

## **Diagnóstico dos Regimes de Tributação das Incorporadoras de Joinville ênfatizando a aplicação do Patrimônio de Afetação**

### **GABRIELA DE MIRANDA**

Centro Universitário Católica de Santa Catarina – Joinville  
gabriela.miranda@catolicasc.edu.br

### **JULIANE CANDIDO**

Centro Universitário Católica de Santa Catarina – Joinville  
juliane.candido@catolicasc.edu.br

## **RESUMO**

Esta pesquisa tem como objetivo abordar a adoção do regime especial de tributação no setor imobiliário, com o intuito de diagnosticar os regimes de tributação das Incorporadoras atendidas pelo escritório de contabilidade situado na cidade de Joinville, e identificar o nível de conhecimento dessas empresas em relação ao tema patrimônio de afetação. Para tal, além de uma inspeção literária, foi realizado um levantamento através da aplicação de questionário junto às Construtoras e Incorporadoras, na qual foi respondido por uma população de 34 incorporadoras sediadas em Joinville. E identificar o nível de conhecimento dessas empresas em relação ao tema patrimônio de afetação. De acordo com os resultados obtidos, o patrimônio de afetação é de conhecimento da maioria das empresas do setor imobiliário e grande parte destas opta pela afetação, justificando a adoção pela busca de uma carga tributária menor, e conseqüentemente, maior lucratividade para a empresa. As empresas que não aderem ao patrimônio de afetação argumentam que o principal motivo, é a falta de conhecimento sobre o assunto. Embora, quando lhes foi apresentado um breve resumo sobre o tema, a maioria destas apresentou interesse em aderir futuramente.

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

## INTRODUÇÃO

A economia brasileira tem se desenvolvido em alta velocidade nos últimos anos, e o setor imobiliário é um dos setores que mais contribui para esse desenvolvimento pois obteve um expressivo crescimento, pode se dizer que o avanço desse setor se dá através de principais fatores como: geração de empregos, aumento do poder aquisitivo dos brasileiros, e incentivos do governo como redução das taxas de juros dos financiamentos imobiliários o que facilitou os financiamentos de imóveis.

Conforme Araújo (2018), o setor imobiliário enfrenta diversas dificuldades que impactam nas empresas atuantes nesse ramo, como a carga tributária, as oscilações de preços e a insegurança do consumidor na aquisição de imóveis.

Um fato marcante conhecido dentro do ramo foi a falência da Construtora Encol em 1999, deixando milhares de famílias sem o imóvel que já haviam pago integralmente ou em grande parte (SILVA, 2013). Diante disto, em 2004 foi regulamentado pela Lei nº10931 o patrimônio de afetação aplicado exclusivamente às incorporações imobiliárias, que tem como objetivo proporcionar maior segurança aos credores, principalmente em casos de falência do empreendimento, assim o estudo sobre o patrimônio de afetação torna-se necessário, visto que apesar de o mesmo ter sido instituído em 2004, muitas empresas do ramo imobiliário desconhecem o assunto.

A aplicabilidade do patrimônio de afetação nas incorporadoras assegura a conclusão e entrega da obra trazendo segurança aos adquirentes. Contudo a adoção do regime de afetação não é obrigatória, e muitas empresas acabam não o aderindo, muitas vezes por falta de conhecimento ou pela burocracia e controles contábeis exigidos pelo governo. Diante disso, através da edição da Lei 10931/04, surgiu o Regime Especial de Tributação (RET), um incentivo fiscal do governo com a finalidade de simplificar a tributação e reduzir a carga tributária dos empreendimentos afetados, impulsionando assim a adesão ao Patrimônio de Afetação.

A proposta do presente artigo é diagnosticar os regimes de tributação das construtoras e incorporadoras sediadas na cidade de Joinville, verificando quais delas adotaram o patrimônio de afetação, e no caso de não adoção, qual a justificativa. Além disso, como objetivo secundário a pesquisa tem o intuito de definir as atividades de construção e incorporação, demonstrar a tributação aplicada às incorporadoras nos regimes do Lucro Presumido e Real e definir o que é o patrimônio de afetação.

A estrutura do presente artigo está organizada, além desta introdução em cinco seções: A fundamentação teórica demonstrada no tópico 2 que apresenta os conceitos sobre as atividades de construção e incorporação, as definições dos Regimes de Tributação do Lucro Real e Presumido e Patrimônio de Afetação. No tópico 3, é apresentada a metodologia aplicada no artigo, caracterizando-se por uma abordagem qualitativa através de pesquisa bibliográfica. A análise dos resultados da pesquisa é apontada na seção 4, onde se utilizou como coleta de dados a aplicação de um questionário aplicado às incorporadoras de Joinville, com o objetivo de verificar o nível de conhecimento destas sobre o patrimônio de afetação. E por fim, encontra-se a conclusão da pesquisa e sugestão para trabalhos futuros.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

### **2.1. Conceitos e Definições sobre as Construtoras e Incorporadoras**

Ao se tratar de construção civil, é comum associar os termos construção e incorporação, porém embora estejam relacionados ao mesmo segmento, existem diferenças entre as atividades e em seus conceitos, onde cada uma assume sua responsabilidade dentro de sua função.

A construtora tem como objetivo a realização efetiva da edificação, ou seja, é a executora do empreendimento, encarregado pela parte operacional, tornando -se o responsável desde a mão de obra até a finalização da construção da obra, porém a obra é executada de acordo com as características informadas pela incorporadora.

Assim afirmam Ribeiro e Caetano (2017).

Desta forma a construtora é a empresa contratada e responsável para executar as obras do empreendimento de acordo com as especificações técnicas, o memorial descritivo e o prazo contratual, dentro das normas vigentes. Todos os riscos inerentes à construção são de responsabilidade da construtora, tais como: acidentes do trabalho, execução de atividade fora de norma ou especificação que no futuro, possa gerar reparos ou retrabalhos, pagamento de impostos sobre a mão-de-obra, responsabilidade técnica, entre outros.

Em contrapartida está a incorporadora que é atividade responsável em dar início ao empreendimento, pois toda criação e execução do projeto são realizados pela incorporadora, assim como também é incumbido por efetuar os registros nos órgãos competentes e toda questão burocrática do empreendimento, após esses projetos são repassados para a construtora executá-las e por fim são negociados e comercializados pelo Incorporador.

A Lei 4.591/64 dispõe sobre a incorporação imobiliária em seu Artigo 28, parágrafo único atribui a seguinte definição sobre a atividade:

Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

## **2.2.Tributação no Brasil (Lucro Presumido e Real)**

Os regimes tributários são conjuntos de normas e leis que definem qual será a forma de apuração dos tributos da pessoa jurídica. A tributação na atividade imobiliária compreende diversas particularidades e exceções em relação à regra geral observável para as demais atividades.

As construtoras podem optar pelos seguintes regimes de tributação: Lucro Real, Lucro Presumido ou Simples Nacional (Faturamento anual até o limite de R\$3.600.000,00). As incorporadoras podem adotar apenas os regimes de Lucro Real ou Lucro Presumido sendo impedida a opção pelo Simples Nacional, conforme estabelece o Art.20 da Instrução Normativa nº608/06.

### **2.2.1 Lucro Presumido**

O Lucro Presumido é considerado um regime tributário com a apuração simplificada para determinação da base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Segundo Scherer(2009), no lucro presumido o imposto é recolhido através de presunção, onde o lucro será equivalente a certo percentual estabelecido pela legislação sobre a receita bruta.

De acordo com a Lei nº 12814/2013, pode optar pelo Lucro Presumido a pessoa jurídica cuja receita bruta total no ano-calendário anterior tenha sido igual ou inferior a R\$78.000,00 e quando o início das atividades for inferior a 12 meses, o limite será de R\$6.500.000,00.

Os impostos IRPJ e CSLL são calculados trimestralmente, cujos períodos são encerrados em 31/março, 30/junho, 30/setembro e 31/dezembro de cada ano calendário.

### **2.2.2 Lucro Real**

O Lucro Real é um regime tributário, no qual a apuração do IRPJ e da CSLL é determinada a partir do lucro contábil, apurado pela pessoa jurídica.

O Art. 258 do Regulamento do Imposto de Renda traz a seguinte definição sobre o Regime do Lucro Real:

O lucro real é o lucro líquido do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas e autorizadas por este regulamento.

Para apurar a base de cálculo no regime do Lucro Real deve-se realizar algumas adições, exclusões e compensações. Fabretti (2005, p.214) aplica a seguinte definição sobre adições, exclusões e compensações:

Adições: referem-se às despesas contabilizadas pelas PJ, mas que são limitadas ou não admitidas pela lei. Exemplo: multas por infrações fiscais.

Exclusões: são valores que a lei permite subtrair do Lucro líquido (IR) para efeito fiscal. Exemplo: depreciação acelerada por incentivos fiscais, dividendos obtidos de investimentos em ações de outras empresas avaliadas pelo custo de aquisição etc.

Compensações: podem ser compensados os prejuízos fiscais dos períodos-base anteriores.

### **2.3. Patrimônio de Afetação**

O patrimônio de afetação foi instituído com a finalidade de atribuir maior proteção aos credores das empresas do segmento de incorporações imobiliárias no caso de possíveis adversidades. O Artigo 31-A da Lei 4591/64, alterada pela Lei 10.931/04 define:

Art.31-A. A critério do incorporador, a incorporação 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.

Segundo Scherrer (2012), o Patrimônio de Afetação é a separação do patrimônio total da empresa e destinação a cada empreendimento um patrimônio próprio, de modo que os recursos fiquem afetados individualmente evitando desvio de recursos de um projeto para outro.

Desta forma não há vinculação do patrimônio afetado com os outros bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da empresa incorporada, e responde somente pelas obrigações daquela incorporação, resguardando ambos os patrimônios.

Conforme Art.31-D da Lei 10.931/04 é de responsabilidade do incorporador ao realizar a afetação do patrimônio:

I - Promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - Manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - Diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - 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 profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter a escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Diante da falência da Construtora Encol em 1999, o mercado imobiliário foi obrigado a se adaptar e se reformular para garantir mais segurança financeira e jurídica aos seus adquirentes, o que foi submetido na Lei 10.931/04, alterando a Lei nº 4591/64. Pessetti (2017), afirma que a Lei ampara os compradores dos imóveis, responsabilizando integralmente à incorporadora e sendo obrigada a fornecer os dados aos adquirentes.

No setor imobiliário, o patrimônio de afetação tem a função principal de resguardar de possíveis problemas financeiros que o incorporador possa enfrentar, garantindo aos adquirentes do imóvel, que o mesmo seja efetivamente construído e finalizado. Segundo define o Art.31-F da Lei 4591/64, que em efeitos da decretação da falência ou insolvência civil do incorporador não será atingido os patrimônios de afetação constituídos.

A constituição do Patrimônio de Afetação, de acordo com o Art. 31 - B, poderá ser feita em qualquer momento, e se dá mediante averbação no Registro de Imóveis de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

O incorporador ao realizar o patrimônio de afetação, conforme Art. 31-D, incisos I ao VIII da Lei 10931/04, tem a obrigação de promover todos os atos necessários para a boa administração e a preservação do Patrimônio de Afetação e manter apartados de seu patrimônio os bens e direitos de cada incorporação.

Ao realizar a afetação do patrimônio, é possível aderir ao Regime Especial de Tributação - RET que irá abranger toda a obra, conforme previsto na Lei 10.931/04, segundo a qual proporcionará redução na carga tributária incidente.

### 2.3.1 - Regime Especial de Tributação

O Regime Especial de Tributação, aplicável às incorporações foi instituído pelo Art. 1º da Lei 10.931/04, em caráter opcional e irretratável, que prevê uma tributação exclusiva para cada incorporação afetada, e foi criado com a finalidade de simplificar os cálculos dos tributos devidos pelo incorporador e proporcionar redução da carga tributária às empresas que adotarem o patrimônio de afetação.

A opção pelo RET, independe do regime tributário adotado pela incorporadora, desde que a mesma tenha realizado a afetação do patrimônio. As incorporadoras ao optar pelo regime especial de tributação, devem seguir requisitos definidos pelo art. 2º que estabelece:

Art.2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendido os seguintes requisitos:

I - a entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Aderindo ao Regime Especial de Tributação, de acordo com o Art.8 da Lei 10931 a incorporadora estará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% das receitas mensais, considerado por 1,71% como Cofins, 0,37% como PIS/Pasep, 1,26% como IRPJ e 0,66% como CSLL. Segundo § 2º do Art. 4º da Lei 10.931/04, uma vez optado pelo RET a incorporadora não possui direito a restituição ou à compensação com o que for apurado no período, logo o pagamento unificado dos tributos torna-se definitivo.

O reconhecimento das receitas tributadas no RET, segue o mesmo princípio da Incorporação Imobiliária, utilizando o regime de caixa. O § 1º do Art.4º da Lei nº10931/04, determina que seja considerada receita mensal a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades, bem como as variações monetárias decorrentes desta operação.

O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma de Regime Especial de Tributação, deverá ocorrer até o 20º dia do mês subsequente à receita auferida (Art.5º). Para fins de recolhimento a incorporadora deverá utilizar no Documento de

Arrecadação de Receitas Auferidas, o número de inscrição objeto da opção pelo RET no CNPJ, e o código para arrecadação, sendo 1068 para receitas decorrentes de incorporações imobiliárias comercializadas pelo PMCMV, e 4095 para receitas decorrentes das demais incorporações imobiliárias.

O incorporador fica obrigado a manter a escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação. Poderá ser realizada a escrituração contábil das operações da incorporadora optante pelo RET em livros próprios ou nos da incorporadora. Na possibilidade de adoção de livros próprios para cada incorporação sujeita ao RET, a escrituração contábil poderá ser efetivada mensalmente na contabilidade da incorporadora.

O RET pode proporcionar ao adquirente uma garantia maior em casos de falência da incorporadora pela afetação do patrimônio, em contrapartida a uma economia tributária para a incorporadora (SEGRETI et al., 2006). Todavia é necessário haver um controle das receitas recebidas de cada empreendimento e das assinaturas dos contratos de venda, em especial se a incorporadora dispor de mais de uma obra em execução.

### **3 - MÉTODOS DE PESQUISA**

#### **3.1 - Metodologia**

A metodologia utilizada para elaboração deste artigo se deu através de pesquisas bibliográficas que conforme Severino(2007), consiste em uma análise realizada através de informações registradas em livros, artigos, reportagens , assim a pesquisa é baseada no estudo de opiniões e informações de diversos autores que tenham escrito sobre o tema proposto.

Além da pesquisa bibliográfica, foi realizada também uma pesquisa qualitativa por meio de questionário, na qual foi aplicado a incorporadoras de Joinville que realizam as escriturações contábeis em um escritório da cidade.

O questionário foi elaborado tomando por base os estudos feitos através da pesquisa bibliográfica, identificou-se os principais temas e elaborou-se o questionário com perguntas que ajudariam a responder a questão problema do artigo.

#### **3.2 - População e amostra**

A população da pesquisa foi formada por incorporadoras que realizam a contabilidade em um escritório contábil especialista em atender esse tipo de empresas na cidade de Joinville. O questionário foi enviado a um total de 60 empresas, e obteve uma amostra final que



compreendeu 34 empresas da cidade de Joinville - SC. Em média as empresas que compõe esta amostra atuam no mercado entre 5 e 15 anos.

### **3.3 - Coleta de dados**

Os dados desta pesquisa foram coletados mediante levantamento , através de um questionário disponibilizado pela plataforma Google Forms. O questionário foi elaborado tomando por base os estudos feitos através da pesquisa bibliográfica, composto por 7 perguntas, as quais identificavam o tempo de atuação no mercado, o regime de tributação, os motivos que o levaram a aderir ou não, e se a empresa pretende aderir ao patrimônio de afetação futuramente.

O questionário foi enviado via e-mail e redes sociais às incorporadoras, e a coleta de dados foi de 24 de fevereiro a 03 de março de 2021.

## **4 - ANÁLISE DOS RESULTADOS**

Esta seção apresentará os dados coletados por meio do questionário aplicado à amostra final de 34 empresas do setor imobiliário sediadas na cidade de Joinville, a qual foram respondidas, com o intuito de compreender o conhecimento dos administradores sobre o patrimônio de afetação.

A análise dos resultados foi desenvolvida através do recebimento dos questionários respondidos, onde foram avaliadas as respostas obtidas, e através delas foram construídos gráficos, como forma de demonstrar em números e percentuais, os resultados encontrados.

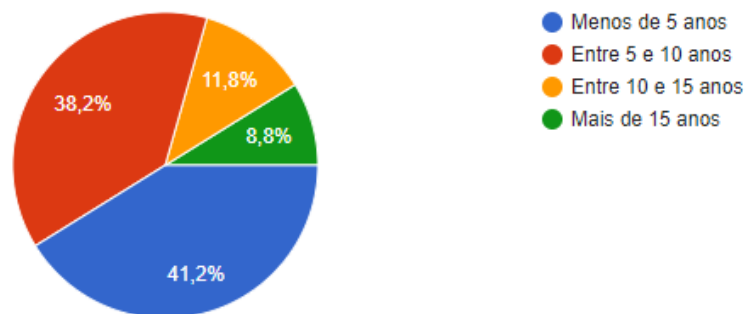
Após a coleta de todos os dados respondidos, foram encontrados os resultados descritos a seguir:

No gráfico 1, foi elaborada a seguinte questão: Quanto tempo a empresa atua no mercado imobiliário? O objetivo dessa pergunta foi verificar como era o perfil em tempo de atuação das incorporadoras que responderam as questões.

### Gráfico 1: Tempo de Atuação no Mercado Imobiliário

Quanto tempo a empresa atua no mercado imobiliário?

34 respostas



Fonte: Dados da Pesquisa

As respostas para essa pergunta foram mais relevantes em 41,2% para menos de 5 anos de atuação e de 38,2% de 5 a 10 anos. Seguido com percentuais mais inferiores, 11,8% dos entrevistados atua de 05 a 15 anos, e 8,8% estão há mais 15 no mercado. Este dado demonstrou que 79,4%, ou seja, mais da metade dos respondentes atuam há menos de 10 anos no mercado imobiliário, evidenciando o crescimento da atividade imobiliária no mercado.

Na sequência foi questionado conforme apresentado no gráfico 2, o tipo regime de tributação adotado pela empresa, no qual a adoção ao Lucro Presumido obteve 100% das respostas.

### Gráfico 2 : Regime de Tributação Adotado

Qual regime de tributação aplicado na empresa?

34 respostas



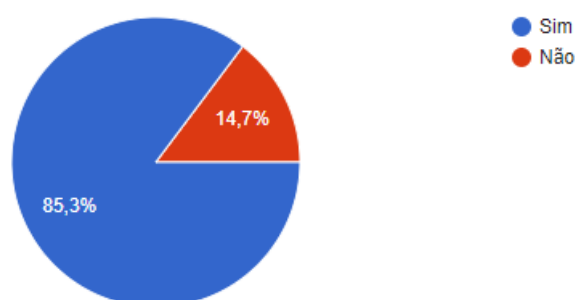
Fonte: Dados da Pesquisa

No gráfico 3, foi realizado o seguinte questionamento: A empresa apresenta conhecimento sobre o patrimônio de afetação? O intuito dessa pergunta foi verificar qual o nível de conhecimentos das empresas sobre o assunto.

Gráfico 3 - Nível de Conhecimento do Patrimônio de Afetação

A empresa apresenta conhecimento sobre o Patrimônio de Afetação?

34 respostas



Fonte: Dados da Pesquisa

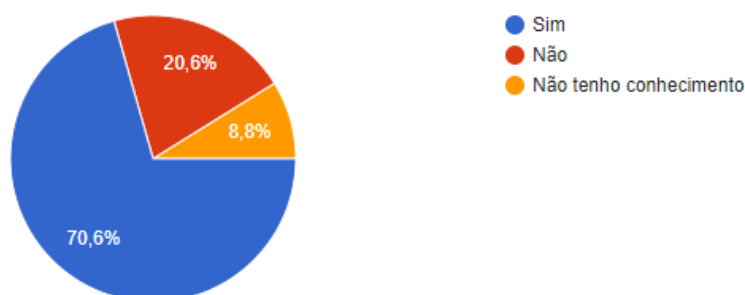
Deste modo, pode-se observar que 85,3% das incorporadoras de Joinville, representando mais da metade da amostra, possuem conhecimento sobre o patrimônio de afetação, e apenas 14,7% não apresenta entendimento sobre o assunto.

O questionamento realizado no gráfico 4, buscou verificar se o patrimônio de afetação é aplicado na incorporadora, e de acordo com o gráfico 4, a maior parte da amostra representando 70,6% afirmaram que adotam a afetação patrimonial para sua empresa, mesmo não sendo obrigatória por Lei, e somente 20,6% optou em não o aderir à sua empresa.

#### Gráfico 4 - Aplicação do Patrimônio de Afetação

O Patrimônio de Afetação é aplicado na empresa?

34 respostas



Fonte: Dados da Pesquisa

Sobre as empresas que optaram em não aderir ao patrimônio de afetação, buscou-se conhecer a justificativa para a não adesão. Conforme o gráfico 5, dos motivos citados, 50% das incorporadoras alegam não aderir a afetação por falta de conhecimento sobre o assunto, 30% por questões burocráticas e 20% não aderem por falta de interesse.

#### Gráfico 5 - Motivo de não adesão ao Patrimônio de Afetação

Caso a empresa não adote o Patrimônio de Afetação, qual motivo?

10 respostas



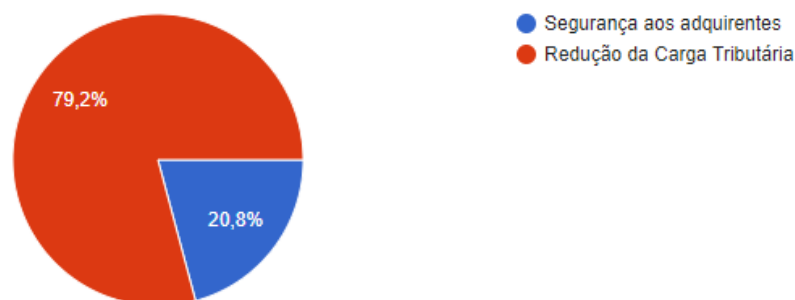
Fonte: Dados da Pesquisa

Para as empresas que optam em aderir ao patrimônio de afetação, também procurou saber os motivos que o levaram a adotar o regime na sua empresa. O gráfico 6 indica que o maior número de entrevistados, representando 79,2% decide adotar a afetação pela redução da carga tributária, e 20,8% pelo fato de oferecer maior segurança aos seus credores.

### Gráfico 6 - Motivo da adesão ao Patrimônio de Afetação

Qual maior benefício que você acredita que a empresa obteve com a adoção do Patrimônio de Afetação?

24 respostas



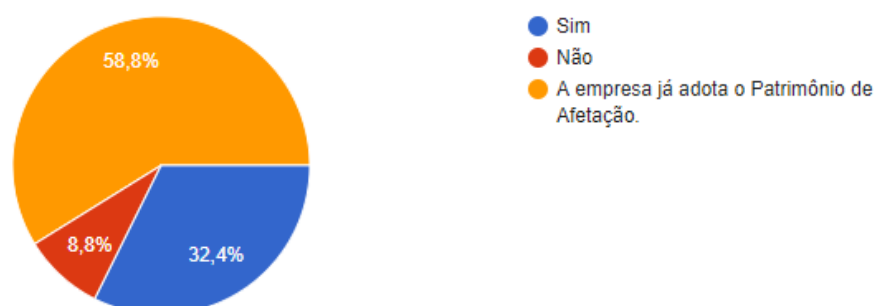
Fonte: Dados da Pesquisa

Através do gráfico 7, elaborou-se um breve resumo sobre o Patrimônio de Afetação, citando alguns dos benefícios que o mesmo pode proporcionar para a empresa, e em seguida foi questionado se a empresa teria interesse em futuramente aderir ao patrimônio de afetação.

### Gráfico 7 - Explanação sobre o Patrimônio de Afetação

O Patrimônio de Afetação tem o objetivo de assegurar aos adquirentes das unidades imobiliárias, além de oferecer à empresa o Regime Especial de Tributação das receitas relacionadas ao empreendimento uma alíquota diferenciada. Caso a empresa não adote o Patrimônio de Afetação, sabendo que sua empresa poderá ter a redução da carga tributária, você teria interesse na adoção do Patrimônio?

34 respostas



Fonte: Dados da Pesquisa

Observou-se que após a introdução das vantagens fornecidas pelo patrimônio de afetação, 32,4% da amostra demonstrou interesse na adoção à sua empresa devido aos

benefícios tributários e aumento da lucratividade, e apenas 8,8% não tiveram interesse em adotá-lo.

## CONCLUSÃO

Como demonstrado ao longo do texto, é possível identificar como formas tributárias para a incorporação imobiliária os regimes do Lucro Presumido, Lucro Real e Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação.

Em vista disso, observou-se que a adoção do Patrimônio de Afetação pode proporcionar diversas vantagens para os agentes envolvidos na operação. A opção proporciona para a empresa incorporadora a simplificação na apuração dos tributos, gerando uma maior economia e garantindo aos adquirentes que o imóvel será construído e finalizado.

Contudo, a adesão ao patrimônio de afetação oferece diversas responsabilidades e obrigações ao incorporador, relacionadas ao controle dos recursos financeiros, aos registros contábeis e à prestação de contas para com a comissão dos representantes.

O presente artigo teve como escopo responder a seguinte questão: Qual o nível de conhecimento e adoção das incorporadoras situadas no município de Joinville sobre o Patrimônio de Afetação? A fim de responder tal questionamento, foi elaborado um questionário em relação a esse tema e enviado para 60 incorporadoras na cidade de Joinville-SC, que efetuam a contabilidade em um escritório contábil da região, e o mesmo obteve uma amostra final de 34 empresas que responderam o questionário. De acordo com os resultados obtidos, o patrimônio de afetação é de conhecimento da maioria das empresas do ramo da incorporação imobiliária, e a maior parte o aplica em sua empresa.

Como justificativa da adoção ao patrimônio de afetação, a maioria das empresas opta pelo patrimônio de afetação para desfrutar dos benefícios concedidos, os quais possibilitam à empresa maior lucratividade. Somente cinco empresas, afirmaram aderir ao patrimônio de afetação para oferecer segurança aos credores.

O questionário aplicado apresentou uma breve definição sobre o tema, com a finalidade de verificar se as empresas que não possuíam conhecimento sobre o patrimônio de afetação teriam interesse em adotá-lo, e grande parte demonstrou interesse em aderir ao benefício.

A afetação do patrimônio, além do benefício tributário, proporciona aos adquirentes maior proteção e segurança em caso de falência do incorporador, visto que o empreendimento afetado, fica apartado do patrimônio da empresa o que impede desvio de recursos, e em casos de instabilidade financeira os recursos investidos retornam aos clientes.

A falha da legislação aplica-se ao fato da adoção facultativa ao patrimônio de afetação. Afinal, se a finalidade da lei é estabelecer a maior segurança aos adquirentes e resguardar de eventuais problemas financeiros como o caso da incorporadora Encol, deveria ter estabelecido a obrigatoriedade da instituição do patrimônio de afetação.

Embora o patrimônio de afetação tenha sido instituído em 2004, é importante destacar que o tema é relativamente novo e pouco discutido. É interessante mencionar que o levantamento por meio do questionário realizado durante a presente pesquisa, apesar de contribuir para verificação no nível de conhecimento sobre o patrimônio de afetação das incorporadoras de Joinville, não pode ser considerado totalmente confiável, visto que a amostra utilizada contou com apenas 34 empresas de uma única região. Sendo assim, sugere-se que sejam realizados novos estudos em relação ao conhecimento das incorporadoras a respeito do patrimônio de afetação em regiões diferentes e com uma amostragem maior.

## REFERÊNCIAS

ALVES, Cristiane Cardoso dos Santos; RICARTE, Jadson. **O planejamento tributário na construção civil: Custo pago/incorrido x Custo orçado.** Revista Catarinense da Ciência Contábil, Florianópolis, v 06 n°17, p.9-20, 2007.

ARAÚJO, Ricardo Chechin. **As implicações geradas nas incorporadoras de condomínios de lotes ao optar pelo regime especial de tributação.** Monografia (Bacharel no Curso de Ciências Contábeis). Universidade do Extremo Sul Catarinense, Santa Catarina, 2018.

BRASIL. Instrução Normativa n.608, de 09 de janeiro de 2006. Dispõe sobre o Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte (Simples).

BRASIL. Lei n°4.591, de 16 de dezembro de 1964.

BRASIL. Lei n° 10.931, de 02 de agosto de 2004

BRASIL. Regulamento do Imposto de Renda - RIR 99. Decreto n°3000, de 26 de março de 1999.

CAETANO, Viviane Barbosa; RIBEIRO, Rafael Borges. **Planejamento Tributário em uma Empresa de Construção Civil: Benefícios Proporcionados pelo Regime Especial de Tributação.** Revista de Auditoria, Governança e Contabilidade. Santa Mônica, v.05 n°18, p.30-49, 2017.

FABRETTI, Láudio Camargo. **Contabilidade tributária.** 9.ed. São Paulo: Atlas, 2005  
MARTINS, Gilberto de Andrade; TEÓFILO, Carlos Renato. **Metodologia da Investigação Científica para Ciências Sociais Aplicadas.** 2 ed. São Paulo, 2009.

PESSETTI, Capricea. **Patrimônio de Afetação e a sua aplicação nas grandes incorporadoras imobiliárias de capital aberto no Brasil.**Criciúma, 22p., 2017

PIRES, Gabriel de Sousa. **A relação incorporador imobiliário/adquirente após o advento do caso ENCOL.** 2011, 64p. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito) - Centro Universitário de Brasília/UniCEUB, Brasília, 2011

RIBAS FILHO, Daniel

SCHERRER, Alberto Manoel. Contabilidade Imobiliária: Abordagem Sistêmica, Gerencial e Fiscal. 3.ed. São Paulo: Atlas. São Paulo, 2012.

SEGRETI, João Bosco; PELEIAS, Ivam Ricardo; RIBAS FILHO, Daniel Viegas; SATIO, Nelson Bito. **Estudo sobre o Patrimônio de Afetação em Empresas da Construção Civil na Região da Grande São Paulo.** Revista Base. São Leopoldo, v.03 nº03, p.253-261, 2006.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do Trabalho Científico.**23.ed. São Paulo: Cortez 2007.

SILVA, Suelynita Saraiva. Análise do Regime Especial de Tributação: Um estudo em uma empresa de construção civil.Fortaleza, 22 p., 2013.