a conclusão do empreendimento.

Outra importante atribuição das incorporadoras é a preparação e disponibilização à Comissão de Representantes, pelo menos a cada três meses, de demonstrativo de andamento da obra, de acordo com o prazo ajustado no contrato celebrado entre compradores e incorporadora ou com os recursos financeiros obtidos ou recebidos pelo Patrimônio de Afetação.

Vale destacar que, para a elaboração desses relatórios e demonstrativos, deverá a incorporadora utilizar os serviços de profissionais devidamente habilitados (como engenheiros por exemplo). Além disso, tais relatórios deverão conter as possíveis alterações propostas pelos incorporadores, devidamente aceitas pela Comissão de Representantes.

Uma outra obrigação das incorporadoras é a manutenção de conta corrente bancária aberta especificamente para cada empreendimento, efetuando as movimentações financeiras dos recursos de empreendimentos afetados exclusivamente nessa conta. Desse modo, será facilitado o controle por parte da Comissão de Representantes sobre a utilização desses recursos no empreendimento afetado.

A incorporadora ficará incumbida de preparar e entregar à Comissão de Representantes, a cada trimestre, balancetes contábeis, coincidindo com o trimestre civil,

relativos a cada Patrimônio de Afetação, no caso de um empreendimento com mais de um patrimônio de afetação, como previsto na legislação aprovada.

Deverá também permitir que a pessoa nomeada pela Comissão de Representantes tenha acesso a todos os documentos inerentes ao empreendimento, como livros, contratos, movimentação da conta-corrente específica da obra e acesso à própria obra, não omitindo, aos compradores ou seus representantes, qualquer informação necessária à fiscalização do andamento do empreendimento afetado.

Finalmente, determina a Lei nº 10.931/04 que os incorporadores, ainda que não estejam obrigados pela legislação tributária, devem manter a escrituração contábil completa de todos os empreendimentos construídos sob o regime do Patrimônio de Afetação. Esse último tópico é de extrema importância, visto que os incorporadores deverão seguir as normas contábeis e manter registros de todas as movimentações ocorridas nos empreendimentos, para preparar os demonstrativos a serem apresentados à Comissão de Representantes.

Para tanto, determina a Lei que “será designada no contrato ou eleita em assembléia geral a Comissão composta por três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou incorporador, em tudo que interessar ao bom andamento da incorporação”, incluindo-se aqui a análise dos demonstrativos contábeis e financeiros. A assembléia geral poderá, por maioria absoluta de votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes, revogando suas decisões, respeitando o direito de terceiros quanto a efeitos já produzidos.

Ainda em relação à contabilização dos empreendimentos construídos sob o regime do patrimônio de afetação, a Secretaria da Receita Federal – SRF editou a Instrução Normativa – IN nº 474 em 03 de dezembro de 2004, corroborando a determinação de que os incorporadores que optarem por tal forma de construção deverão manter a escrituração segregada para os empreendimentos construídos sob o Regime Especial de Tributação – RET, tratado no próximo tópico deste trabalho.

Sobre a contabilidade segregada por empreendimentos, a CBIC (2004) comenta que “os registros contábeis da incorporação afetada devem seguir os padrões usuais, sem nenhuma particularidade. A contabilidade será identificada por incorporação, com o registro de suas receitas e despesas”.

A respeito da escrituração contábil completa relativa aos empreendimentos executados utilizando a sistemática do Patrimônio de Afetação, no tocante ao maior controle

sobre a gestão dos recursos, pode-se citar Padoveze (2004, p. 88), para quem “a contabilidade se caracteriza, essencialmente, por ser a ciência do controle. Contudo é importante ressaltar que o conceito de controle contábil não é o conceito apenas de controle *a posteriori*”.

O autor complementa que “a função contábil na empresa e, conseqüentemente, sua grande importância, implica um processo de acompanhamento e controle que perpassa todas as fases do processo decisório e de gestão e, seguramente, as etapas do planejamento”. Pelo exposto, fica evidente a importância da Comissão de Representantes no acompanhamento das atividades da incorporadora. Nesse aspecto, os demonstrativos contábeis têm função extremamente importante.

Não há dúvidas de que a manutenção da contabilidade específica para cada empreendimento afetado é mais um fator de segurança para os envolvidos nessa atividade, em virtude da transparência que esses registros darão às atividades desenvolvidas pelo incorporador.

Uma vez cumpridos todos os requisitos citados e sendo a obra entregue aos compradores, a afetação será considerada extinta quando cumprida sua função: concluir a construção e entregar as unidades aos adquirentes. Na descrição da ABECIP (2005), “feito isso, não há mais razão para se manter a afetação”.

Assim, considera-se extinta a afetação quando, cumulativamente, for averbada a construção e registrados, em nome dos adquirentes, os contratos de venda, a promessa de venda ou outros tipos de contratos utilizados na comercialização e comprovada a quitação da dívida decorrente de financiamento da construção.

Como o principal objetivo da Lei nº 10.931/04 é oferecer maiores garantias e segurança, a legislação trata também da decretação de falência da incorporadora, o que, em outros tempos, traria enormes transtornos aos compradores e financiadores.

Pelas novas normas, os efeitos dessa decretação ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando à massa falida o terreno, as acessões e demais bens, direitos e obrigações, objetos da incorporação afetada. Nesse caso, a Comissão de Representantes novamente terá papel relevante na continuação do empreendimento ou sua extinção, conforme determina o § 1º do artigo 31– F:

Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na

qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação; havendo financiamento para construção, a convocação poderá se feita pela instituição financiadora. (BRASIL, 2004a).

Os adquirentes das unidades podem também assumir a administração da incorporação em outras duas hipóteses previstas: se, sem justificativa, o incorporador paralisar a obra por um período de trinta dias ou mais e se, também sem justificativa, o incorporador retardar o andamento da obra.

Para acompanhar esse progresso da obra, os compradores têm como instrumento de fiscalização e controle os balancetes e relatórios sobre o empreendimento, que deverão, conforme previsto, ser entregues à Comissão de Representantes, a qual poderá verificar a movimentação financeira e o cronograma previsto para o progresso físico das obras.

Em qualquer das hipóteses mencionadas que a Comissão de Representantes assumir a administração do empreendimento, ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estava obrigado o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação, em decorrência de contratos preliminares.

Em outras palavras, a Comissão de Representantes fará os contratos definitivos junto aos compradores, tendo poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas, tarefa essa que seria realizada pela incorporadora caso não houvesse sido decretada sua falência.

Segundo Aghiarian (2005), “não se trata de reconhecer personalidade jurídica a esta Comissão, mas de legitimamente representativa pelo conjunto de condôminos. Os poderes concedidos à Comissão são específicos, observando o fim de resguardar os direitos e interesses dos condôminos, pelo que responderão seus membros”. Vale ressaltar que os membros da Comissão de Representantes responderão pelos atos praticados não condizentes com os interesses dos condôminos.

Relativamente aos poderes concedidos à Comissão de Representantes, o artigo 31 – F parágrafo 5º determina que “o mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes plenos”, estando evidentemente essa Comissão responsável pelos atos que praticar. Sobre isso, o parágrafo 9º determina que “a Comissão de Representantes cumprirá o mandato

nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes”.

Cabe destacar que, no parágrafo 6º do artigo em questão, é permitido ao adquirente que porventura tenha débitos com o incorporador ou instituição financiadora a celebração de um contrato definitivo, desde que essa dívida seja quitada ou oferecida uma garantia real sobre o imóvel como forma de assegurar aos credores o pagamento do débito remanescente.

Isso significa que os compradores inadimplentes não poderão celebrar contrato com a Comissão de Representantes sem antes tornarem-se adimplentes ou oferecerem garantias para tanto. Dessa maneira, na visão de Aghiarian (2005), “de toda sorte, em face das obrigações pendentes, e para não colocar em risco o empreendimento, será necessário a este adquirente dar garantia, de alguma forma, de que as obrigações pendentes serão adimplidas, quer pelo pagamento normal, quer através de garantia”.

Após decidir quem comprará a continuidade do empreendimento no caso de insolvência do incorporador, os adquirentes automaticamente ficarão sub-rogados em todos os direitos e obrigações e seus devidos encargos, incluindo-se aí os advindos de financiamento contratado para a obra, quando existentes. Então, cada comprador ficará responsável individualmente pelo saldo que porventura existir entre as receitas e os custos do empreendimento, na proporção da cota de obra, futura fração ideal de sua unidade, como descrito nos itens I a IV do § 12 da Lei nº 10.931/04, a seguir:

I – os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação,.....até à conclusão da incorporação;

II – para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, **inclusive relativo ao leilão da unidade quando for o caso** (adaptado);

III – consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados;

IV – compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção e das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades.(BRASIL, 2004a).

Novamente, fica clara a importância da Comissão de Representantes, que irá gerir o empreendimento até a sua conclusão, caso haja falência ou insolvência da incorporadora e seja decretada a continuidade do empreendimento.

No tocante ao saldo a ocorrer em relação às receitas e despesas envolvidas na conclusão do empreendimento, Agharian (2005) assevera que:

[...] considerando-se que as providências que justificaram a constituição e interveniência da Comissão de Representantes decorre da falência ou insolvência do incorporador, os valores restantes, após apurado saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, serão entregues à massa falida ou disponibilizados ao Juízo da declaração de insolvência.

Se não forem vendidas pelo incorporador até a decretação de sua falência ou insolvência, a Comissão de Representantes deverá fazer uma oferta pública por meio do leilão das unidades não compromissadas, em sessenta dias. Tal medida tem como justificativa assegurar o prosseguimento das obras, pois os recursos obtidos com a venda dessas unidades serão utilizados no andamento da obra até a sua conclusão.

Se realizada a venda mencionada no parágrafo anterior, deverá a Comissão de Representantes honrar os compromissos relativos àquelas unidades, respeitando a seguinte ordem:

- a) pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, obedecendo a ordem de preferência prevista no CTN – Código Tributário Nacional;
- b) reembolsar aos adquirentes as quantias adiantadas, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas anteriormente;
- c) reembolsar à instituição financiadora a quantia entregue para a construção, salvo se outra forma for acordada entre as partes interessadas;
- d) entregar ao condomínio o valor desembolsado para a construção das acessões de responsabilidade do incorporador;
- e) entregar ao proprietário do terreno, na hipótese de esse ser pessoa distinta do incorporador, o valor apurado na venda, proporcionalmente à fração ideal de cada unidade;
- f) entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

De acordo com a lei, o incorporador deverá facilitar o acesso às informações necessárias para a verificação do montante de obrigações vinculadas ao patrimônio de afetação, para que a Comissão de Representantes atue no sentido de manter o andamento da obra ou de sua liquidação, conforme decidido em assembléia.

Diante do exposto, percebe-se que foram criados mecanismos de salvaguarda, tanto aos compradores como aos financiadores. O fato de o incorporador ser obrigado a segregar em sua contabilidade os registros contábeis por empreendimento, dando a possibilidade de uma fiscalização mais precisa por parte da Comissão de Representantes, também serve para aumentar as garantias do financiador.

Assim sendo, como definido pela ABECIP (2005), “com a afetação, seu crédito passa a ter um vínculo efetivo com os apartamentos construídos e com os adquirentes, que, na prática, ficam sub-rogados nos direitos e obrigações do incorporador; na proporção de suas respectivas unidades”.

## **2.8 Direcionamento dos recursos captados e o Patrimônio de Referência Exigido das entidades financeiras**

Como já comentado neste trabalho, o setor imobiliário, por sua importância, tem sido foco de regulamentações e propostas de incentivo pelo governo. Uma outra determinação oficial foi a Resolução do Conselho Monetário Nacional – CMN nº 3.347, de 08 de fevereiro de 2006, que trata do direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE.

A partir da publicação da Resolução do CMN, passou a existir uma clara vantagem para os agentes financeiros que financiam empreendimentos construídos sob a sistemática do Patrimônio de Afetação. A tendência do mercado é que, para obter vantagens, os financiadores exijam das incorporadoras a utilização dessa sistemática nos empreendimentos a serem lançados.

Como a opção pelo Patrimônio de Afetação, segundo a Lei nº 10.931/04 não é obrigatória, a exigência dos agentes financeiros deve impulsionar esse tipo de construção pelas incorporadoras.

Outro ponto a ser destacado é o limite de Patrimônio de Referência Exigido (PRE), chamado de limite da Basileia. Esse limite é exigido das instituições financeiras decorrentes



dos riscos a que estão expostas em função das atividades por elas desenvolvidas, e calculado de acordo com a legislação específica.

Para o cálculo do PRE, são aplicados Fatores de Ponderação de Risco (FPE), que vão de 0% a 300%, dependendo do tipo de exposição. Os financiamentos para a construção de imóveis, desde que garantidos por cláusulas de alienação fiduciária e pela adoção do instituto do Patrimônio de Afetação, terão, segundo o Edital de Audiência Pública nº 26 do Banco Central do Brasil, FPE de 50%, sendo mais um incentivo oficial para que as instituições financeiras disponibilizem recursos à atividade imobiliária, tendo como condição a utilização do Patrimônio de Afetação.

## **2.9 Regime Especial de Tributação – RET**

Neste tópico, será tratado o RET – Regime Especial de Tributação, figura criada com a aprovação da Lei nº 10.931/04, artigos 1º a 11º, objetivando incentivar a indústria imobiliária.

Conforme comentado no item 2.1, a grande importância do setor imobiliário foi reconhecida pelo Governo Federal quando do envio, ao Congresso Nacional, da Medida Provisória nº 2.221, de 2001. Naquela ocasião, eram tratados diversos assuntos ligados à atividade imobiliária, com o claro objetivo de proporcionar maior segurança ao setor, criando então a figura do Patrimônio de Afetação. Como a proposta não foi votada pelo Congresso Nacional, talvez por não ter despertado o interesse das partes envolvidas nesse segmento da economia, acabou revogada com a aprovação da Lei nº 10.931/04.

Para mostrar novamente a força do setor para a economia, o governo propôs, por meio do Projeto de Lei nº 3.065/04, alterações na legislação então em vigor. Assim, evidenciou mais uma vez que pretendia incrementar a atividade imobiliária por meio de incentivos, especialmente quanto às garantias de que não tornassem a ocorrer casos de compradores perderem seu investimento com a falência da incorporadora, e da simplificação da tributação do setor, com uma alíquota única para empreendimentos “afetados”.

O Projeto de Lei nº 3.065/04, com claros avanços em relação à Medida Provisória nº 2.221/01, novamente sugeriu a criação da figura do Patrimônio de Afetação para a atividade imobiliária. Dessa vez, houve a preocupação do legislador em propor alterações mais

consistentes, que poderiam ser atrativas ao mercado imobiliário e a todos os interessados na atividade: compradores, financiadores e incorporadoras. Com o apoio político do governo, o projeto foi votado e transformado na Lei nº 10.931/04.

Um importante ponto da Lei aprovada é a questão da facultatividade de adoção da nova sistemática de tributação, ou seja, nenhum empreendimento imobiliário está obrigado a seguir as normas aprovadas. No entanto, o mercado sozinho pode levar as empresas do setor a utilizar tal sistema de apuração de impostos e construção, dando assim maior segurança a todos os envolvidos.

Contudo, é evidente que as incorporadoras apenas utilizarão tal sistemática se houver alguma vantagem em relação à forma de tributação que adotam atualmente e se a utilização dessa sistemática lhes proporcionar um maior volume de negócios e resultados financeiros positivos. Caso contrário, a lei aprovada não terá nenhuma função prática

Como a questão tributária é uma das mais importantes no cenário econômico do país, um dos pontos modificados pela lei é a tributação dos empreendimentos “afetados”, que deu origem a uma sistemática para cálculo dos tributos dos empreendimentos construídos com essa forma de tributação, ou seja, o RET.

O Patrimônio de Afetação é uma opção da incorporadora. Se escolher tal mecanismo, o incorporador poderá tanto manter o regime fiscal em que já se encontrava como optar pelo RET. Porém, ao escolher esse último, obrigatoriamente escolherá o Patrimônio de Afetação. Esse é um ponto relevante pois, já que um dos objetivos deste trabalho é verificar se a opção pelo RET é vantajosa, comprovando-se ser efetivamente atraente para as incorporadoras, sua adoção fará com que mais empresas optem pelo Patrimônio de Afetação.

Em um trabalho desenvolvido por Cláudio Bernardes para o Secovi-SP – Sindicato da Construção em 2002, é demonstrado que o setor imobiliário apresenta uma geração de tributos de 38,28% sobre o total bruto investido. Se considerado que a média de financiamento para a aquisição de imóveis é de aproximadamente 70% do valor total do bem, a geração de tributos chegará a 62,78% do valor investido em um empreendimento.

O mesmo trabalho apresenta a distribuição dessa carga tributária, conforme tabela a seguir, utilizando como base o município de São Paulo para cálculo do ISS – Imposto Sobre Serviços.

**Tabela 7 – Distribuição da carga tributária do setor imobiliário no Brasil**

<b>Total de impostos</b>	<b>Governo Federal</b>	<b>Governo Estadual</b>	<b>Governo Municipal</b>
100%	71%	16%	13%

Fonte: Bernardes, 2002.

Pela tabela acima, verifica-se que o governo federal tem a maior participação na arrecadação de tributos com incidência na atividade imobiliária.

A clara intenção do governo ao aprovar a lei, como já citado, é dar maior segurança ao setor imobiliário. No Artigo 3º, é delimitada a responsabilidade pelos encargos tributários, conforme apresentado a seguir:

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 – IRJP, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/PASEP.(BRASIL, 2004a).

O parágrafo único do artigo 3º determina que “o patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada”. Para dar suporte legal a essa responsabilidade, no artigo 10º foi alterado o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.658/35 de 21 de agosto de 2001, que determinava que:

[...] as normas que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciário ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.

Parágrafo único. Para fins do disposto no caput, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.(BRASIL, 2001b).

O artigo 31F, Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 10.931/04, estabelece que a decretação de falência ou insolvência civil do incorporador não atinge os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal, o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. Isso esclarece a intenção de fornecer maiores garantias aos compradores e financiadores, que não precisarão disputar em juízo os direitos sobre as incorporações constituídas sob o regime de afetação patrimonial.

Com o objetivo de atrair investimentos e alavancar o setor, a tributação para os empreendimentos “afetados” tem alíquotas diferenciadas em relação à legislação ordinária, tendo como base de tributação a receita mensal recebida. A alíquota aprovada para os

empreendimentos construídos sob essa nova sistemática é de 7% sobre as receitas recebidas no mês. A distribuição desse percentual será feita conforme a tabela a seguir:

**Tabela 8 – Distribuição da alíquota para o Regime Especial Tributário – RET**

<b>Tributo</b>	<b>Alíquota</b>
Imposto de Renda	3,00%
Contribuição Social	2,20%
PIS/PASEP	0,65%
COFINS	1,15%
Total	7,00%

Fonte: BRASIL (2004a)

A base de cálculo do RET, conforme o Artigo 4º, parágrafo 1º da Lei nº 10.931/04, será a totalidade das receitas auferidas no mês, incluídas as receitas monetárias e financeiras que decorram da operação de venda do imóvel:

§ 1º para fins no disposto no caput, considera-se 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 dessa operação. (BRASIL, 2004a).

Pela aprovação da Lei nº 11.196, em 21 de novembro de 2005, houve uma elucidação do artigo mencionado anteriormente, evidenciando que as receitas, custos e despesas relativos aos empreendimentos afetados não deverão ser computados no cálculo dos impostos devidos pela incorporadora nas suas demais atividades, incluindo os empreendimentos não “afetados”.

Essa alteração proposta pela Lei nº 11.196/05 é um claro indicativo de que o governo quer incentivar a indústria imobiliária, e a redução da carga tributária é uma das formas de alavancar a atividade.

Ainda em relação aos tributos devidos pelos empreendimentos “afetados”, a Lei nº 10.931/04 determina no parágrafo 2º que o pagamento dos tributos e contribuições feitos pelo RET somente poderão ser compensados, por tipo de tributo, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante. Isso é, caso seja efetuado algum recolhimento a maior por parte da incorporadora, esse só poderá ser compensado no próprio período, após isso, a incorporadora perderá o direito à compensação do valor.

Como complementação do item anterior, o parágrafo 3º trata dos pagamentos efetuados como definitivos, não podendo haver a utilização dos tributos pagos a maior que porventura não tenham sido compensados no próprio período, como descrito a seguir:

A parcela dos tributos, pagos na forma do caput, que não puderem ser compensados nos termos do § 2º será considerada definitiva, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação como o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração. (BRASIL, 2004a).

Os recolhimentos dos tributos relativos às obras construídas sob o regime de afetação deverão ser feitos a partir do mês da opção e efetuados até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

Em uma primeira análise do RET, parece vantajoso ao incorporador adotar a sistemática, uma única alíquota e uma única base de cálculo, além de aparentemente propor redução na tributação, o que pode indicar uma simplificação nos controles. Porém, conforme disposto na Lei nº 10.931/04, os empreendimentos construídos sob essa sistemática deverão ter contabilidade própria e controles segregados dos demais controles da incorporadora. Essa exigência obriga o incorporador a ter uma contabilidade para cada empreendimento “afetado”, o que pode acarretar maiores custos administrativos.

Sobre este ponto, a Instrução Normativa – IN nº 474, de 03 de dezembro de 2004, determina que:

Artigo 10 – 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 pelo RET, 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. (BRASIL, 2004c)

Mesmo existindo a possibilidade de os controles serem feitos nos próprios livros da incorporadora, já que cada empreendimento “afetado” deverá ter a sua própria apuração de tributos, a princípio, pareceria mais interessante o controle em livros próprios específicos para cada obra.

As incorporadoras que optarem pelo RET o farão, conforme disposto no Artigo 1º da Lei nº 10.931/04, de forma irretratável, devendo manter o regime especial até o término da incorporação “afetada”. Nota-se que a opção não é obrigatória; porém, ao optarem por construir um empreendimento sob esse regime, deverão mantê-lo até o término da obra. Esse término pode ser entendido como a liquidação total de todos os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

O setor imobiliário, no que diz respeito à questão tributária, tem uma série de particularidades, com normas específicas, especialmente da SRF, regulamentando a apuração do resultado e do lucro tributável.

A Receita Federal, por meio da IN 84/79 e da IN 23/83, determina a forma pela qual as empresas do setor devem apurar seu resultado tributável. Também a CVM – Comissão de Valores Mobiliários, pelo OC CVM/SEPS/SN nº 05/95, apresenta uma determinação sobre a forma de apurar o resultado para as empresas do setor imobiliário com capital aberto. Da mesma forma, o CFC, por meio da Norma Técnica 963/03, determina a forma de apuração do resultado tributável para as empresas do segmento imobiliário, norma essa válida para todas as empresas, independentemente se de capital aberto ou fechado.

Pelo exposto, percebe-se que o setor imobiliário tem uma série de particularidades e, evidentemente, uma simplificação na forma de apuração dos resultados e de base para imposto seria de interesse das incorporadoras, assim como uma simplificação nos controles administrativos e contábeis.

Sobre uma possível simplificação dos procedimentos para a atividade imobiliária, a CBIC (2004) comenta que “a vantagem está na simplificação da apuração, do recolhimento e do controle dos tributos. Para o comprador esse mecanismo facilita a verificação do recolhimento dos tributos, inibindo a formação de passivos futuros”.

## **2.10 Conceituação de Lucro Real e Lucro Presumido**

Ao optar pela utilização do Patrimônio de Afetação os incorporadores não estão obrigados a utilizar a apuração dos tributos pelo RET, podendo permanecer na forma de cálculo dos impostos a que já estão sujeitos. Porém, caso optem pela utilização do RET, obrigatoriamente, deverão adotar o Patrimônio de Afetação para as obras que forem tributadas por esta sistemática.

Como as simulações a seguir comparam as formas de tributação admitidas pela legislação fiscal em relação ao RET, detalhado no item anterior, é necessário definir essas formas de apuração dos tributos, ou seja, o Lucro Real e o Lucro Presumido.

A legislação tributária, por meio do Regulamento do Imposto de Renda – RIR, consolidado pelo Decreto nº 3.000 de 26.03.99, define o Lucro Real como o “lucro líquido do

período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas”. As empresas obrigadas a apurar o Imposto de Renda pelo Lucro Real também são obrigadas a apurar a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido utilizando essa forma de cálculo, ou seja, considerando o lucro líquido ajustado pelas adições e exclusões como base de tributação.

Às empresas não obrigadas a calcular os tributos com base no Lucro Real, é facultada a apuração do imposto em período trimestral, utilizando os Lucros Presumidos do período, determinado mediante a aplicação, sobre a receita bruta de vendas de mercadorias e/ou prestação de serviços, percebida em cada trimestre, de percentuais determinados pela legislação. Para o cálculo do Imposto de Renda, será utilizado o percentual de 8% para apuração da base e, para o cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, o percentual de 12%.

Destaca-se que as incorporadoras que utilizam o custo orçado como forma de apuração do resultado dos empreendimentos são obrigadas a apurar seu resultado tributável pelo Lucro Real até a conclusão do empreendimento, conforme o artigo nº 14 da Lei nº 9.718/98, regulamentado pela IN SRF nº 25/99. Estarão obrigadas ao Lucro Real as empresas que explorarem atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, enquanto não concluídas as operações imobiliárias para as quais haja registro de custo orçado.

### **3 METODOLOGIA DE PESQUISA**

#### **3.1 Métodos de pesquisa utilizados**

Neste tópico, objetiva-se detalhar a metodologia utilizada nesta pesquisa. Severino (2004) define que a metodologia é a abordagem de uma determinada problemática, mediante um exigente trabalho de pesquisa e de reflexão, apoiada em um esforço de fundamentação teórica a ser assegurada por instrumentos fornecidos durante o decorrer de determinado curso. Para este trabalho, trata-se dos créditos cursados durante o período do mestrado.

Uma pesquisa científica deve gerar conhecimento ou, ao menos, suscitar discussões sobre um determinado tema. Sobre isso, o mesmo autor (2004, p. 149) afirma que “uma pesquisa geradora de conhecimento científico e, conseqüentemente, uma tese destinada a relatá-la, deve superar, necessariamente, o simples levantamento de fatos e coleção de dados, buscando articulá-los no nível de uma interpretação teórica”.

Em outras palavras, o pesquisador deve não só relacionar os fatos, mas também apresentar suas conclusões e sugestões com vistas a melhorar ou modificar algum procedimento ou forma de encarar alguma situação. Ainda sobre esse tema, Rudio (1992, p. 36) descreve a pesquisa científica como aquela “realizada em condições controladas para se responder a propósitos, que foram, anteriormente, definidos. Requer planejamento e necessita de operações específicas para o seu desenvolvimento”.

Como o Patrimônio de Afetação é um assunto recente e pouco estudado, serão utilizadas, além da pesquisa bibliográfica, duas pesquisas exploratórias: uma com base nos balanços de incorporadoras e outra em questionários. Na conceituação de Hair Jr et al. (2005, p. 84), “a pesquisa exploratória é, particularmente, útil quando o responsável pelas decisões dispõe de muito poucas informações”. Geralmente não há formulação de hipóteses para esse tipo de pesquisa.

Nesse mesmo contexto, em Cervo e Bervian (2002, p. 69), encontra-se que “os estudos exploratórios não elaboram hipóteses a serem testadas no trabalho, restringindo-se a definir objetivos e buscar mais informações sobre determinado assunto”. A não utilização de hipóteses em estudos exploratórios também é defendida por outros autores, como Gil (2002) e Collis e Hussey (2005).



Ao considerar o que foi comentado sobre a formulação ou não de hipóteses em estudos exploratórios, este trabalho deixará de testar uma hipótese, especialmente por tratar-se de um assunto ainda pouco explorado e pouco utilizado pelo mercado na forma prática.

As pesquisas utilizadas para a obter os dados e elaborar o estudo são as seguintes:

a) bibliográfica, por meio da utilização de livros, artigos, teses, jornais e revistas. Na definição de Cervo e Bervian (2002, p. 65) “a pesquisa bibliográfica procura explicar um problema a partir de referências teóricas publicadas em documentos”, além de buscar “conhecer e analisar as contribuições culturais ou científicas do passado existente sobre um determinado assunto, tema ou problema”. Segundo os mesmos autores (2002, p. 65), quanto à sua natureza, é possível classificar os documentos bibliográficos da seguinte forma:

- **primários:** quando coletados em primeira mão, como pesquisa de campo, testemunho oral, depoimentos, entrevistas, questionários, laboratórios;
- **secundários:** quando colhidos em relatórios, livros, revistas, jornais e outras fontes impressas, magnéticas ou eletrônicas;
- **terciários:** quando citados por outra pessoa.

Neste trabalho, são utilizadas pesquisas em dados primários e secundários, com aplicação de questionário e análise dos balanços de empresas incorporadoras da Região da Grande São Paulo.

b) empírica exploratória, por meio da análise quantitativa de uma amostra por conveniência de balanços publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo, referentes a incorporadoras sediadas na cidade de São Paulo e na Grande São Paulo e em balanços obtidos junto a empresas do setor com capital fechado. Na visão de Cervo e Bervian (2002, p. 69), a pesquisa exploratória “realiza descrições precisas da situação e quer descobrir as relações existentes entre os elementos componentes da mesma”. Já para Vergara (2004, p. 47) “a pesquisa exploratória, que não deve ser confundida com leitura exploratória, é realizada em área na qual há pouco conhecimento acumulado e sistematizado” (o estudo apresentado neste trabalho). Complementa que “por sua natureza de sondagem, não comporta hipótese, que, todavia, poderão surgir durante ou ao final da pesquisa”.

- c) pesquisa empírica, pela aplicação de questionário junto a empresas do setor de incorporação imobiliária e construção, buscando medir o grau de conhecimento das empresas sobre o proposto na pesquisa e verificar se existe a intenção de utilizar os mecanismos propostos pela Lei nº 10.931/04.

Para Hair Jr et al. (2005), o questionário é um conjunto pré-determinado de perguntas, criadas para coletar dados dos respondentes. Trata-se de um instrumento, cientificamente desenvolvido, para medir características importantes de indivíduos, empresas, eventos e outros fenômenos. No caso deste trabalho, especificamente, é a contribuição de um determinado grupo de incorporadoras para o estudo sobre a utilização do Patrimônio de Afetação nesse tipo de atividade.

O método utilizado de coleta dados para esta pesquisa foi o envio de questionário, por meio de *e-mails* às empresas descritas na amostra. Sobre isso, Malhotra (2005, p. 144) comenta que:

Os levantamentos de campo eletrônicos podem ser bem conduzidos via correio eletrônico (e-mail), se forem conhecidos os endereços dos entrevistados ou ao postar o levantamento de campo em um site. Se os endereços forem conhecidos, o levantamento de campo pode ser simplesmente enviado eletronicamente para entrevistados pertencentes à amostra.

De acordo com Hair Jr et al. (2005,p.162), “as *surveys* por *e-mail* são populares e baratas, podem ser feitas em pouco tempo e geralmente produzem dados de alta qualidade.” Ainda nas palavras dos autores (2005), antes de desenvolver um questionário, o pesquisador deve ter clareza quanto ao que está sendo estudado e o que espera do estudo.

Antes da aplicação final do questionário, efetuou-se um pré-teste do instrumento, com três especialistas na área imobiliária do mercado da Grande São Paulo, para avaliar o questionário e efetuar as correções e ajustes para a aplicação final. A aplicação e a importância do pré-teste são comentadas por Selltiz et al (1987, p. 26), quando argumenta que:

[...] pré-testar o questionário é importante. O pré-teste é uma prova para verificar como ele funciona e se mudanças são necessárias antes do início do estudo com todo o instrumento. O pré-teste fornece um meio de captar e resolver problemas não previstos na aplicação do questionário.

Depois de efetuados os ajustes sugeridos, os questionários foram enviados às incorporadoras e construtoras.

No caso do questionário, apresentado no apêndice 1, a primeira parte trata da identificação dos respondentes, sua formação e experiência profissional e do tempo em que atuam na área. Ademais, foram apresentados campos para que o respondente pudesse fazer uma breve descrição da empresa, especialmente quanto ao seu porte. A seguir, serão apresentadas questões sobre o Patrimônio de Afetação, buscando identificar qual o nível de conhecimento específico sobre o tema.

Como o tema é recente e ainda pouco explorado, as bases para a formulação do questionário foram os dispositivos apresentados na própria Lei nº 10.931/04. O referido instrumento é composto de 23 questões: 13 na primeira parte e 10 na segunda, comentadas a seguir.

Na segunda parte do questionário, foram apresentadas 10 questões, respondidas por meio escala tipo Likert. Essa escala, proposta por Rensis Likert em 1932, é aquela em que os respondentes são solicitados não só a concordarem ou discordarem das afirmações, mas também a informarem o seu grau de concordância/discordância.

Segundo Malhotra (2005, p. 206) essa “é uma das escalas por itens mais amplamente utilizadas. Os pontos extremos da escala de Likert são, em geral, “discordo muito e concordo muito”. Nesta pesquisa, os termos utilizados foram “descordo totalmente” e “concordo totalmente”.

A cada resposta foi atribuído um número, que reflete a direção da atitude do respondente em relação a cada afirmação. A pontuação total da atitude de cada respondente é dada pela somatória das pontuações obtidas para cada afirmação.

### **3.2 Análise de clusters**

Para melhor compreensão das respostas obtidas no questionário aplicado, será utilizada a análise de cluster (agrupamentos) que, segundo Hair Jr et al. (2005b), também é conhecida como análise de conglomerados. Esse procedimento é um conjunto de técnicas estatísticas, cujo objetivo é agrupar objetos de acordo com suas características.

Ainda para o mesmo autor, essa análise é uma técnica multivariada, utilizada para detectar grupos homogêneos nos dados (neste trabalho, grupo homogêneo de sujeitos). Seu objetivo principal é definir a estrutura dos dados, agrupando as observações parecidas. Os

objetos em cada cluster tendem a ser semelhantes entre si e diferentes de objetos de outros clusters (PESTANA; GAGEIRO, 2000). As variáveis utilizadas nessa análise correspondem às questões 14 a 23 do instrumento de pesquisa.

Já que a referida análise visa a agrupar casos semelhantes, torna-se fundamental escolher uma maneira de medir a distância entre pares de casos usando os valores observados nas variáveis, ou seja, escolher uma medida para avaliar quão semelhantes ou diferentes são os casos analisados. Assim, a medida de semelhança em questão é a distância euclidiana quadrática, por ser uma das mais utilizadas nesse tipo de análise (MALHOTRA, 2006; PESTANA; GAGEIRO, 2000).

Como não se possui, a priori, um número determinado de clusters esperados, os processos de aglomeração hierárquicos foram utilizados para explorar os dados e verificar qual o melhor número de clusters a serem retidos.

Nos métodos aglomerativos, esses clusters são formados pela combinação de outros já existentes. Para isso, foram testados sete algoritmos de aglomeração: método Ward, método do centróide, *average linkage between groups*, *average linkage within groups*, *complete linkage furthest neighbor*, *single linkage nearest neighbor* e *median method*. Essa é uma forma de se testar a estabilidade das soluções. No caso de soluções estáveis, pode-se dizer que os resultados são confiáveis (MALHOTRA, 2006).

A despeito da confiabilidade dos dados, Martins (2006) comenta que, de maneira ampla, uma medida fidedigna é consistente e precisa, porque fornece uma medida estável da variável. Em outras palavras, a confiabilidade refere-se à consistência ou estabilidade de uma medida.

Ainda como forma de medir a confiabilidade dos dados da pesquisa, calculou-se o Coeficiente alfa de Cronbach, desenvolvido por J.L. Cronbach, que busca calcular a média de todos os coeficientes de correlação do instrumento de pesquisa (MARTINS, 2006), produzindo valores entre 0 e 1 ou entre 0 e 100%. Quando maior que 70%, diz-se haver confiabilidade nas medidas. Neste caso, o índice encontrado foi 0,706 ou 70,6%, confirmando, portanto, a consistência e confiabilidade do instrumento de pesquisa.

O método *single linkage nearest neighbor* (ou ligação individual) é baseado na distância mínima: encontra dois objetos separados pela menor distância e os coloca no primeiro agrupamento. Em alguns casos, tal procedimento pode formar longas cadeias e, eventualmente, todos os indivíduos são colocados em uma só cadeia. Na visão de Hair Jr. et al

(2005b), essa é a principal desvantagem desse método. Já o método *complete linkage furthest neighbor* é parecido com o anterior, exceto por basear-se na distância máxima.

Por outro lado, os métodos *average linkage between groups* e *average linkage within groups* (ligação média) funcionam de maneira análoga; porém, nesses, as distâncias entre dois clusters é definida como a média das distâncias entre todos os pares de objetos, em que cada membro de um par provém de um cluster (MALHOTRA, 2006). Assim, eles tendem a produzir agregados com aproximadamente a mesma variância.

O método do centróide à distância entre dois clusters engloba a distância entre os seus centróides, isso é, os valores médios de observações sobre as variáveis em cada cluster. Conforme Malhotra (2006), esse método é menos afetado por valores atípicos. Já o método Ward minimiza o quadrado da distância euclidiana às médias dos aglomerados, combinando clusters com um pequeno número de observações (HAIR JR et al, 2005b).

Com base nos resultados dos sete métodos testados, delimita-se o número de clusters retidos. Na análise de cluster, não existe nenhum critério estatístico interno que possa ser usado para essa inferência, isso é, fica a cargo do pesquisador definir seus critérios. Assim, busca-se clusters que possuam grande homogeneidade entre si. Quando a junção de dois clusters implicar em diminuição de tal homogeneidade, será adotada a solução anterior. Isso pode ser visualizado por um dendrograma (apresentado no item 5.3).

Para traçar o perfil de cada cluster, é necessário verificar se as variáveis são normais. Para tal, foi utilizado o teste de Kolmogorov-Sminov, que compara a distribuição de uma dada variável com a distribuição normal. Caso a significância do teste resulte em um valor menor do que 0,05 (isso é, menos de 5 chance em cem da variável ser normal), diz-se que a distribuição não é normal nesse nível de significância (MALHOTRA, 2006).

Assim sendo, será utilizado o teste não paramétrico, conhecido como Kruskal-Wallis, que compara 3 ou mais grupos. Dessa forma, compara-se as respostas dos clusters encontrados em cada uma das assertivas mensuradas. Caso a significância seja maior do que 0,05, conclui-se que os clusters possuem a mesma opinião na variável analisada (LEVIN; FOX, 2004; SIEGEL, 1981). As variáveis em que pelo menos 1 cluster diferenciar dos demais serão denominadas variáveis discriminadoras.

Para essas assertivas, será utilizado em seguida o teste de Mann-Whitne, o que compara dois grupos. Então, serão comparados os clusters 2 a 2, de modo a identificar em qual variável cada um dos clusters encontrados diferencia-se dos demais. Caso a significância

do teste resulte em um valor inferior a 0,05, conclui-se que os clusters possuem opiniões diferentes com respeito à assertiva analisada (LEVIN; FOX, 2004; MALHOTRA, 2006).

Com base nos resultados desses 2 testes (Kruskall-Wallis e Mann-Whitney) e na frequência de concordâncias e discordâncias em cada uma das questões, serão descritas as características de cada cluster .

### **3.3 Influência das variáveis nominais no grau de conhecimento dos envolvidos na atividade imobiliária**

Nesta etapa, será verificado se o porte da empresa ou sua forma de apuração de tributos federais pode ter alguma influência no grau de conhecimento dos envolvidos na atividade imobiliária sobre o tema.

Para isso, inicialmente, os sujeitos serão divididos em grupos, com base em suas respostas nas variáveis nominais (porte da empresa e apuração dos tributos federais). Feito isso, será utilizado o teste de Kruskal-Wallis, para verificar se os grupos possuem opiniões diferentes sobre o Patrimônio de Afetação, ou seja, serão comparadas as respostas de cada grupo para cada uma das assertivas (questões 14 a 23). Novamente, se a significância do teste for inferior a 0,05, pode-se concluir que há pelo menos 1 grupo cuja resposta à assertiva analisada diferencia-se das respostas dos demais (SIEGEL, 1981).

Neste caso, será utilizado o teste de Mann-Whitney, de forma a comparar os grupos 2 a 2 e analisar mais detalhadamente as diferenças de respostas, da mesma forma que na análise de cluster. Assim, pode-se traçar um perfil para cada grupo com base em suas respostas sobre o Patrimônio de Afetação.

### **3.4 Amostra utilizada**

No próximo capítulo, será apresentada no item 4.2 a apuração dos tributos com base na Lei nº 10.931/04, em comparação aos balanços publicados no Diário Oficial do Estado e disponibilizados pela BOVESPA, além de balanços obtidos de empresas de capital fechado, referentes aos exercícios de 2002, 2003 e 2004. Na amostra, foram contempladas trinta empresas do mercado imobiliário na Região da Grande São Paulo. Escolheu-se uma amostra de conveniência que, segundo Hair Jr. et al. (2005, p. 247), “envolve a seleção de elementos

de amostra que estejam mais disponíveis para tomar parte do estudo e que podem oferecer as informações necessárias”.

No cálculo do PIS/PASEP e da COFINS, foram utilizadas as alíquotas sem considerar a não cumulatividade (Lei nº 10.833/03), para não distorcer os números apurados, considerando-se que não seria possível mensurar os valores dos créditos tributários a que as empresas teriam direito.

Como receita base para o cálculo do RET e do PIS/PASEP e da COFINS, foi utilizada a receita de venda de imóveis, obtida nos balanços, quando destacadas em linha específica e da receita total quando não foi possível a segregação dos valores.

Para efeito de comparação, foram utilizados os balanços de três exercícios sociais seguidos, objetivando uma análise ao longo de um período razoável de tempo, buscando acompanhar a evolução do setor na economia neste mesmo período.

Em relação à pesquisa empírica, executada com a aplicação de questionário, como já citado no item 1.3, cujos resultados serão apresentados no capítulo cinco, foram enviados questionários para as empresas do setor imobiliário, da Região da Grande São Paulo.

Na definição de Vergara (2004, p. 50) “a população é o universo da pesquisa e refere-se ao conjunto de elementos que possuem características que serão objeto de estudo”; no caso deste trabalho, as incorporadoras da Região da Grande São Paulo. Outra definição para população encontra-se em Kellinger (1980, p. 90), quando descreve que “uma população é um conjunto de todos os objetos ou elementos sob consideração”.

## **4 PESQUISA SOBRE A APLICAÇÃO DO RET**

### **4.1 Simulação de apuração de tributos pelo RET**

Às incorporadoras que optarem por destacar de seu patrimônio total algum empreendimento, pela adoção do Patrimônio de Afetação, como visto, será dada a opção pela adoção de regime tributário especial, com a alíquota total de 7%, conforme o desmembramento dos tributos demonstrados na Tabela 8.

Por ser a adoção do RET opcional, essa decisão somente deverá ser tomada se, comprovadamente, for vantajoso às incorporadoras, que deverão considerar, para a escolha da melhor forma de tributação, todos os aspectos contábeis e tributários a que estão sujeitas, optando pela forma que lhes for mais econômica. Essa opção deve, também, levar em conta que a escolha de uma carga tributária menos onerosa acaba beneficiando os adquirentes.

Ressalta-se o fato de que a opção é irrevogável até o término da obra, o que justifica uma análise detalhada e criteriosa do regime tributário a ser adotado, recaindo a escolha sobre o que lhe gerar menos encargos fiscais.

Como a opção será individualizada por obra, deve ser feita uma análise para cada empreendimento. Embora a Lei permita que vários empreendimentos sejam “afetados” ao mesmo tempo, caberá ao incorporador determinar qual incorporação imobiliária será “afetada”, de acordo com o resultado de seus estudos tributários. Não existe dispositivo na Lei que vincule ou obrigue a incorporadora a utilizar o Patrimônio de Afetação para todos os seus empreendimentos

Como forma de identificar as circunstâncias em que poderá haver ganho tributário para as incorporadoras, serão apresentadas simulações comparando a apuração dos tributos pelo RET em relação ao Lucro Real e ao Lucro Presumido.

#### **4.1.1 Simulação de cálculo de tributos pelo Lucro Real**

Como premissa para os cálculos, será utilizado, como base inicial, um lucro de 10% sobre as receitas obtidas em determinado mês que, hipoteticamente, são de R\$ 250.000. Os



percentuais aplicados são os determinados pela legislação em vigor, ou seja, IRPJ de 15% sobre o lucro, mais adicional de IRPJ de 10% sobre o montante que ultrapassar a R\$20.000 ao mês e CSLL de 9% sobre o lucro apurado. No caso das contribuições de PIS e COFINS, essas serão calculadas de forma cumulativa, sem considerar os possíveis efeitos da Lei nº 10.833/03.

**Tabela 9 – Simulação da tributação pelo RET – com lucro sobre o faturamento de 10% - valores em reais**

Tributos	CSLL 2,20%	IRPJ 3,00%		PIS/COFINS 1,80%	Total	Percentual total da tributação
Receita auferida	250.000	250.000		250.000		
<b>Imposto RET</b>	<b>5.500</b>	<b>7.500</b>		<b>4.500</b>	<b>17.500</b>	<b>7%</b>
Tributos	CSLL 9%	IRPJ 15%	IRPJ Adicional 10% (acima de 20 mil)	PIS/COFINS 3,65%		
Receita auferida	250.000	250.000	250.000	250.000		
Lucro sobre o faturamento	10%	10%	10%			
Base de cálculo	25.000	25.000	5.000	250.000		
<b>Imposto Lucro Real</b>	<b>2.250</b>	<b>3.750</b>	<b>500</b>	<b>9.125</b>	<b>15.625</b>	<b>6,25%</b>

Fonte: Marques Filho e Diniz (2005, p. 104), adaptado.

Para essa primeira simulação, em que o incorporador obtém um Lucro Real de 10%, a apuração pelo RET apresentou um imposto a pagar (R\$ 17.500) maior do que o imposto apurado pelo Lucro Real (R\$ 15.625). Conclui-se que, nesse caso, a opção pelo Lucro Real em comparação ao RET geraria um imposto a pagar a menor no valor de R\$ 1.875, não sendo interessante, portanto, a opção pelo RET para empresas com lucro ao nível de 10%.

Para o segundo exemplo hipotético, será assumido como premissa que a empresa obtém um Lucro Real de 15% sobre a sua receita, mantendo-se as demais condições inalteradas.

**Tabela 10 – Simulação da tributação pelo RET – com lucro sobre o faturamento de 15% - valores em reais**

Tributos	CSLL 2,20%	IRPJ 3,00%		PIS/COFINS 1,80%	Total	Percentual total da tributação
Receita auferida	250.000	250.000		250.000		
<b>Imposto RET</b>	<b>5.500</b>	<b>7.500</b>		<b>4.500</b>	<b>17.500</b>	<b>7%</b>
Tributos	CSLL 9%	IRPJ 15%	IRPJ Adicional 10% (acima de 20 mil)	PIS/COFINS 3,65%		
Receita auferida	250.000	250.000	250.000	250.000		
Lucro sobre o faturamento	15%	15%	15%			
Base de cálculo	37.500	37.500	17.500	250.000		
<b>Imposto Lucro Real</b>	<b>3.375</b>	<b>5.625</b>	<b>1.750</b>	<b>9.125</b>	<b>19.875</b>	<b>7,95%</b>

Fonte: Marques Filho e Diniz (2005, p.104), adaptado.

Já para um Lucro Real de 15%, conforme demonstrado na tabela 10, a utilização do RET seria vantajosa. A empresa apurou um débito de R\$ 17.500 calculando os impostos pelo RET e R\$ 19.875 calculando pelo Lucro Real. Nesse caso, a opção por esse geraria uma economia de R\$ 2.375 para o período.

Para o terceiro exemplo hipotético de apuração de tributos, será tomado como base um Lucro Real de 12,206%, com as demais condições sendo mantidas. Esta simulação apresentará o ponto em que a apuração pelo RET e pelo Lucro Real seriam equivalentes.

**Tabela 11 – Simulação da tributação pelo RET – com lucro sobre o faturamento de 12,206%- valores em reais**

Tributos	CSLL 2,20%	IRPJ 3,00%		PIS/COFINS 1,80%	Total	Percentual total da tributação
Receita auferida	250.000	250.000		250.000		
<b>Imposto RET</b>	<b>5.500</b>	<b>7.500</b>		<b>4.500</b>	<b>17.500</b>	<b>7%</b>
Tributos	CSLL 9%	IRPJ 15%	IRPJ Adicional 10% (acima de 20 mil)	PIS/COFINS 3,65%		
Receita auferida	250.000	250.000	250.000	250.000		
Lucro sobre o faturamento	12,206%	12,206%	12,206%			
Base de cálculo	30.515	30.515	10.515	250.000		
<b>Imposto Lucro Real</b>	<b>2.746</b>	<b>4.577</b>	<b>1.052</b>	<b>9.125</b>	<b>17.500</b>	<b>7%</b>

Fonte: Marques Filho e Diniz (2005, p. 105), adaptado.

Nota-se na tabela 11 que tanto o cálculo pelo RET quanto pelo Lucro Real apresentariam imposto a pagar de R\$ 17.500, não havendo vantagem de um critério de tributação sobre o outro. Encontra-se aqui um ponto tangencial entre o Lucro Real e o RET. A partir desse patamar, pode-se concluir que a situação seria mais conveniente para o incorporador, em termos de desembolso de tributos.

Com base nos exemplos apresentados, meramente ilustrativos, visto que cada caso deverá ser analisado conforme suas condições, pode-se afirmar que, trabalhando o incorporador com um Lucro Real inferior a 12,206% não é vantajosa a utilização do RET como forma de apuração dos débitos tributários. Por outro lado, sendo a margem de Lucro Real acima desse percentual, a utilização do RET traria claras vantagens tributárias ao incorporador.

#### 4.1.2 Simulação de cálculo de tributos pelo Lucro Presumido

Ainda que existam condições especiais para que as incorporadoras possam adotar o Lucro Presumido como regime para a apuração dos tributos, como a necessidade de não utilização do custo orçado para a apuração do resultado, será apresentada uma simulação do cálculo comparativo entre o RET e o Lucro Presumido.

Neste caso, como premissa, utilizou-se um faturamento pelo valor máximo permitido pela legislação em vigor, R\$ 4.000.000 mensais, correspondente a R\$ 12.000.000 para o trimestre. Para a apuração da base de cálculo dos tributos, foram utilizadas as alíquotas vigentes, ou seja, para o IRPJ 8% sobre o faturamento e para a CSLL 12% e, para as contribuições do PIS e COFINS, 100% sobre o faturamento.

**Tabela 12 – Simulação da tributação pelo RET x Lucro Presumido – valores em reais**

Tributos	CSLL 2,20%	IRPJ 3,00%		PIS/COFINS 1,80%	Total	Percentual total da tributação
Receita auferida	12.000.000	12.000.000		12.000.000		
<b>Imposto RET</b>	<b>264.000</b>	<b>360.000</b>		<b>216.000</b>	<b>840.000</b>	<b>7%</b>
Tributos	CSLL 9%	IRPJ 15%	IRPJ Adicional 10% (acima de 20 mil/mês)	PIS/COFINS 3,65%		
Receita auferida	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000		
Percentual de presunção	12%	8%	8% - (3 x 20)	100%		
Base de cálculo	1.440.000	960.000	900.000	12.000.000		
<b>Imposto Lucro Presumido</b>	<b>129.600</b>	<b>144.000</b>	<b>90.000</b>	<b>438.000</b>	<b>801.600</b>	<b>6,68%</b>

Fonte: Marques Filho e Diniz (2005, p. 107), adaptado.

Pela tabela acima, verifica-se que, pela comparação da apuração dos tributos pelo RET e pelo Lucro Presumido, não seria vantagem a utilização do RET, ainda que fosse feita a simulação pelo limite máximo de receita permitido para essa forma de tributação. Os débitos de impostos apurados pelo RET seriam de R\$ 840.000, enquanto a apuração pelo Lucro Presumido geraria encargos tributários no total de R\$ 801.000. Nesse caso, a incorporadora teria uma despesa com tributos de R\$ 34.800 a mais, apurando os tributos pelo RET.

Sobre a desvantagem da utilização do RET em comparação ao Lucro Presumido, Ramires (2004) comenta que “pode-se concluir que a tributação pelo regime especial aplicável ao Patrimônio de Afetação apresenta-se sobremaneira desvantajosa se comparada à tributação pelo Lucro Presumido”, o que vem de encontro aos números apurados na tabela 12. Sobre a carga fiscal, comparando o regime especial do RET e o Lucro Presumido, Ramires (2004) apresenta um quadro comparativo, demonstrado a seguir:

**Tabela 13 – Quatro comparativo das alíquotas: RET x Lucro Presumido**

Forma de apuração	Carga Fiscal				
	IRPJ	CSLL	PIS	COFINS	TOTAL
Patrimônio de Afetação	2,2%	1,15%	0,65%	3,00%	7,00%
Lucro Presumido	1,20% a 2,0%	1,08%	0,65%	3,00%	5,93% a 6,73%

Fonte: Ramires (2006)

Destaca-se que a variação de alíquotas de IRPJ para o lucro presumido (de 1,20% a 2,0%) dá-se pela existência ou não de adicional do imposto, conforme o faturamento mensal. Esse comparativo entre as alíquotas Lucro Presumido e pelo RET evidencia que, para as empresas com possibilidade presunção do resultado, já existe uma alíquota menor de imposto vigente, não sendo atrativa a mudança para a tributação pelo RET, o que inclusive oneraria os próprios adquirentes das unidades imobiliárias.

A tabela 13 demonstra que, para as empresas com possibilidade de presunção do resultado (Lucro Presumido) com faturamento superior a R\$ 20.000,00 por mês, a alíquota do imposto vigente (6,73%) é menor do que a alíquota do RET de 7%, não sendo atrativa a mudança para a tributação pelo RET.

Ainda sobre a desvantagem da utilização do RET em comparação ao Lucro Presumido e ao Lucro Real, para Chalhub (2005), “os artigos 1º a 11º da Lei nº 10.931/2004 instituem um regime tributário mais oneroso do que o regime do Lucro Real e do que o Lucro Presumido, circunstância que desestimula sua adoção pelo incorporador” e completa, “prejudicando, em última análise, os adquirentes na medida em que pode importar em aumento injustificado da carga tributária, e sendo a afetação uma opção do incorporador, esse preferirá manter-se no sistema tradicional da incorporação”, regime este no qual não existe nenhuma proteção dos direitos patrimoniais dos adquirentes, complementa o autor.

Percebe-se que, para que as empresas que apuram seus tributos pelo Lucro Presumido sejam incentivadas a adotar o Patrimônio de Afetação e o RET, seria necessária uma alteração na alíquota desse, no mínimo igualando as bases de cálculo.

Uma alíquota em torno de 6,7% para o RET apontaria uma igualdade de tributação entre o Regime Especial e o Lucro Presumido. Já uma alíquota abaixo de 6,7% faria como que a tributação pelo RET fosse menor em relação àquela utilizada atualmente pelo Lucro Presumido, tornando atrativa para as empresas enquadradas nesse regime de tributação a mudança para o RET.

Assim, é evidente que cada incorporação deverá ter sua análise individual, para que o incorporador possa tomar a melhor decisão no que diz respeito a optar por uma ou outra

forma de apuração dos impostos. Isso porque existe a opção de utilização do Patrimônio de Afetação nos empreendimentos em que for interessante.

#### **4.2 Pesquisa empírica com balanços de incorporadoras que utilizam o Lucro Real como forma de tributação**

A seguir, será comparada a tributação pelo Lucro Real e pelo RET, calculados por meio de balanços de incorporadoras dos anos de 2002, 2003 e 2004.

As empresas foram classificadas pelos números de 1 a 30 para o ano de 2002, tendo como base para a classificação a receita de venda de imóveis. A seqüência numérica apurada no primeiro ano foi mantida para os demais, por isso, eventuais mudanças nessa representam a alteração de nível de determinada empresa, por ter obtido maior ou menor receita nos anos seguintes.

A legislação que trata da apuração dos tributos pelo Lucro Real já foi comentada no item 2.10. Para a apuração dos resultados apresentados a seguir, serão mantidas, para o cálculo do IRPJ pelo Lucro Real, uma alíquota de 15%, mais um adicional de 10% sobre o montante que ultrapassar R\$ 20.000 ao mês e, para o cálculo da CSLL pelo Lucro Real, uma alíquota de 9%. Para o cálculo do PIS e COFINS, serão utilizadas as alíquotas de 0,65% e 3,0%, respectivamente, não sendo considerados os efeitos da não cumulatividade dessas contribuições, conforme a Lei nº 10.833/03.

Para o cálculo dos impostos pelo RET, foi utilizada a alíquota única de 7%, conforme disposto na Lei nº10.931/04, artigo quarto.

**Tabela 14 – Impostos apurados pelo RET x Lucro Real – base 2002 - valores em R\$ mil**

Incorporadora	Receita de venda de imóveis	Imposto apurado RET (7%)	Resultado antes do IRPJ/CSLL	Imposto apurado no Lucro Real IRPJ/CSLL/PIS/COFINS	Diferença RET x LUCRO REAL
1	779.333	54.553	(263.439)	28.446	26.108
2	352.708	24.690	47.529	29.010	(4.320)
3	208.000	14.560	(22.023)	7.592	6.968
4	171.882	12.032	4.130	7.654	4.378
5	153.748	10.762	58.825	25.588	(14.826)
6	107.644	7.535	28.030	13.435	(5.900)
7	77.732	5.441	8.773	5.796	(355)
8	70.231	4.916	6.553	4.767	149
9	35.256	2.468	187	1.332	1.136
10	28.901	2.023	2.102	1.746	278
11	24.921	1.744	(4.606)	910	835
12	21.971	1.538	3.650	2.019	(481)
13	21.061	1.474	9.862	4.098	(2.624)
14	18.578	1.300	3.419	1.817	(516)
15	17.233	1.206	618	815	391
16	15.824	1.108	1.467	1.052	55
17	15.032	1.052	47	560	492
18	14.641	1.025	1.835	1.134	(109)
19	12.894	903	2.273	1.219	(317)
20	8.054	564	1.969	939	(376)
21	7.481	524	772	512	12
22	5.969	418	1.331	646	(229)
23	5.769	404	4.033	1.558	(1.154)
24	4.779	335	1.362	614	(279)
25	4.197	294	1.574	664	(371)
26	3.209	225	1.236	513	(289)
27	3.019	211	707	327	(115)
28	2.782	195	1.384	548	(353)
29	2.325	163	427	206	(43)
30	239	17	(475)	9	8

Fonte: dados da pesquisa

Verifica-se que, para 18 das 30 empresas pesquisadas no ano de 2002, é vantajosa a opção pelo RET. Em termos percentuais, essa vantagem é de 60% das empresas da amostra. Conseqüentemente, teriam desvantagem 40% das empresas pesquisadas, caso adotassem o RET como forma de tributação.

A seguir, será realizada a mesma análise do ano de 2002 para o ano de 2003. Nota-se que algumas empresas tiveram sua ordem de entrada, na tabela 14, alterada em função da variação apresentada no valor de suas receitas auferidas.

**Tabela 15 – Impostos apurados pelo RET x Lucro Real – base 2003 – valores em R\$ mil**

Incorporadora	Receita de venda de imóveis	Imposto apurado RET (7%)	Resultado antes do IRPJ/CSLL	Imposto apurado no Lucro Real IRPJ/CSLL/PIS/COFINS	Diferença RET x LUCRO REAL
1	560.022	39.202	(120.642)	20.441	18.761
2	398.682	27.908	61.448	35.420	(7.512)
4	189.587	13.271	(10.098)	6.920	6.351
3	144.838	10.139	(34.823)	5.287	4.852
6	121.917	8.534	14.898	9.491	(957)
5	114.145	7.990	43.129	18.806	(10.816)
11	75.417	5.279	2.151	3.460	1.819
8	71.558	5.009	4.886	4.249	760
7	66.717	4.670	7.088	4.821	(151)
12	35.441	2.481	13.163	5.745	(3.264)
13	28.458	1.992	9.856	4.366	(2.374)
14	27.560	1.929	9.079	4.069	(2.140)
9	26.488	1.854	100	991	863
10	25.807	1.806	3.030	1.948	(142)
18	17.478	1.223	5.285	2.411	(1.187)
16	14.773	1.034	121	568	466
23	12.258	858	9.681	3.715	(2.857)
15	10.621	743	(485)	388	356
17	10.089	706	384	475	231
25	10.002	700	3.911	1.671	(971)
26	7.753	543	155	320	223
21	6.908	484	389	360	123
24	6.599	462	(3.292)	241	221
22	6.267	439	2.262	974	(535)
19	6.110	428	1.911	849	(421)
20	5.395	378	371	299	79
27	3.334	233	804	371	(138)
29	2.015	141	242	132	9
28	1.808	127	1.506	554	(427)
30	1.165	82	973	349	(268)

Fonte: dados da pesquisa

Os resultados obtidos para o ano de 2003 demonstram que, praticamente, existe uma igualdade na relação vantagem ou desvantagem. Considerando-se todos os balanços analisados, o resultado é vantajoso para 16 empresas e, para 14 delas, seria desvantajosa a utilização do RET. Em termos percentuais, é vantajoso para aproximadamente 53% das empresas, e desvantajoso para 47% das entidades pesquisadas.

A seguir, na tabela 16, serão analisados os dados relativos ao ano de 2004. Nota-se que, novamente, variou a ordem de entrada estabelecida inicialmente no ano de 2002, em virtude da variação nas receitas de vendas de imóveis.

**Tabela 16 – Impostos apurados pelo RET x Lucro Real – base 2004 – valores em R\$ mil**

Incorporadora	Receita de venda de imóveis	Imposto apurado RET (7%)	Resultado antes do IRPJ/CSLL	Imposto apurado no Lucro Real IRPJ/CSLL/PIS/COFINS	Diferença RET x LUCRO REAL
1	587.536	41.128	54.668	40.008	1.119
2	401.945	28.136	25.268	23.238	4.898
4	331.826	23.228	30.830	22.570	658
5	203.215	14.225	58.145	27.163	(12.938)
11	150.802	10.556	(12.543)	5.504	5.052
6	126.064	8.824	6.256	6.704	2.120
7	92.622	6.484	17.605	9.342	(2.859)
8	80.550	5.639	14.499	7.846	(2.207)
12	68.446	4.791	6.422	4.658	133
3	61.107	4.277	1.280	2.642	1.636
14	23.865	1.671	7.373	3.354	(1.683)
9	21.090	1.476	24	776	701
18	20.401	1.428	1.529	1.240	188
24	18.030	1.262	(6.549)	658	604
13	17.410	1.219	6.632	2.866	(1.648)
21	17.187	1.203	1.320	1.052	151
17	15.973	1.118	65	599	519
26	15.951	1.117	4.051	1.936	(819)
16	15.897	1.113	(2.836)	580	533
25	14.636	1.025	5.715	2.453	(1.429)
15	11.391	797	654	614	183
20	9.946	696	1.237	760	(63)
19	8.569	600	2.887	1.270	(671)
23	7.675	537	6.631	2.511	(1.973)
22	6.996	490	2.602	1.116	(626)
30	3.070	215	2.602	973	(758)
28	1.676	117	1.095	409	(292)
10	1.452	102	(1.474)	53	49
29	1.432	100	391	161	(61)
27	406	28	(160)	15	14

Fonte: dados da pesquisa

No ano de 2004, por uma pequena margem, é desvantajosa, para a maioria das empresas, a utilização do RET como forma de apuração dos tributos. Para 16 delas, aproximadamente 43%, esse é desvantajoso e, para 14, aproximadamente 53%, seria vantajosa a adoção dessa sistemática.

Os resultados da tabela 17 a seguir (primeira linha) demonstram que, apesar da opção pelo RET ser vantajosa pela alíquota de 7%, na média dos três anos, para 53% das empresas pesquisadas a opção não é vantajosa para todas as empresas em todos os anos. Para o ano de 2004, por pequena margem percentual, seria desvantajosa a utilização para a maioria das



empresas. Por esse motivo, preparou-se uma simulação com alíquotas inferiores à oficialmente definida, para verificar o comportamento das empresas com várias alíquotas. Tal simulação é apresentada a seguir.

### 4.3 Simulação com alíquotas inferiores àquela proposta pelo governo

Em se tratando da comparação RET e Lucro Presumido Normal (tabela 13), verifica-se que, para as empresas que apuram seus tributos pelo Lucro Presumido sejam, efetivamente, incentivadas a adotar o RET, seria necessária uma redução de sua alíquota para um número próximo de 6%, isso é, a alíquota piso, resultante da somatória de todos os tributos pagos: imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS.

Já em relação à comparação RET e Lucro Real, as simulações efetuadas nas tabelas 14, 15 e 16 estão sintetizadas na tabela 17 a seguir. Nessa, sua primeira linha demonstra que, apesar da opção pelo RET ser vantajosa pela alíquota de 7%, na média dos três anos da amostra, para 53% das empresas pesquisadas a opção não é vantajosa para a maioria das empresas em todos os anos. Nas demais linhas da tabela, é simulada a mesma comparação, por meio de alíquotas inferiores à oficialmente definida (intervalos de 0,5%), visando a verificar o comportamento da tributação em cada faixa. A vantagem para a incorporadora está representada por **V**, a desvantagem por **D** e a letra **Q** indica a quantidade de empresas em cada situação.

**Tabela 17 – comparação utilizando alíquotas diferenciadas para cálculo do RET**

	2002				2003				2004				Média			
	Q	V	Q	D	Q	V	Q	D	Q	V	Q	D	Q	V	Q	D
7,0	18	60%	12	40%	16	54%	14	46%	14	46%	16	54%	16	53%	14	47%
6,5	21	70%	9	30%	17	57%	13	43%	17	57%	13	43%	19	62%	11	38%
6,0	22	74%	8	26%	17	57%	13	43%	19	63%	11	37%	20	65%	10	35%
5,5	22	74%	8	26%	19	63%	11	37%	20	67%	10	33%	21	68%	9	32%
5,0	22	74%	8	26%	20	67%	10	33%	22	74%	8	26%	22	72%	8	28%

Fonte: dados da pesquisa

Com os dados obtidos pela simulação, conforme tabela 17, verifica-se que cresce o percentual de vantagem à medida que a alíquota diminui, resultado já esperado. Contudo, a simulação objetivou situar em qual alíquota a opção ao RET seria vantajosa, não para todas as empresas, mas pelo menos para a maioria delas e em todos os anos pesquisados. No resultado alcançado, verifica-se que tal efeito é obtido com a simulação à alíquota fixada em 6,5%.

Nesse contexto, se o principal objetivo do governo era incentivar a indústria da construção civil, uma redução de meio ponto percentual da alíquota poderia, certamente, incentivar um número maior de empresas tributadas pelo Lucro Real a aderirem ao patrimônio de afetação, criando mais segurança nos negócios imobiliários, por meio das ferramentas contábeis do controle e da transparência.

## 5 PESQUISA EMPÍRICA SOBRE O CONHECIMENTO E A APLICAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO PELAS INCORPORADORAS

### 5.1 Detalhamento da pesquisa

Neste capítulo, serão apresentados os resultados da segunda pesquisa empírica, em três etapas. Em um primeiro momento, realizou-se uma análise descritiva, mostrando as principais características da amostra. Em seguida, uma análise de cluster, para identificar perfis de respondentes, com respeito à sua opinião sobre o Patrimônio de Afetação e sobre o RET. Em uma terceira etapa, verificou-se se o porte da empresa ou sua forma de apuração de tributos federais podem ter alguma influência no grau de conhecimento dos envolvidos na atividade imobiliária sobre o tema.

As tabelas referentes aos resultados dos testes estatísticos estão apresentadas no Anexo 2 do trabalho.

### 5.2 Análise descritiva

A amostra foi composta de 42 sujeitos de diversas empresas do setor imobiliário da Grande São Paulo. Quanto à principal atividade das empresas, 16 sujeitos mencionaram somente incorporação, 16 incorporação e construção, 6 somente construção, 3 outras atividades e 1 mencionou incorporação, construção e outras atividades.

A tabela 18, a seguir, mostra a distribuição por número de funcionários por empresa pesquisada.

**Tabela 18 - Distribuição por número de funcionários**

<b>Número de funcionários</b>	<b>Frequência</b>
01 a 19	10
20 a 99	19
100 a 499	6
acima de 500	7

Fonte: o autor

Pela tabela acima, verifica-se que 29 empresas analisadas possuem menos de 100 funcionários, e somente 7 são de grande porte, com mais de 500 funcionários. Por outro lado, 26 empresas utilizam o Lucro Real anual com balanço de redução / suspensão como forma de apuração dos tributos federais, 13 o Lucro Presumido trimestral e somente 3 o Lucro Real

trimestral. Já em relação ao critério de apropriação de custos utilizado pelas empresas, constata-se que 22 utilizam o Custo orçado - conforme determinado na IN 84/79, 14 o percentual de andamento da obra e 6 outros critérios.

Em 28 empresas, não existe Comissão de Representantes (comissão de obra) formada por parte dos promitentes compradores acompanhando as obras que a empresa incorpora. Em 13 há uma comissão de representantes que acompanha somente as obras a preço de custo e em somente 1 há uma comissão de representantes que acompanha todas as obras.

Entre as 14 empresas que possuem a comissão de representantes, observa-se que em 9 esses representantes são escolhidos por indicação dos compradores, em 3 por indicação da empresa, em outra empresa por qualificação técnica e indicados pelos compradores e um dos sujeitos não respondeu a essa questão.

As tabelas 19 e 20, a seguir, mostram as respostas obtidas para as questões referentes ao estudo e à utilização do Patrimônio de Afetação e do RET.

**Tabela 19 – Frequência da questão sobre o Patrimônio de Afetação (questão 8)**

Alternativas	Frequência
fez estudo e está adotando o Patrimônio de Afetação	7
fez estudo e pretende utilizar PA nas próximas incorporações	3
fez estudo e não pretende utilizar o PA no momento	12
não fez estudo sobre o tema	20

Fonte: o autor

**Tabela 20 – Frequência da questão sobre o RET (questão 9)**

Alternativas	Frequência
fez estudos e está adotando o RET	7
fez estudos e não está adotando o RET	12
não fez estudos	18
pretende fazer estudos	5

Fonte: o autor

Pela análise da tabela 19, percebe-se que 20 empresas não fizeram estudo sobre o Patrimônio de Afetação e 12 o fizeram, mas não pretendem utilizá-lo. Da mesma forma, pela tabela 20, verifica-se que 18 empresas não fizeram estudo sobre o RET, 5 pretendem fazer e 12 o fizeram, mas não o estão adotando.

No entanto, constata-se que dentre as 19 empresas que fizeram algum estudo sobre o Patrimônio de Afetação e o RET, 10 consideraram a sua utilização vantajosa para a empresa, 6 como desvantajosa e 3 afirmaram que sua utilização ou não é indiferente para a empresa. Quanto à forma para contabilização das transações dos empreendimentos “afetados”, 10

empresas julgaram mais apropriada a contabilidade totalmente separada para cada empreendimento “afetado”, 6 consideraram melhor a contabilidade nas próprias contas da incorporadora, controladas por centros de custo e 3 não responderam a esse item.

Já os tipos de recursos que as empresas utilizam para financiamento de seus empreendimentos são mostrados na tabela 21, a seguir:

**Tabela 21 – Q12. Que tipo de recursos a empresa utiliza para financiamento de seus empreendimentos?**

<b>Respostas</b>	<b>Freqüência</b>
recursos próprios	7
recursos dos compradores	3
recursos captados junto à instituições financeiras	4
recursos dos compradores e obtidos junto à inst. financeiras	1
recursos próprios, dos compradores e obtidos junto à instituições financeiras	19
recursos próprios, dos compradores, captados junto à instituições financeiras e obtidos no mercado acionário	5
recursos próprios, dos compradores, captados junto à instituições financeiras e obtidos com securitização de créditos	1
recursos próprios, dos compradores, captados junto à instituições financeiras, obtidos no mercado acionário e com securitização de créditos	2

Fonte: o autor

Pela tabela 21, nota-se que grande parte das empresas pesquisadas (19) utilizam tanto recursos próprios como os dos compradores e os obtidos junto à instituições financeiras para o financiamento dos seus empreendimentos. Verifica-se, também, que 32 empresas captam recursos junto às instituições financeiras.

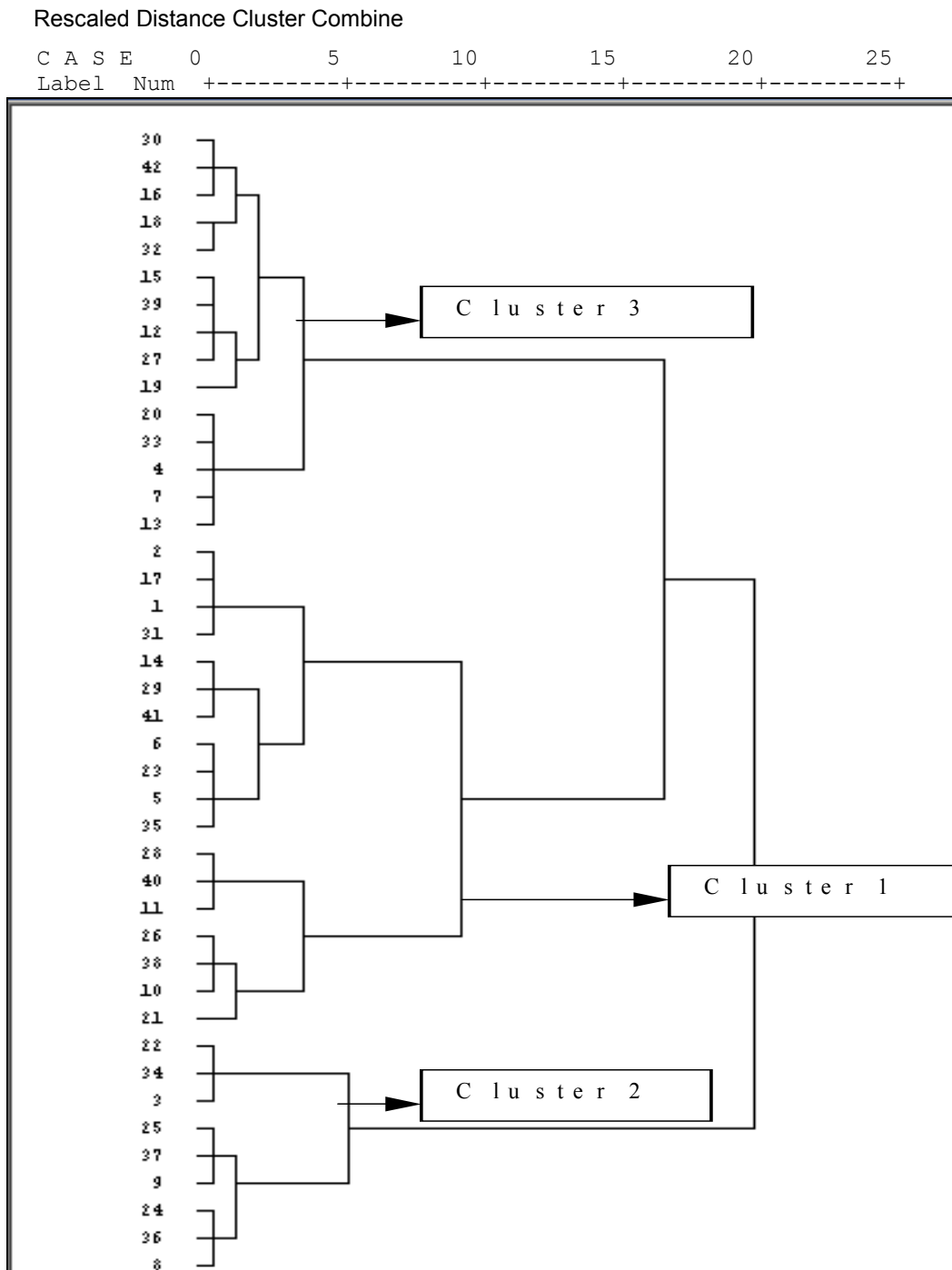
Dentre essas, 15 empresas afirmaram que as instituições financeiras têm sugerido ou vinculado a utilização da sistemática do Patrimônio de Afetação para a liberação de novos recursos e 17 afirmaram que não.

### **5.3 Análise de cluster**

Como mencionado anteriormente, um dos objetivos propostos do trabalho é avaliar o grau de conhecimento dos envolvidos na atividade imobiliária sobre a Lei nº 10.931/04, que instituiu a possibilidade da utilização do Patrimônio de Afetação para a atividade imobiliária e instituiu a figura do RET, para empreendimentos que utilizarem essa opção.

Para isso, realizou-se uma análise de cluster com as questões de 14 a 23 (que versam sobre a opinião dos respondentes sobre esse tema), visando a obter perfis de respostas sobre o Patrimônio de Afetação e o RET. A partir do dendrograma a seguir (fig. 3), pode-se visualizar

3 clusters distintos:



**Figura 3** – Dendrograma

Percebe-se, assim, que os 42 sujeitos dessa pesquisa podem ser agrupados em 3 clusters distintos. O primeiro é formado por 18 sujeitos, o segundo por 9 e o terceiro por 15.

Para verificar quais variáveis são discriminadoras desses grupos, realizou-se primeiramente o teste de Kolmogorov – Smirnov, de modo a analisar se as 10 variáveis da escala Likert utilizada são normais ou não, para então decidir o melhor teste para verificar

estas diferenças.

Como o teste de Kolmogorov-Sminorv apresentou significância inferior a 0,05 para todas as variáveis, conclui-se que essas não podem ser consideradas normais nesse nível de significância. Assim, utilizou-se o teste não paramétrico de Kruskall-Wallis para determinar quais são as variáveis discriminadoras, apresentado na tabela abaixo:

**Tabela 22 – Teste de Kruskall-Wallis**

Variáveis analisadas	Qui-quadrado	Graus de liberdade	Significância
14. A adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos lançados utilizando esse sistema de construção.	7,220	2	,027
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	20,453	2	,000
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	15,888	2	,000
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar na diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Esse efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias, já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	13,530	2	,001
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo do Patrimônio de Afetação, é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para esse sistema de construção.	23,180	2	,000
19. Conforme a Lei nº 10.931/04, o investimento que o incorporador fizer na aquisição do terreno a ser incorporado somente lhe será reembolsado à medida do efetivo recebimento das vendas, proporcionalmente às suas frações ideais, não podendo o incorporador creditar-se do valor do terreno relativo às unidades ainda não vendidas. Sobre essa disposição da lei.	22,226	2	,000
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar esse regime.	13,555	2	,001
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência, com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre essas disposições da lei.	26,268	2	,000
22. Conforme disposto na Lei nº 10.931/04, nos empreendimentos “afetados”, os compradores, pela Comissão de Representantes, poderão contratar pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. Sobre a possibilidade de contratação desse serviço pela comissão de representantes.	17,508	2	,000
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos “afetados” definitiva faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	22,329	2	,000

Pela tabela 22, verifica-se que a significância do teste de Kruskal-Wallis apresentou valor inferior a 0,05 para todas as variáveis. Significa que, ao nível de significância de 0,05, há pelo menos 1 cluster que se diferencia dos demais em cada um das assertivas.

Dessa forma, para uma análise mais detalhada do perfil desses clusters, utilizou-se o teste de Mann\_Whitney, comparando-se todos os clusters, 2 a 2. Quando da comparação dos clusters 1 e 2, percebe-se a significância foi maior do que 0,05 na assertiva 17; desse modo, pode-se dizer que as opiniões desses 2 clusters com respeito à essa questão são semelhantes. Já os clusters 1 e 3 possuem a mesma opinião nas questões 15 e 23, e os clusters 2 e 3 são semelhantes nas variáveis 14, 20 e 21.

Nas variáveis 16, 19 e 22, constata-se que as significâncias são menores do que 0,05 para qualquer par de clusters comparados. Com isso, pode-se concluir que os 3 clusters possuem opiniões diferentes entre si nessas 3 questões.

Para analisar mais detalhadamente as diferenças entre os clusters, agrupou-se, na tabela 23, as opções concordo plenamente e concordo parcialmente como concordo e as opções discordo plenamente e discordo parcialmente como discordo. As variáveis 16 e 22 serão apresentadas separadamente, pois apresentaram diferenças significativas entre as opções plenamente e parcialmente.



**Tabela 23 – Diferenças entre os clusters**

Variáveis	Cluster 1			Cluster 2			Cluster 3		
	D <sup>1</sup>	I	C	D	I	C	D	I	C
14. A adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos lançados utilizando esse sistema de construção.	3	4	11	0	0	9	0	3	12
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	3	0	15	9	0	0	0	1	14
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Esse efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias, já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Esse incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	7	8	3	6	3	0	0	8	7
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para esse sistema de construção.	0	1	17	9	0	0	0	5	10
19. Conforme a Lei nº 10.931/04, o investimento que o incorporador fizer na aquisição do terreno a ser incorporado somente lhe será reembolsado à medida do efetivo recebimento das vendas, proporcionalmente às suas frações ideais, não podendo o incorporador creditar-se do valor do terreno relativo às unidades ainda não vendidas. Sobre essa disposição da lei.	11	0	7	3	0	6	0	0	15
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	15	0	3	3	0	6	5	0	10
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.	7	4	7	0	0	9	0	0	15
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos “afetados” definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	0	0	18	3	6	0	0	2	13

Pela análise da tabela 23, percebe-se que os clusters 1 e 2 discordam da questão 17, enquanto os do cluster 3 tendem a concordar. Por outro lado, os sujeitos dos clusters 1 e 3 concordam com as assertivas 15 e 18, enquanto os do cluster 2 discordam. Já os clusters 2 e 3 concordam com as assertivas 14 e 20. Para os sujeitos do cluster 1 isso não acontece.

No que se refere à assertiva, 21 verifica-se que todos os sujeitos dos clusters 2 e 3 concordam com esse ponto da Lei, que trata dos demonstrativos contábeis e de andamento da

<sup>1</sup> D = discordo plenamente e discordo parcialmente, I = indiferente e C = concordo plenamente e concordo parcialmente.

obra. Já uma parte dos sujeitos do cluster 1 tende a concordar e outra a discordar. Observa-se também que todos os sujeitos do cluster 3 concordam com assertiva 19. Já o cluster 2 mostrou um grau de concordância menos acentuado, e o cluster 3 discorda desse item.

Quanto ao fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos “afetados” definitiva, isso faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário (assertiva 23). Dessa forma, verifica-se que os clusters 1 e 3 concordam com esse item, enquanto o 2 mostrou-se indiferente. As diferenças entre os clusters para as assertivas 16 e 22 são mostradas nas tabelas 24 e 25, a seguir:

**Tabela 24 – Diferenças entre os clusters – assertiva 16**

		Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	Discordo parcialmente	0	3	0
	Concordo parcialmente	14	6	5
	Concordo totalmente	4	0	10

Fonte: o autor

Pela tabela 24, nota-se que o cluster 1 tende a concordar parcialmente, o cluster 3 tende a concordar plenamente e o cluster 2 é o único que expressa alguma discordância em relação ao fato de que a adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.

**Tabela 25 – Diferenças entre os clusters – assertiva 22**

		Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3
22. Conforme disposto na Lei nº 10.931/04, nos empreendimentos “afetados”, os compradores, através da Comissão de Representantes, poderão contratar pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. Sobre a possibilidade de contratação deste serviço pela comissão de representantes.	Discordo parcialmente	4	0	0
	Indiferente	7	0	0
	Concordo parcialmente	3	6	2
	Concordo totalmente	4	3	13

Fonte: o autor

Pela tabela 25, percebe-se que o cluster 2 tende a concordar parcialmente, e o 3 a concordar plenamente com a assertiva 22. Já o 1 mostra uma certa indiferença nesse item. Dessa forma, pode-se caracterizar cada um dos clusters da seguinte forma:

### **5.3.1 Cluster 1 – concordância com a maioria dos itens analisados**

Formado por empresas que atuam tanto em construção como em incorporação. Na sua grande maioria, com menos de cem funcionários, utilizando o custo orçado para apuração do resultado e o Lucro Real para cálculo dos tributos.

Concorda com a maior parte dos itens analisados sobre o Patrimônio de Afetação. No entanto, este grupo não acredita que a adoção desse poderá agregar valor aos empreendimentos utilizando esse sistema de construção (variável 14). Além disso, não concordam que uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento), nem que tal efeito possa causar aumento das amortizações extraordinárias, já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Esse incremento no fluxo de caixa não deve reduzir o prazo total de entrega das obras (variável 17).

Também discordam que o investimento que o incorporador fizer na aquisição do terreno a ser incorporado somente lhe será reembolsado à medida do efetivo recebimento das vendas, proporcionalmente às suas frações ideais, não podendo o incorporador creditar-se do valor do terreno relativo às unidades ainda não vendidas (variável 19).

Quanto à manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, acreditam que esse fato não tem influência na decisão do incorporador em adotar esse regime (variável 20); isso se explica pela condição de já apurarem, em sua maioria, os tributos pelo Lucro Real, o que lhes obriga a manter contabilidade completa.

### **5.3.2 Cluster 2 – concordância com boa parte dos itens analisados**

Na sua maioria, formada por empresas de construção, com menos de cem funcionários, que utilizam tanto o Lucro Real como o Lucro Presumido para cálculo dos tributos. Para determinação do resultado, utilizam o custo orçado e o percentual de andamento das obras, dependendo da forma de cálculo dos tributos.

Esse grupo também concorda com boa parte dos itens analisados sobre o Patrimônio de Afetação. De forma semelhante ao cluster 1, não concordam que uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento), nem que tal efeito possa causar aumento das amortizações extraordinárias, já

que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Esse incremento no fluxo de caixa não deve reduzir o prazo total de entrega das obras (variável 17).

No entanto, o cluster 2 difere do 1, ao discordar das assertivas 15 e 18. Assim, não acreditam que a questão tributária seja a mais importante na decisão de optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação (variável 15), e nem que a alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET do Patrimônio de Afetação seja um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para esse sistema de construção (variável 18).

Isso pode ser explicado pelo fato de algumas empresas já utilizarem o Lucro Presumido como forma de apuração de tributos. Conforme já demonstrado, isso implica em alíquotas menores do que a proposta pelo RET (item 4.1.2), não sendo vantajosa a migração para a nova sistemática.

### **5.3.3 Cluster 3 – concordância com todos os itens analisados**

Formado por empresas incorporadoras e construtoras em sua maioria, é um grupo com menos de cem funcionários e algumas empresas de grande porte, com mais de quinhentos empregados. Na sua maioria, utilizam o Lucro Real para apuração dos tributos e o percentual do andamento da obra para a apropriação de receitas e o custo ao resultado. Esse grupo concorda com todos os itens analisados sobre o Patrimônio de Afetação.

A seguir, será verificado o porte da empresa ou se sua forma de apuração de tributos federais poderia ter alguma influência na opinião acerca da Lei nº 10.931/04.

## **5.4 Influências das variáveis nominais no grau de conhecimento dos envolvidos na atividade imobiliária sobre o tema**

### **5.4.1 Porte da empresa**

Primeiramente será verificado se o porte da empresa (representado pelo seu número de funcionários e dividido em 4 grupos – 01 a 19 funcionários, 20 a 99, 100 a 499 e acima de 500 funcionários) poderia influir em suas opiniões sobre o Patrimônio de Afetação.

Como as variáveis 14 a 23 não são normais ao nível de significância de 0,05, utilizou-se o teste de Kruskal-Wallis para comparar as respostas dessas questões com base no tamanho da empresa. Os resultados são apresentados abaixo, na tabela 26.

**Tabela 26 – Teste de Kruskal-Wallis**

Variáveis analisadas	Qui-quadrado	Graus de liberdade	Significância
14. A adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos que forem lançados utilizando este sistema de construção.	3,232	3	,357
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de se optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	4,930	3	,177
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	18,045	3	,000
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	7,927	3	,048
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET - Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para este sistema de construção.	1,507	3	,681
19. Conforme determina a Lei nº 10.931/04, o investimento que o incorporador tenha feito na aquisição do terreno a ser incorporado somente lhe será reembolsado à medida do efetivo recebimento das vendas, proporcionalmente às suas frações ideais, não podendo o incorporador creditar-se do valor do terreno relativo às unidades ainda não vendidas. Sobre esta disposição da lei.	4,596	3	,204
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	13,470	3	,004
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.	3,180	3	,365
22. Conforme disposto na Lei nº 10.931/04, nos empreendimentos “afetados”, os compradores, através da Comissão de Representantes, poderão contratar pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. Sobre a possibilidade de contratação deste serviço pela comissão de representantes.	,489	3	,921
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	23,892	3	,000

Pela tabela 26, observa-se que a significância do teste de Kruskal-Wallis apresentou valor inferior a 0,05 somente para as variáveis 16, 17, 20 e 23, indicando que há pelo menos 1

grupo que se diferencia dos demais em cada um das assertivas.

Novamente, realizou-se o teste de Mann-Whitney para avaliar mais detalhadamente as diferenças entre os grupos (mas somente para as questões 16, 17, 20 e 23). Ao testar a questão 16, verifica-se que as empresas que possuem entre 1 e 19 funcionários e entre 20 e 99 têm a mesma opinião em relação a essa variável, enquanto as empresas maiores são diferentes. Já na questão 17, o grupo formado pelas empresas com 1 a 19 funcionários possui uma opinião diferente das demais.

Já ao analisar a questão 20, constata-se que as empresas com 20 a 99 funcionários diferenciam-se das demais nesse item. Em relação à questão 23, percebe-se que os grupos com 1 a 19 funcionários e 20 a 99 possuem a mesma opinião, e que os grupos com 100 a 499 e acima de 500 funcionários também são iguais entre si. Essas diferenças são mostradas nas tabelas 27 a 30, a seguir:

**Tabela 27 – Comparação entre o porte da empresa e sua opinião na questão 16**

		<b>3. Considerando o número de funcionários, sua empresa encontra-se na seguinte faixa:</b>			
		<b>01 a 19</b>	<b>20 a 99</b>	<b>100 a 499</b>	<b>acima de 500</b>
14. A adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos que forem lançados utilizando este sistema de construção.	Discordo parcialmente	2	1	0	0
	Indiferente	3	4	0	0
	Concordo parcialmente	3	12	5	7
	Concordo totalmente	2	2	1	0

Fonte: o autor

Pela tabela 27, nota-se que as empresas de grande porte (com mais de 100 funcionários) tendem a concordar que a adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos lançados utilizando esse sistema de construção. Já algumas empresas menores tendem a discordar.

**Tabela 28 – Comparação entre o porte da empresa e sua opinião na questão 17**

		3. Considerando o número de funcionários, sua empresa encontra-se na seguinte faixa:			
		01 a 19	20 a 99	100 a 499	acima de 500
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	Discordo totalmente	0	0	0	3
	Discordo parcialmente	0	6	4	0
	Indiferente	6	8	1	4
	Concordo parcialmente	4	5	0	0
	Concordo totalmente	0	0	1	0

Fonte: o autor

Pela tabela 28, observa-se que as pequenas empresas (que possuem entre 1 e 19 funcionários) não apresentaram nenhuma discordância da questão 17.

**Tabela 29 – Comparação entre o porte da empresa e sua opinião na questão**

		3. Considerando o número de funcionários, sua empresa encontra-se na seguinte faixa:			
		01 a 19	20 a 99	100 a 499	acima de 500
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este	Indiferente	6	5	5	7
	Concordo parcialmente	2	3	0	0
	Concordo totalmente	2	11	1	0

Fonte: o autor

Pela tabela 29, percebe-se que as empresas com 20 a 99 funcionários apresentaram maior índice de concordância com a questão 20.

**Tabela 30 – Comparação entre o porte da empresa e sua opinião na questão 23**

		3. Considerando o número de funcionários, sua empresa encontra-se na seguinte faixa:			
		01 a 19	20 a 99	100 a 499	acima de 500
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	Discordo parcialmente	3	0	0	0
	Indiferente	0	8	0	0
	Concordo parcialmente	5	10	0	0
	Concordo totalmente	2	1	6	7

Fonte: o autor

Pela tabela 30, verifica-se que todas empresas com mais de 100 funcionários concordam com a questão 23. Dessa forma, pode-se dizer essas empresas acreditam que a

adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos lançados utilizando esse sistema de construção, e que o fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.

Contudo, nenhuma das pequenas empresas discorda que uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Tal efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias, já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Esse incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.

Por outro lado, as empresas com 19 a 100 empregados são as que mais concordam que a manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar esse regime.

#### **5.4.2 Forma de apuração dos tributos federais**

Nesta etapa, será verificado de que maneira a forma de apuração dos tributos federais (Lucro Real anual com balanço de redução / suspensão, Lucro Real trimestral e Lucro Presumido trimestral) poderia influir em suas opiniões sobre o Patrimônio de Afetação. Nenhum dos sujeitos assinalou a opção "Lucro Presumido – RET – Lei nº 10.931/04" na questão 4.

Assim, utilizou-se novamente o teste de Kruskal-Wallis para comparar as respostas das questões 14 a 23, como forma de apuração dos tributos federais. Os resultados são apresentados abaixo, na tabela 31:



**Tabela 31 – Teste de Kruskal-Wallis**

Variáveis analisadas	Qui-quadrado	Graus de liberdade	Significância
14. A adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos que forem lançados utilizando este sistema de construção.	2,610	2	,271
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de se optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	6,161	2	,046
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	6,065	2	,048
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	8,986	2	,011
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET - Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para este sistema de construção.	6,680	2	,035
19. Conforme determina a Lei nº 10.931/04, o investimento que o incorporador tenha feito na aquisição do terreno a ser incorporado somente lhe será reembolsado à medida do efetivo recebimento das vendas, proporcionalmente às suas frações ideais, não podendo o incorporador creditar-se do valor do terreno relativo às unidades ainda não vendidas. Sobre esta disposição da lei.	,068	2	,967
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	3,892	2	,143
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.	10,158	2	,006
22. Conforme disposto na Lei nº 10.931/04, nos empreendimentos “afetados”, os compradores, através da Comissão de Representantes, poderão contratar pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. Sobre a possibilidade de contratação deste serviço pela comissão de representantes.	5,522	2	,063
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	8,335	2	,015

Pela tabela 31, observa-se que a significância do teste de Kruskal-Wallis apresentou valor inferior a 0,05 somente para as variáveis 15, 16, 17, 18, 21 e 23, indicando que há pelo menos 1 grupo que se diferencia dos demais em cada um das assertivas.

Novamente, realizou-se o teste de Mann-Whitney para avaliar mais detalhadamente as diferenças entre os grupos. Quando da análise das questões 15 e 18, constata-se que as empresas que optaram pelo Lucro Real anual com balanço de redução / suspensão e as que optaram pelo Lucro Real trimestral possuem opiniões diferentes com respeito a essas variáveis. Já na questão 17, as empresas que optaram pelo Lucro Real trimestral diferenciam-se das demais.

Na questão 21, as empresas que optaram pelo Lucro Real anual com balanço de redução / suspensão diferenciaram-se e, na questão 23, as que optaram pelo Lucro Presumido trimestral possuem opinião diferente das demais. As diferenças são mostradas nas tabelas 32 a 37 a seguir.

**Tabela 32 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 15**

		4. A empresa utiliza qual forma de apuração de tributos federais:		
		Lucro Real anual c/ balanço de redução/ suspensão	Lucro Real trimestral	Lucro Presumido trimestral
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de se optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	Discordo totalmente	0	0	0
	Discordo parcialmente	0	6	4
	Indiferente	6	8	1
	Concordo parcialmente	4	5	0
	Concordo totalmente	0	0	1

Fonte: o autor

Pela tabela 32, constata-se que nenhuma das empresas que optaram pelo Lucro Real Anual apresentou discordância com relação à variável 15.

**Tabela 33 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 16**

		4. A empresa utiliza qual forma de apuração de tributos federais:		
		Lucro Real anual c/ balanço de redução/ suspensão	Lucro Real trimestral	Lucro Presumido trimestral
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	Discordo parcialmente	0	0	3
	Concordo parcialmente	19	0	6
	Concordo totalmente	7	3	4

Fonte: o autor

Pela tabela 33, verifica-se que as empresas que optaram pelo Lucro Real Anual tendem a concordar parcialmente com a questão 16, todas as que optaram pelo Lucro Real

trimestral concordam totalmente e as que optaram pelo Lucro Presumido trimestral são as únicas que apresentaram alguma discordância dessa variável.

**Tabela 34 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 17**

		4. A empresa utiliza qual forma de apuração de tributos federais:		
		Lucro Real anual c/ balanço de redução/ suspensão	Lucro Real trimestral	Lucro Presumido trimestral
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	Discordo totalmente	1	2	0
	Discordo parcialmente	9	1	0
	Indiferente	9	0	10
	Concordo parcialmente	6	0	3
	Concordo totalmente	1	0	0

Fonte: o autor

Pela tabela 34, constata-se que todas empresas que optaram pelo Lucro Real trimestral discordam da questão 17. As outras empresas expressaram certo grau de concordância.

**Tabela 35 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 18**

		4. A empresa utiliza qual forma de apuração de tributos federais:		
		Lucro Real anual c/ balanço de redução/ suspensão	Lucro Real trimestral	Lucro Presumido trimestral
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET - Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para este sistema de construção.	Discordo totalmente	0	0	3
	Discordo parcialmente	6	0	0
	Indiferente	5	0	1
	Concordo parcialmente	12	0	3
	Concordo totalmente	3	3	6

Fonte: o autor

Pela tabela 35, nota-se que todas empresas que optaram pelo Lucro Real trimestral concordam totalmente com a questão 18. As outras empresas expressaram certo grau de discordância.

**Tabela 36 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 21**

		4. A empresa utiliza qual forma de apuração de tributos federais:		
		Lucro Real anual c/ balanço de redução/ suspensão	Lucro Real trimestral	Lucro Presumido trimestral
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.	Discordo parcialmente	1	0	6
	Indiferente	1	3	0
	Concordo parcialmente	8	0	3
	Concordo totalmente	16	0	4

Fonte: o autor

Pela tabela 36, nota-se que todas empresas que optaram pelo Lucro Real trimestral são indiferentes à questão 21. Já as empresas que optaram pelo Lucro Real anual tendem a concordar e as que optaram pelo Lucro Presumido trimestral são as que apresentaram o maior grau de discordância.

**Tabela 37 – Comparação entre a forma de apuração dos tributos federais e sua opinião na questão 23**

		4. A empresa utiliza qual forma de apuração de tributos federais:		
		Lucro Real anual c/ balanço de redução/ suspensão	Lucro Real trimestral	Lucro Presumido trimestral
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	Discordo parcialmente	0	0	3
	Indiferente	8	0	0
	Concordo parcialmente	5	0	10
	Concordo totalmente	13	3	0

Fonte: o autor

Pela tabela 37, fica claro que todas empresas que optaram pelo Lucro Real trimestral concordam com a questão 23. Já as empresas que optaram pelo Lucro Real anual tendem a concordar totalmente, e as que optaram pelo Lucro Presumido trimestral são as que apresentaram o maior grau de discordância.

Dessa forma, pode-se dizer que as empresas que optaram pelo Lucro Real anual tendem a concordar que a adoção do Patrimônio de Afetação pelas

incorporadoras/construtoras pode levar a um aumento no fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário, e que a alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais proposta pelo RET do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para esse sistema de construção.

Ademais, acreditam que a Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado, e que a Lei nº 11.196/05 torna a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva e faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.

No entanto, tendem a ser indiferentes no que se refere à assertiva “uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição a rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Tal efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias, já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Esse incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras”.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Patrimônio de Afetação introduzido pela Lei 10.931/04 merece destaque, por abrir novos caminhos para uma maior transparência nas informações sobre os empreendimentos em construção, criando mecanismos para controlar onde e como estão sendo utilizados os recursos gerados por determinada obra e possibilitar uma maior participação dos compradores no acompanhamento do empreendimento.

O fato de obrigar os empreendimentos construídos sob essa sistemática a apresentarem escrituração contábil completa, ainda que a incorporadora não esteja, pela legislação tributária, obrigada a fazê-lo, é outro ponto relevante e positivo da nova legislação. Isso trará, também, maior segurança sobre a utilização dos recursos captados para a construção, possibilitando à Comissão de Representantes a condição de analisar a evolução das obras em comparação com a utilização dos recursos.

Quanto a criar incentivos para aumentar a segurança nas transações imobiliárias, pode-se afirmar, respondendo ao primeiro problema de pesquisa, que o fato de obrigar a uma maior transparência na atividade da incorporadora será fundamental para dar maior credibilidade aos empreendimentos lançados com essa sistemática de apuração de tributos e acompanhamento pelos compradores. A nova Lei contribui para incentivar a construção civil voltada para o ramo habitacional ao introduzir o Patrimônio de Afetação nas incorporações imobiliárias.

Conforme descrito no início do trabalho, um dos objetivos era verificar, pela análise de balanços de incorporadoras da Região da Grande São Paulo, se existe vantagem ou não na utilização do Patrimônio de Afetação juntamente com o RET. Além disso, buscou-se verificar se a vantagem era suficiente para levá-las a optar pela sua utilização nos empreendimentos imobiliários habitacionais e se a adoção do RET poderia incentivar a adesão à sistemática de construção pelo Patrimônio de Afetação, caso fosse obtida uma redução na carga tributária. Assim, afirma-se que os objetivos propostos para a pesquisa foram alcançados.

Para isso, foram realizadas inicialmente algumas simulações. Na primeira, admitiu-se que o incorporador obtém um Lucro Real de 10%, de forma que a apuração pelo RET apresentou um imposto a pagar maior do que o imposto apurado pelo Lucro Real. Desse modo, verificou-se que a opção pelo Lucro Real em comparação ao RET geraria um imposto

a pagar a menor, não sendo, portanto, interessante a opção pelo RET para empresas com lucro ao nível de 10%.

No entanto, quando se considera um Lucro Real de 15%, a utilização do RET mostrou-se vantajosa. Assim, calculou-se a porcentagem do Lucro Real em que as apurações pelo RET e pelo Lucro Real seriam equivalentes. Tal valor foi de 12,206%. Ou seja, trabalhando o incorporador com um Lucro Real inferior a 12,206% não é vantajosa a utilização do RET como forma de apuração dos débitos tributários. Por outro lado, sendo a margem de Lucro Real acima desse percentual, a utilização do RET traria claras vantagens tributárias ao incorporador.

Quando da simulação entre a apuração dos tributos pelo RET e pelo Lucro Presumido, conclui-se que não seria vantagem a utilização do RET, ainda que fosse feita a simulação pelo limite máximo de receita permitido para essa forma de tributação. Assim, para as empresas com possibilidade presunção do resultado, já existe uma alíquota menor de imposto vigente, não sendo atrativa a mudança para a tributação pelo RET, o que, inclusive, oneraria os próprios adquirentes das unidades imobiliárias.

Vale ressaltar que essas são simulações. Deve-se considerar que cada caso deverá ser analisado conforme suas condições, visto que a opção poderá ser individualizada por obra, isso é, deverá ser feita uma análise para cada empreendimento. Embora a Lei permita que vários empreendimentos sejam “afetados” ao mesmo tempo caberá, ao incorporador, determinar qual a incorporação imobiliária será “afetada”, de acordo com o resultado de seus estudos tributários.

Quanto aos estudos com os balanços de incorporadoras da Região da Grande São Paulo para os anos de 2002, 2003 e 2004, e comparando os impostos calculados pelo Lucro Real e pelo RET, constatou-se que, para 18 das 30 empresas pesquisadas em 2002, é vantajosa a opção pelo RET. Em termos percentuais, tal vantagem é de 60% das empresas da amostra. Já os resultados obtidos para 2003 e 2004 demonstram que, praticamente, existe uma igualdade na relação vantagem ou desvantagem.

Contudo, as simulações efetuadas com alíquotas menores demonstraram que uma pequena redução de meio ponto percentual já tornaria a opção pelo RET vantajosa para a maioria das empresas nos três anos, contribuindo, certamente, para a evolução futura do segmento imobiliário na Região da Grande São Paulo.

Já na comparação entre o RET e o Lucro Presumido, calculado pelas alíquotas vigentes, mostrou ser desvantajosa a utilização da nova sistemática, considerando que os percentuais para a apuração dos tributos por essa forma de cálculo são menores do que a alíquota proposta pelo RET, não havendo, portanto, incentivo às incorporadoras para mudança na forma de tributação.

Como resposta ao segundo problema de pesquisa proposto, pode-se afirmar que, para os compradores e financiadores, seria vantajosa a utilização do Patrimônio de Afetação e do RET pelas incorporadoras e construtoras, considerando-se que trará maior transparência na relação entre esses e a possibilidade de controles mais seguros e precisos sobre a utilização dos recursos obtidos pelo empreendedor.

Quanto às incorporadoras e construtoras, para as empresas tributadas pelo Lucro Real, conforme a amostra utilizada, seria vantagem a utilização do Patrimônio de Afetação e do RET, como determinado na Lei nº 10.931/04. Porém, não para todos os períodos pesquisados, o que seria feito com uma redução de 0,5% na alíquota do RET. Já em relação às empresas tributadas pelo Lucro Presumido, não é vantagem à utilização do RET, pois seria necessária uma redução na alíquota de no mínimo de um ponto percentual, passando de 7% para 6%, visando a atrair empresas com essa forma de tributação à nova sistemática.

Ainda que o governo não diminua a alíquota para todos os tipos de imóveis e formas de apuração de tributos, sugere-se a instituição de uma alíquota incentivada, para imóveis até um determinado valor, de forma a atrair mais investimentos para o setor imobiliário, uma alíquota de 4,5% para imóveis até o valor de R\$ 150.000,00, por exemplo, seria um atrativo a mais para incorporadores e investidores.

Outro objetivo do trabalho era investigar se já existem empresas utilizando essa sistemática. Para tanto, realizou-se uma pesquisa por meio de um questionário, e constatou-se que das 42 empresas analisadas, 26 utilizam o Lucro Real anual com balanço de redução / suspensão como forma de apuração dos tributos federais, 13 o Lucro Presumido trimestral e somente 3 o Lucro Real trimestral. Por outro lado, observa-se que 7 fizeram um estudo sobre o RET e o estão adotando. Uma hipótese que poderia justificar tal contradição é que as empresas que adotam o RET o fazem somente em alguns empreendimentos, não na maioria.

Além disso, observou-se na amostra que 22 empresas já realizaram um estudo sobre o Patrimônio de Afetação, e 7 delas o estão adotando, 3 pretendem adotá-lo em empreendimentos futuros e 12 não pretendem.



Todavia, constatou-se que dentre as 19 empresas que fizeram algum estudo sobre o Patrimônio de Afetação e o RET, 10 consideraram sua utilização vantajosa para a empresa, 6 como desvantajosa e 3 disseram que sua utilização é ou não indiferente para a empresa. Quanto à forma para contabilização das transações dos empreendimentos “afetados”, 10 empresas julgaram mais apropriada a contabilidade totalmente separada para cada empreendimento “afetado”, 6 consideraram melhor a contabilidade nas próprias contas da incorporadora, controladas por centros de custo e 3 não responderam a esse item.

Assim, conclui-se que cerca de metade das empresas, independentemente do sistema adotado, que realizaram algum estudo sobre o Patrimônio de Afetação e o RET, consideraram que são vantajosos para a empresa.

Ademais, na pesquisa, verificou-se que 32 das 42 empresas analisadas captam recursos junto às instituições financeiras. Dentre essas, 15 afirmaram que as instituições financeiras têm sugerido ou vinculado à utilização da sistemática do Patrimônio de Afetação para a liberação de novos recursos e 17 afirmaram que não. O fato de as instituições financeiras vincularem a liberação de recursos à utilização do Patrimônio de Afetação levará o mercado, no decorrer do tempo, a adotar tal sistemática, o que trará maiores garantias não só aos financiadores, como também aos compradores.

Por último, pela pesquisa de campo, foi analisada a visão do mercado sobre o Patrimônio de Afetação e sobre o RET, isso é, avaliou-se o grau de conhecimento e de compreensão das empresas do setor sobre o tema e a sua aplicabilidade ou não em empreendimentos futuros. Para isso, foi realizada uma análise de cluster com as questões de 14 a 23, que versam sobre a opinião dos respondentes sobre esse tema, para obter perfis de respostas sobre o Patrimônio de Afetação e o RET. Verificou-se, assim, que os 42 sujeitos dessa pesquisa podem ser agrupados em 3 clusters distintos. O primeiro é formado por 18 sujeitos, o segundo por 9 e o terceiro por 15.

O primeiro cluster é formado por empresas que atuam tanto em construção como em incorporação. Na sua grande maioria, com menos de cem funcionários, utilizando o custo orçado para apuração do resultado e o Lucro Real para cálculo dos tributos. Esse grupo concorda com a maior parte dos itens analisados sobre o Patrimônio de Afetação, mas não acredita que a adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos que forem lançados utilizando este sistema de construção.

Também não concordam que uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento), nem que esse efeito possa causar aumento das amortizações extraordinárias, já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic.

Além disso, discordam que o investimento que o incorporador fizer na aquisição do terreno a ser incorporado somente lhe será reembolsado à medida do efetivo recebimento das vendas, proporcionalmente às suas frações ideais, não podendo o incorporador creditar-se do valor do terreno relativo às unidades ainda não vendidas.

Essa última discordância mostra uma falta de clareza do tema, pois o reembolso do preço de aquisição do terreno que o incorporador tiver incorrido somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, respeitando as respectivas frações ideais. Ainda, deverá ser usado como base somente os valores efetivamente recebidos pela afetação, ou seja, o incorporador só poderá creditar-se dos valores referentes ao custo do terreno proporcionalmente aos valores recebidos das unidades vendidas, conforme a Lei nº 10.931/04.

Quanto à manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, eles acreditam que tal fato não influencia na decisão do incorporador em adotar este regime. Isso pode ser explicado pela condição de já apurarem, em sua maioria, os tributos pelo Lucro Real, o que lhes obriga a manter contabilidade completa.

Já o cluster 2, em sua maioria, é formado por empresas de construção, com menos de cem funcionários, que utilizam tanto o Lucro Real como o Lucro Presumido para cálculo dos tributos. Para determinação do resultado, utilizam o custo orçado e o percentual de andamento das obras, dependendo da forma de cálculo de tributação utilizada. Esse grupo também concorda com boa parte dos itens analisados sobre o Patrimônio de Afetação. Como o cluster 1, não concordam que uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras.

No entanto, o cluster 2 difere 1 ao discordar das assertivas 15 e 18. Assim, não acreditam que a questão tributária seja a mais importante na decisão de optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação, nem que a alíquota de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET do Patrimônio de Afetação, seja um fator que possa atrair as empresas do setor imobiliário para esse sistema de construção. Isso se explica pelo fato de algumas empresas já utilizarem o Lucro Presumido como forma de apuração de tributos, o que, como

já demonstrado, implica em alíquotas menores do que a proposta pelo RET (item 4.1.2), não sendo vantajosa a migração para a nova sistemática.

Quanto ao cluster 3, pode-se dizer que é composto por empresas incorporadoras e construtoras em sua maioria, sendo um grupo com menos de cem funcionários e algumas empresas de grande porte, com mais de quinhentos empregados. Na sua maioria, utilizam o Lucro Real para apuração dos tributos e o percentual do andamento da obra para apropriação de receitas e custo ao resultado.

Esse grupo concorda com todos os itens analisados sobre o Patrimônio de Afetação. Ou seja, é o que mais vê vantagens na adoção desse sistema, por concordar que sua adoção poderá agregar valor aos empreendimentos lançados utilizando esse sistema de construção, o que aumentará o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.

Além disso, consideram que a questão tributária é a mais importante na decisão de optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação. A alíquota de 7% sobre as receitas mensais proposta pelo RET pode atrair as empresas do setor imobiliário para esse sistema de construção, e o fato de a lei tornar a tributação das receitas dos empreendimentos “afetados” definitiva faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário. Também consideram que a manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.

Assim, destaca-se que o cluster 1 possui uma interpretação equivocada de um dos termos da Lei e não acredita que a adoção do Patrimônio de Afetação agregue valor aos empreendimentos. Já o 2 destaca-se dos demais, por considerar que a questão tributária não seja fator decisivo para sua adoção, enquanto o 3 considera vantajosos os termos do RET.

Ao analisar se o porte da empresa poderia influir nas opiniões sobre o Patrimônio de Afetação, constatou-se que as empresas de grande porte (com mais de 100 funcionários) tendem a concordar que a adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos lançados utilizando esse sistema de construção. Já algumas empresas menores tendem a discordar. Isso justifica a posição do cluster 1, uma vez que é formado, em sua grande maioria, por empresas com menos de cem funcionários.

Por outro lado, verificou-se que todas as empresas com mais de 100 funcionários acreditam que o fato de a Lei tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as

empresas do setor imobiliário. Em seguida, verificou-se se a forma de apuração dos tributos federais (Lucro Real anual com balanço de redução / suspensão, Lucro Real trimestral e Lucro Presumido trimestral) poderia influir em suas opiniões sobre o Patrimônio de Afetação.

Com essa análise, constatou-se que nenhuma das empresas que optaram pelo Lucro Real Anual discordou que a questão tributária é a mais importante na decisão de optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação. Além disso, todas empresas que optaram pelo Lucro Real trimestral concordam totalmente que a alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais pode atrair as empresas do setor imobiliário para esse sistema de construção. Esses dois fatos corroboram os resultados encontrados na simulação (comparação do Lucro Real com o RET).

Por outro lado, verificou-se que as empresas que optaram pelo Lucro Presumido trimestral são as únicas que apresentaram certa discordância com relação a idéia de que a adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras possa fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.

Ademais, não acreditam que tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva faça com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário. Esses dois fatos novamente corroboram a simulação, pois dela concluiu-se que o Lucro Presumido era mais vantajoso que o RET, mesmo que fosse feita a simulação pelo limite máximo de receita permitido para essa forma de tributação.

É evidente que o assunto não se esgota com este trabalho. Pesquisas futuras podem explorar mais o assunto, inclusive no âmbito regional, dando uma visão mais clara sobre como esse mecanismo será utilizado pelos incorporadores e, quem sabe, em um futuro próximo, exigido pelos compradores e financiadores, tornando-se uma tendência do próprio mercado.

## REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, H. Patrimônio de afetação. **BDI – Boletim do Direito Imobiliário**, São Paulo, Diário das Leis. n. 14,15,2./3 dez./maio 2005.

ANTONIO, P. J. **Manual de contabilidade e tributos de construtoras e imobiliárias**. São Paulo: Atlas, 2003.

AS 100 maiores construtoras imobiliárias. **Revista Tem Construção**, São Paulo, v. 11, n. 119, jan./fev. 2005.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP. **O patrimônio de afetação e os avanços da Lei nº 10.931**. Brasília, mar. 2005. suplemento especial.

BERNARDES, C. **Indústria imobiliária: geração de tributos**. São Paulo: SECOVI-SP, 2002.

BRASIL. Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 29 mar. 1999. p. 1. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/d3000.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm)>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 21 dez. 1964, p. 11682. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e da outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 28 jun. 1993, p. 8565. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8668.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8668.htm)>. Acesso em: 03 dez 2005.

\_\_\_\_\_. Lei nº 9.514. de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário. Institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 21 nov. 1997, p. 27182. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm)> Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998. Altera a legislação tributária federal. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Poder Legislativo. Brasília, DF, 28 nov. 1998, p. 2. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9718.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9718.htm)>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003. Altera a legislação tributária federal e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Poder Executivo. Brasília, DF, 30 dez. 2003, p. 1 (edição extra). Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2003/L10.833.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2003/L10.833.htm)>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Poder Legislativo, Brasília, DF, 03 ago. 2004, p. 17.

\_\_\_\_\_. Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005. Altera a legislação tributária federal e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 22 nov. 2005. p. 1. Disponível em:  
<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-006/2005/Lei/L11196.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-006/2005/Lei/L11196.htm)>. Acesso em: 17 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Medida Provisória nº 2.221, de 04 de setembro de 2001. Altera a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil – Eletrônico**, Poder Executivo. Brasília, DF, 05 set. 2001, p. 12 (edição extra). Disponível em:  
<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/mpv/2221.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2221.htm)>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Medida Provisória nº 2.658/35, de 24 de agosto de 2001. Altera a legislação tributária federal e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil – Eletrônico**, Poder Executivo, Brasília, 2001. Disponível em:  
<[http://www.presidencia.gov.br/CCIVIL/MPV/Antigas\\_2001/2658-35.htm](http://www.presidencia.gov.br/CCIVIL/MPV/Antigas_2001/2658-35.htm)>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Projeto de Lei nº 3.065, de 03 de março de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 04 mar. 2004, p. 1. Disponível em:  
<<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/204262.htm>>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Banco Central do Brasil. **Editais de audiência pública nº26**. Estabelece os procedimentos para o cálculo da parcela do Patrimônio de Referência Exigido (PRE) referentes às exposições ponderadas por fator de risco. Disponível em:  
<<http://www.bcb.gov.br/?SISAUDPUB>>. Acesso em: 02 jun. 2006.

\_\_\_\_\_. Secretaria da Receita Federal. I.R. Lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis. Alteração das normas para apuração e tributação. **Instrução Normativa SRF nº 023**, de 25 de março de 1983. Disponível em:  
<[http://www.portaltributario.com.br/legislacao/insrf23\\_1983.htm](http://www.portaltributario.com.br/legislacao/insrf23_1983.htm)>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa SRF nº 025, de 25 de fevereiro de 1999. Dispõe sobre o tratamento tributário das variações monetárias, nos casos que especifica. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 01 mar. 1999, p. 2. Disponível em:  
<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/Ant2001/1999/in02599.htm>>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa SRF nº 084, de 20 de dezembro de 1979. Estabelece normas para a apuração e tributação do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 31 dez. 1979, p. 1. Disponível em:  
<[http://www.portaltributario.com.br/legislacao/insrf84\\_1979.htm](http://www.portaltributario.com.br/legislacao/insrf84_1979.htm)>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa SRF nº 474, de 03 de dezembro de 2004. Dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias instituído pela Lei nº 10.931 de 3004. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 06 dez. 2004, Seção 1, p. 62. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Ins/2004/in4742004.htm>>. Acesso em: 03 dez. 2005.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. **Déficit habitacional no Brasil: Municípios selecionados e microregiões geográficas**. 2. ed. 2005. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br//index.php?option=content&task=section&id=49&menufid=474&menupid=213&menutp=habitacao>>. Acesso em 31 mar. 2006.

\_\_\_\_\_. Ministério do Trabalho e Emprego. **Evolução do emprego por nível geográfico: construção civil**. 2005. Disponível em: <<http://www.mtb.gov.br/Busca/auxbuscaavancada.asp?pagina=2&opt=1&query=evolu%20do%20emprego>>. Acesso em: 31 mar. 2006.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - CBIC. **Lei nº 10.931/2004: um marco para o mercado imobiliário**. Construção – Cartilha. Brasília, dez. 2004.

CERVO, A. L.; BERVIAN, P. A. **Metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2002.

CHALHUB, M.N. **Trust: perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

\_\_\_\_\_. A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004. **Jus Navigandi**, Teresina, a.10, n. 866, 16 nov. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7595>>. Acesso em: 06 abr. 2006.

CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL - CTN. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1996. Brasília, 1996. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/CodTributNaci/ctn.htm>>. Acesso em: 03 dez. 2005.

COLLIS, J.; HUSSEY, R. **Pesquisa em administração: um guia prático para alunos de graduação e pós-graduação**. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM. **OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP Nº 05**, de 20 de dezembro de 1995. Orientação sobre a elaboração de Informações Contábeis pelas Companhias Abertas do Setor Imobiliário. Disponível em: <[http://www.cvm.gov.br/port/atos/oficios/OFICIO-CIRCULAR\\_CVM-SNC\\_SEP-05-1995.asp](http://www.cvm.gov.br/port/atos/oficios/OFICIO-CIRCULAR_CVM-SNC_SEP-05-1995.asp)>. Acesso em: 31 mar. 2006.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC nº 750**, de 29 de novembro de 1993. Brasília, 1993. Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/resolucoes\\_cfc/Res\\_750.doc](http://www.cfc.org.br/resolucoes_cfc/Res_750.doc)> Acesso em: 31 mar. 2006.

\_\_\_\_\_. **Resolução CFC nº 963**, de 16 de maio de 2003. Brasília, 2003. Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/resolucoes\\_cfc/Res\\_963.doc](http://www.cfc.org.br/resolucoes_cfc/Res_963.doc)>. Acesso em: 31 mar. 2006.

CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL – CMN. **Resolução CMN nº 3.347**, de 08 de fevereiro de 2006. Brasília, 2006. Disponível em: <<http://www5.bcb.gov.br/pg1Frame.asp?idPai=NORMABUSCA&urlPg=/ixpress/correio/correio/DETALHAMENTOCORREIO.DML?N=106034751&C=3347&ASS=RESOLUCAO+3.347>>. Acesso em: 31 mar. 2006.

COSTA, M. A. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2000.

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

HAIR JR, J. F. et. al. **Fundamentos de métodos de pesquisa em administração**. Porto Alegre: Bookman, 2005.

\_\_\_\_\_ et al. **Análise multivariada de dados**. Porto Alegre: Bookman, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Pesquisa anual da indústria da construção – PAIC**. Brasília, 2002. Disponível em: <[www.ibge.com.br](http://www.ibge.com.br)>. Acesso em: 31 mar. 2006.

\_\_\_\_\_. **Pesquisa anual da indústria da construção – PAIC**. Brasília, 2003. Disponível em: <[www.ibge.com.br](http://www.ibge.com.br)>. Acesso em: 31 mar. 2006.

\_\_\_\_\_. **Pesquisa anual da indústria da construção – PAIC**. Brasília, 2004. Disponível em: <[www.ibge.com.br](http://www.ibge.com.br)>. Acesso em: 31 mar. 2006.

\_\_\_\_\_. **Pesquisa anual da indústria da construção – PAIC**. Brasília, 2005. Disponível em: <[www.ibge.com.br](http://www.ibge.com.br)>. Acesso em: 31 mar. 2006.

IUDÍCIBUS, S.; MARTINS, E.; GELBCKE, E. R. **Manual de contabilidade das sociedades por ações** (aplicável às demais sociedades) – FIPECAFI. São Paulo: Atlas, 2003.

KELLINGER, F N. **Metodologia da pesquisa em ciências sociais: um tratamento conceitual**. 8. ed. São Paulo: E. P. U., 1980.

KOCHE, J. C.. **Fundamentos de metodologia científica**. 12. ed. Caxias do Sul: Vozes, 1988.

LEVIN, J.; FOX, J. C. **Estatística aplicada às ciências humanas**. São Paulo: Pearson Education, 2004.

LUNA, S. V. **Planejamento de pesquisa: uma introdução**. São Paulo: EDUC, 2005.

MALHOTRA, N. K. et al. **Introdução à pesquisa de marketing**. Tradução: Robert Brian Taylor. São Paulo. Prentice Hall, 2005.

\_\_\_\_\_. **Pesquisa de marketing: uma orientação aplicada**. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2006.



MARQUES FILHO, V. P.; DINIZ, M. L. C. (coord.). **Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação**: Lei 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar. Curitiba: Juruá, 2005.

MARTINS, G. A. **Manual para elaboração de monografias e dissertações**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

\_\_\_\_\_. Sobre confiabilidade e validade. **Revista brasileira de gestão de negócios**, São Paulo, v. 8, n. 20, p. 1-12, jan./abr. 2006.

NASCIMENTO NETO, R. V. Impacto da adoção da internet em pesquisas empíricas: comparações entre metodologias de aplicação de questionários. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO, 29., 2004, Curitiba. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPAD, 2004. 1 CD-ROM.

OLIVEIRA, A. B. S. (coord.). **Métodos e técnicas de pesquisa em contabilidade**. São Paulo: Saraiva, 2003.

PADOVEZE, C. L. **Sistema de informações contábeis**: fundamentos e análise. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

PESTANA, M. H.; GAGEIRO, J. N. **Análise de dados para ciências sociais**: a complementariedade do SPSS. 2.º ed. Lisboa: Edições Silabo, 2000.

RAMIRES, R. **O regime especial de tributação no patrimônio de afetação**. São Paulo: Fiscosoft Editora, 2004. Disponível em: [http://www.fiscosoft.com.br/main\\_index.php?home=home\\_artigos&m=\\_&nx\\_=&viewid=127400](http://www.fiscosoft.com.br/main_index.php?home=home_artigos&m=_&nx_=&viewid=127400)> . Acesso em: 21 mar. 2006.

RUDIO, F. V. **Introdução ao projeto de pesquisa científica**. 17. ed. Petrópolis: Vozes, 1992.

SEGRETI, J. B.; BITO, N. S.; RIBAS FILHO, D. V. **Patrimônio de afetação, solução para o mercado imobiliário?** um estudo de caso com incorporadores da construção civil da região metropolitana de São Paulo. In: ENCONTRO NACIONAL DOS PROGRAMAS DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO, 29., 2005, Brasília. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPAD, 2005. 1 CD-ROM.

SELLTIZ, C. et al. **Métodos de pesquisa nas relações sociais**: delineamentos da pesquisa. Tradução: Maria Martha Hubner d'Oliveira, Miriam Marinotti Del Rev. São Paulo: EPU, 1987. v. 1.

SEVERINO, A. J. **Metodologia do trabalho científico**. 22. ed. São Paulo: Cortez, 2004.

SIEGEL, S. **Estatística não paramétrica**. São Paulo: McGraw-Hill, 1981.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL DE SÃO PAULO – SINDUSCON-SP. **Pesquisas e índices**: pesquisa do mercado imobiliário. São Paulo, 2002.

Disponível em:

<<http://www.sindusconsp.com.br/frame.asp?page=../secao/secao.asp?area=Indicadores+da+Construcao&numpai=1&descpai=economia>>. Acesso em: 31 mar. 2006.

\_\_\_\_\_. **Pesquisas e índices**: pesquisa do mercado imobiliário. São Paulo, 2005. Disponível em:

<<http://www.sindusconsp.com.br/frame.asp?page=../secao/secao.asp?area=Indicadores+da+Construcao&numpai=1&descpai=economia>>. Acesso em: 10 abr. 2006.

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO - SECOVISP. Indicadores da construção. **Indicadores Setoriais**, São Paulo, v. 6, n. 50, 2005.

Disponível em: <<http://www.secovisp.com.br/empty.php?local=/pesquisa/index.htm>>. Acesso em: 31 mar. 2006.

\_\_\_\_\_. Indicadores da Construção. **Indicadores Setoriais**, São Paulo, v. 6, n. 52, 2005.

Disponível em <<http://www.secovisp.com.br/empty.php?local=/pesquisa/index.htm>>. Acesso em 31.mar.2006.

VEDROSSI, A. O. **A securitização da recebíveis imobiliários**: uma alternativa de aporte de capitais para empreendimentos residenciais no Brasil. São Paulo: EPUSP, 2002. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/326).

VERGARA, S. C. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

## APÊNDICES

### APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO DE PESQUISA

#### a) Identificação e questões relativas ao tema e à sua empresa

1. Identificação:

Nome:

Empresa:

E-mail:

Cargo:

Formação:

Tempo que trabalha na empresa:

Tempo que atua na área:

2. Atividade principal da empresa:

( ) Incorporação

( ) Construção

( ) Outros, especificar:

3. Considerando o número de funcionários, sua empresa encontra-se na seguinte faixa:

( ) 01 a 19

( ) 20 a 99

( ) 100 a 499

( ) acima de 500

4. A empresa utiliza qual forma de apuração de tributos federais:

( ) Lucro Real anual com balanço de redução / suspensão

( ) Lucro Real trimestral

( ) Lucro Presumido trimestral

( ) Lucro Presumido – RET – Lei 10.931/04

5. Qual o critério de apropriação de custos utilizado pela sua empresa?

- Custo orçado – conforme determinado na IN 84/79
- Percentual de andamento da obra
- Outros, indicar:  
Qual o motivo da escolha?
6. Existe Comissão de Representantes (comissão de obra) formada por parte dos promitentes compradores acompanhando as obras que sua empresa incorpora?
- sim, em todas as obras
- sim, somente nas obras a preço de custo
- não – ir para a questão 8
7. Caso exista Comissão de Representantes (comissão de obra), como são nomeados / escolhidos seus membros?
- qualificação técnica  indicação da empresa  indicação dos compradores
- outras formas, relacionar:
8. A empresa onde você atua fez algum tipo de estudo/ simulação sobre a utilização da sistemática do Patrimônio de Afetação ?
- fez estudo e está adotando o Patrimônio de Afetação
- fez estudo e pretende utilizar o Patrimônio de Afetação nas próximas incorporações
- fez estudo e não pretende utilizar o Patrimônio de Afetação no momento
- não fez estudo sobre o tema
9. A lei nº 10.931/04 criou a possibilidade, para as empresas que optarem pelo Patrimônio de Afetação, de utilizarem o RET – Regime Especial Tributário como forma de cálculo dos tributos federais com alíquota de 7% sobre as receitas mensais. A empresa onde você atua fez algum tipo de estudo ou simulação tendo como base o RET ?
- fez estudos e está adotando o RET
- fez estudos e não está adotando o RET
- não fez estudos – ir para a questão 12
- pretende fazer estudos
- Comentários:
10. Caso tenham feito algum estudo/simulação sobre a utilização do Patrimônio de Afetação e do RET, qual a conclusão obtida, em relação à sua possível utilização:
- vantajosa para a empresa – motivos:

- desvantajosa para a empresa – motivos:
- indiferente para a empresa – motivos:
11. Caso já tenha sido efetuado estudo sobre a utilização do Patrimônio de Afetação e do RET, qual a forma para contabilização das transações dos empreendimentos “afetados” seria a mais adequada?
- contabilidade totalmente separada para cada empreendimento “afetado”
- contabilidade nas próprias contas da incorporadora, controladas por centros de custo
- outra forma, especificar:
12. Que tipo de recursos a empresa utiliza para financiamento de seus empreendimentos?
- recursos próprios
- recursos dos compradores
- recursos captados junto à instituições financeiras
- recursos obtidos no mercado acionário
- recursos obtidos com securitização de créditos
- Comentários:
13. Caso a empresa utilize recursos de instituições financeiras, estas têm sugerido ou vinculado à utilização da sistemática do Patrimônio de Afetação para a liberação de novos recursos?
- Sim       Não
- Comentários:

**b) Questões relativas à sua opinião sobre o Patrimônio de Afetação e sobre o RET – Regime Especial de Tributação.**

14. A adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos que forem lançados utilizando este sistema de construção.
- Discordo totalmente
- Discordo parcialmente
- Indiferente
- Concordo parcialmente
- Concordo totalmente
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de se optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.

- Discordo totalmente
  - Discordo parcialmente
  - Indiferente
  - Concordo parcialmente
  - Concordo totalmente
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.
- Discordo totalmente
  - Discordo parcialmente
  - Indiferente
  - Concordo parcialmente
  - Concordo totalmente
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento, no fluxo de caixa, poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.
- Discordo totalmente
  - Discordo parcialmente
  - Indiferente
  - Concordo parcialmente
  - Concordo totalmente
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET – Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para este sistema de construção.
- Discordo totalmente
  - Discordo parcialmente
  - Indiferente
  - Concordo parcialmente
  - Concordo totalmente
19. Conforme determina a Lei nº 10.931/04, o investimento que o incorporador tenha feito na aquisição do terreno a ser incorporado somente lhe será reembolsado à medida do efetivo recebimento das vendas, proporcionalmente às suas frações ideais, não podendo o incorporador creditar-se do valor do terreno relativo às unidades ainda não vendidas. Sobre esta disposição da lei.

- Discordo totalmente
- Discordo parcialmente
- Indiferente
- Concordo parcialmente
- Concordo totalmente

20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.

- Discordo totalmente
- Discordo parcialmente
- Indiferente
- Concordo parcialmente
- Concordo totalmente

21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.

- Discordo totalmente
- Discordo parcialmente
- Indiferente
- Concordo parcialmente
- Concordo totalmente

22. Conforme disposto na Lei nº 10.931/04, nos empreendimentos “afetados”, os compradores, através da Comissão de Representantes, poderão contratar pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. Sobre a possibilidade de contratação deste serviço pela comissão de representantes:

- Discordo totalmente
- Discordo parcialmente
- Indiferente
- Concordo parcialmente
- Concordo totalmente

23. O fato da Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos “afetados” definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.

- Discordo totalmente
- Discordo parcialmente
- Indiferente
- Concordo parcialmente
- Concordo totalmente

Deseja receber os resultados desta pesquisa?

- Sim – nesta conta de e-mail (utilize o espaço a seguir para indicar outro endereço):
- Não

Obrigado pela participação e colaboração.



## APÊNDICE B – TABELAS UTILIZADAS NAS ANALISES ESTATÍSTICAS

### ANÁLISE DE CLUSTER

**Tabela 1 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre os clusters 1 e 2**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
14. A adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos que forem lançados utilizando este sistema de construção.	49,500	-2,110	,035
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de se optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	9,000	-3,921	,000
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/ construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	42,000	-2,612	,009
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	63,000	-,987	,324
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET - Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para este sistema de construção.	,000	-4,342	,000
19. Conforme determina a Lei nº 10.931/04, o investimento que o incorporador tenha feito na aquisição do terreno a ser incorporado somente lhe será reembolsado à medida do efetivo recebimento das vendas, proporcionalmente às suas frações ideais, não podendo o incorporador creditar-se do valor do terreno relativo às unidades ainda não vendidas. Sobre esta disposição da lei.	39,000	-2,262	,024
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	31,500	-3,060	,002
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.	15,000	-3,527	,000
22. Conforme disposto na Lei nº 10.931/04, nos empreendimentos “afetados”, os compradores, através da Comissão de Representantes, poderão contratar pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. Sobre a possibilidade de contratação deste serviço pela comissão de representantes.	39,000	-2,245	,025
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	,000	-4,362	,000

**Tabela 2 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre os clusters 1 e 3**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
14. A adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos que forem lançados utilizando este sistema de construção.	77,500	-2,289	,022
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de se optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	118,000	-,681	,496
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	75,000	-2,533	,011
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	65,000	-2,723	,006
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET - Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para este sistema de construção.	105,000	-1,175	,240
19. Conforme determina a Lei nº 10.931/04, o investimento que o incorporador tenha feito na aquisição do terreno a ser incorporado somente lhe será reembolsado à medida do efetivo recebimento das vendas, proporcionalmente às suas frações ideais, não podendo o incorporador creditar-se do valor do terreno relativo às unidades ainda não vendidas. Sobre esta disposição da lei.	14,000	-4,568	,000
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	55,500	-3,296	,001
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.	14,500	-4,595	,000
22. Conforme disposto na Lei nº 10.931/04, nos empreendimentos “afetados”, os compradores, através da Comissão de Representantes, poderão contratar pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. Sobre a possibilidade de contratação deste serviço pela comissão de representantes.	37,000	-3,845	,000
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	106,000	-1,178	,239

**Tabela 3 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre os clusters 2 e 3**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
14. A adoção do Patrimônio de Afetação poderá agregar valor aos empreendimentos que forem lançados utilizando este sistema de construção.	58,500	-,644	,519
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de se optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	,000	-4,171	,000
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	15,000	-3,434	,001
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	12,000	-3,540	,000
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET - Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para este sistema de construção.	,000	-4,114	,000
19. Conforme determina a Lei nº 10.931/04, o investimento que o incorporador tenha feito na aquisição do terreno a ser incorporado somente lhe será reembolsado à medida do efetivo recebimento das vendas, proporcionalmente às suas frações ideais, não podendo o incorporador creditar-se do valor do terreno relativo às unidades ainda não vendidas. Sobre esta disposição da lei.	34,500	-2,234	,026
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	61,500	-,409	,683
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.	54,000	-1,143	,253
22. Conforme disposto na Lei nº 10.931/04, nos empreendimentos "afetados", os compradores, através da Comissão de Representantes, poderão contratar pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação. Sobre a possibilidade de contratação deste serviço pela comissão de representantes.	31,500	-2,627	,009
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	6,000	-3,819	,000

## PORTE DA EMPRESA

**Tabela 4 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre o grupo com 1 a 19 funcionários e o grupo com 20 a 99 funcionários**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	78,500	-1,011	,312
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	64,000	-1,543	,123
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	55,000	-1,989	,047
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	88,000	-,351	,726

**Tabela 5 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre o grupo com 1 a 19 funcionários e o grupo com 100 a 499 funcionários**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	16,500	-1,597	,110
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	13,000	-1,956	,050
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	24,000	-,796	,426
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	6,000	-2,838	,005

**Tabela 6 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre o grupo com 1 a 19 funcionários e o grupo com mais de 500 funcionários**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	7,000	-3,011	,003
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	12,000	-2,540	,011
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	21,000	-1,840	,066
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	7,000	-3,011	,003

**Tabela 7 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre o grupo com 20 a 99 funcionários e o grupo com 100 a 499 funcionários**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	34,500	-2,065	,039
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	41,000	-1,084	,279
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	26,000	-2,172	,030
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	3,000	-3,657	,000

**Tabela 8 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre o grupo com 20 a 99 funcionários e o grupo com mais de 500 funcionários**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	7,000	-4,171	,000
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	40,000	-1,631	,103
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	17,500	-3,117	,002
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	3,500	-3,869	,000

**Tabela 9 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre o grupo com 100 a 499 funcionários e o grupo com mais de 500 funcionários**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	10,500	-2,049	,040
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	18,000	-,450	,653
20. A manutenção de uma contabilidade completa e segregada por empreendimento, ainda que a empresa esteja desobrigada pela legislação tributária, no caso de opção pelo Patrimônio de Afetação, conforme determina a Lei nº 10.931/04, tem influência na decisão do incorporador em adotar este regime.	17,500	-1,080	,280
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	21,000	,000	1,000

## FORMA DE APURAÇÃO DOS TRIBUTOS FEDERAIS

**Tabela 10 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre as empresas que optaram pelo Lucro Real Anual e o as que optaram pelo Lucro Real trimestral**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de se optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	10,500	-2,128	,033
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	10,500	-2,478	,013
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	6,500	-2,426	,015
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET - Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para este sistema de construção.	4,500	-2,594	,009
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.	4,500	-2,746	,006
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	19,500	-1,555	,120

**Tabela 11 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre as empresas que optaram pelo Lucro Real Anual e o as que optaram pelo Lucro Presumido trimestral**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de se optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	119,000	-1,559	,119
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	147,000	-,776	,438
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	127,000	-1,349	,177
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET - Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para este sistema de construção.	131,500	-1,162	,245
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.	93,000	-2,474	,013
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	105,000	-2,013	,044



**Tabela 12 – Teste de Mann-Whitney: comparação entre as empresas que optaram pelo Lucro Real trimestral e o as que optaram pelo Lucro Presumido trimestral**

Variável	Mann-Whitney U	Z	Significância
15. A questão tributária é a mais importante na decisão de se optar ou não pela utilização do Patrimônio de Afetação.	10,500	-1,402	,161
16. A adoção do Patrimônio de Afetação pelas incorporadoras/construtoras pode fazer com que aumente o fluxo de recursos e financiamentos destinados ao setor imobiliário.	6,000	-1,958	,050
17. Uma redução da taxa Selic poderá redundar em diminuição da rentabilidade das aplicações financeiras (fundos de investimento). Este efeito poderá causar aumento das amortizações extraordinárias já que as incorporações em andamento foram contratadas com juros fixos antes da queda da Selic. Este incremento no fluxo de caixa poderá reduzir o prazo total de entrega das obras.	,000	-3,029	,002
18. A alíquota de imposto de 7% sobre as receitas mensais, proposta pelo RET - Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação é um fator que pode atrair as empresas do setor imobiliário para este sistema de construção.	9,000	-1,568	,117
21. A Lei nº 10.931/04 obriga o incorporador a entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação, recebidos no período, firmados por profissional habilitado. Também obriga a entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação. Sobre estas disposições da lei.	18,000	-,210	,834
23. O fato de a Lei nº 11.196/05 tornar a tributação das receitas dos empreendimentos "afetados" definitiva, faz com que a utilização do Patrimônio de Afetação seja mais atrativa para as empresas do setor imobiliário.	,000	-3,038	,002