



**LIGA DE ENSINO DO RIO GRANDE DO NORTE
FACULDADE NATALENSE PARA O DESENVOLVIMENTO
DO RIO GRANDE DO NORTE**

EMANUELA CARLA DA SILVA DIAS

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: UMA OPÇÃO PARA O MERCADO
IMOBILIÁRIO DA CIDADE DE NATAL/RN**

**Natal/RN
2008**

EMANUELA CARLA DA SILVA DIAS

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: UMA OPÇÃO PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO
DA CIDADE DE NATAL/RN**

**Monografia apresentada ao Curso de
Ciências Contábeis da Faculdade
Natalense para o desenvolvimento do
Rio Grande do Norte, como requisito
para obtenção do grau de bacharel em
Ciências Contábeis.**

**Orientadora:
Adriana Isabel Backes Steppan, M.Sc.**

**Natal/RN
2008**

RB: 31.844



M
657.4
D531P
2008
LX-01

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: UMA OPÇÃO PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO
DA CIDADE DE NATAL/RN

**Catalogação na Publicação – Biblioteca da FARN
Setor de Processos Técnicos**

Dias, Emanuela Carla da Silva

Patrimônio de afetação: uma opção para o mercado imobiliário da cidade de Natal/RN / Emanuela Carla da Silva Dias. – Natal: FARN, 2008.
74f.

Orientador: Adriana Isabel Backes Steppan (M.Sc.)
Monografia (Bacharelado em Ciências Contábeis) – Faculdade Natalense para o Desenvolvimento do Rio Grande do Norte.

1. Contabilidade de Custos – Monografia. 2. Construtoras e Imobiliária – Monografia. 3. Patrimônio de Afetação – Monografia. I. Título.

RN/FARN/BC

CDU 657.4

EMANUELA CARLA DA SILVA DIAS

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: UMA OPÇÃO PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO
DA CIDADE DE NATAL/RN**

Monografia apresentada ao curso de Ciências Contábeis da Faculdade Natalense
para o desenvolvimento do Rio Grande do Norte, aprovada em
____/____/____, pela banca examinadora composta pelos seguintes
membros:

Adriana Isabel Backes Steppan M.Sc.
(Orientadora)

(Examinador)

(Examinador)

A minha mãe, familiares e amigos eu dedico este trabalho. Que me deram forças para que eu pudesse concluir mais uma etapa de minha vida

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus que deu saúde e força para ultrapassar as barreiras e lutar pelos meus principais objetivos.

Aos meus familiares, em especial a minha mãe Aurineide, a minha irmã Eloisa e meu padrasto Antônio, os meus tios Dalila e Adilson e aos demais tias, tios e familiares que estiveram do meu lado, dando forças para que eu não tropeçasse em meu caminho, que me viram errar e me ajudaram a consertar os meus erros e principalmente que me deram força para dar continuidade aos meus principais objetivos.

A Professora Adriana Isabel Backes Steppan, M.Sc., minha orientadora, que com muita paciência, sabedoria e inteligência soube me conduzir nesta importante etapa e que me deu a melhor orientação a minha vida, dando-me forças para não desistir.

Aos meus amigos e companheiros de faculdade, turma de contábeis 2008.2, com os quais vivi uma boa parte de minha vida, principalmente a Karoline, Soraya, Flaviana, Narjara, Socorro que me deram caronas, bronca e força para não desistir.

Aos meus companheiros de trabalho, que por diversas vezes me viram cair e deram a mão para que eu levantasse, em especial a João Luis Caldas de Macedo, que me deu a maravilhosa oportunidade e confiança de trabalhar em seu escritório, mostrando-me, mesmo de forma indireta, novos horizontes que me proporcionaram um novo rumo em minha vida.

Aos amigos que estiveram comigo na caminhada de minha vida, em especial Sueli que mesmo longe é a pessoa mais presente que já conheci, e todos aqueles os quais não citei nome, mas que compartilharam várias experiências de vida comigo.

RESUMO

Este estudo tem como objetivo principal evidenciar as características do Patrimônio de Afetação no mercado imobiliário, sendo este o único setor que pode se beneficiar, como também, verificar o impacto fiscal do patrimônio de Afetação caso fosse aderir ao Regime Especial de Tributação (RET). O RET trata da unificação dos impostos federais calculados sobre o faturamento mensal da entidade, ficando a uma alíquota de 7% que engloba PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, que deverão ser pagos até o dia décimo dia do mês subsequente. O Patrimônio de afetação trata do terreno e de suas acessões, objeto da incorporação imobiliária, bem como dos demais bens e direitos do empreendimento. Os mesmos deverão se manter apartados do patrimônio do incorporador, ou seja, consiste na adoção de um patrimônio próprio para cada empreendimento, onde cada parte passará a ter a sua própria contabilidade, cada qual com sua escrituração separada, ficando apenas os saldos dos empreendimentos incluídos no balanço da Construtora ou Incorporadora. A pesquisa trata-se de um estudo de caso em uma construtora localizada na cidade do Natal. No intuito de responder aos objetivos de pesquisa, utilizou-se como instrumento de pesquisa a análise de leis e documentos relacionados. A partir da coleta de dados, simulou-se um faturamento para verificar os impactos fiscais. Percebe-se através do estudo, que não há, necessariamente, vantagens da incorporadora que se encontra inserida no Patrimônio de Afetação fazer a adesão ao RET, apresentando-se mais vantajosa para empresas de grande porte que possuem um faturamento anual maior que o limite imposto às empresas optante pelo lucro presumido. Sendo assim, não foram constatados benefícios fiscais para a incorporadora. No entanto, as maiores vantagens relacionadas ao patrimônio de Afetação estão relacionadas ao comprador, à medida que há uma maior confiabilidade para o comprador já que o mesmo terá acesso a diversos tipos de informações quanto ao andamento físico da construção e as situações financeiras e contábeis da obra.

Palavras Chave: Patrimônio de Afetação. Regime Especial de Tributação. Vantagens ao comprador.

ABSTRACT

This research has as the main objective to cause evidence property affectation characteristic in the real estate market, being this the only one sector that can benefit itself, and also, verifying the inspect impact at Affectation patrimony if it were following tributation special regime (RET). The RET treats about the unification of the federal taxes calculated about the month income of the enterprise becoming a tax of 7% (seven percent) that involves PIS, COFINS, IRPJ and CSLL, that will be paid until the tenth day of the following month. The patrimony of affectation treats about the ground or territory and its neighborhood, object of real estate incorporation, as well the other one owns and rights of the undertaking. The some must keeping for from the incorporator's patrimony, i.e., consists of a proper patrimony for each undertaking, where each part will pass of having its own countancy, each one with its separated scripture, containing only the profits of included enterpreneurships at the incorporator or constructor balance. The research treat's of a case studying in a located constructor in the city of Natal. Intending to answer the aims of the research, it was used as researching instrument to rules analysis and linked documents from the collecting of data, it was simulated a budget to verify the inspecting impacts. It was perceived though the studying, that there wasn't necessarily, advantage of incorporatos that is found in the patrimony and affectation doing the following to the RET, presenting itself more advantagions to big companies that chooses for previous knowing profit. In this way, it wasn't proved inspecting benefits for the incorporator. So, the biggest advantages linked to the patrimony of affectation are connected to the customer, proportionally that there is a bigger trust worth to the buyer as it is the some access will have to several kinds of information as the physical leading of construction and the financial situations and the work countancy.

Key words: Affectation patrimony. Tributation special regime. Advantages to the buyer.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	08
1 CONTEXTO E COLOCAÇÃO DO PROBLEMA	08
1.2 OBJETIVOS	09
1.2.1 Objetivo Geral	09
1.2.2 Objetivos Específicos	09
1.3 JUSTIFICATIVA	10
1.4 LIMITAÇÕES DO TRABALHO	11
2 REFERENCIAL TEÓRICO	11
2.1 A CONTABILIDADE NO MERCADO ATUAL	12
2.2 A CONTABILIDADE E A CONSTRUÇÃO CIVIL	13
2.3 A CONTABILIDADE E A ATIVIDADE IMOBILIÁRIA	14
2.3.1 Incorporação Imobiliária	14
2.4 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO	15
2.5 CASO ENCOL	16
2.6 REGIME TRIBUTÁRIO	16
2.6.1 Vantagens aplicáveis ao regime especial de tributação (RET)	17
2.6.2 Desvantagens aplicáveis ao regime especial de tributação	18
2.6.3 Os aspectos mais importantes do patrimônio de afetação da área contábil	18
2.7 REQUISITOS PARA ADOÇÃO DO RET	19
2.8 VANTAGENS PARA O COMPRADOR	20
2.8.1 Comissão de Representantes	21
2.9 PRINCIPIO DA ENTIDADE	22
2.10 LEIS E INSTRUÇÃO NORMATIVA	23
2.10.1 Lei 4.591/1964 – 10.931/2004	23
2.10.2 Instrução Normativa 689/2006	23
3 METODOLOGIA	25
3.1 TIPO DE PESQUISA	25
3.2 UNIVERSO E AMOSTRA	26
3.3 COLETA DE DADOS	26
4 ANÁLISE E DESCRIÇÃO DOS DADOS	27
4.1 VANTAGENS E DESVANTAGENS FISCAIS DA OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)	27
4.1.1.1 Desvantagem da Opção pelo Regime Especial de Tributação	28
4.1.2 Vantagens da adoção do RET x Lucro Real	29
4.1.2.1 PIS s/ Faturamento Mensal	29
4.1.2.2 COFINS s/ Faturamento Mensal	31
4.1.2.3 IRPJ s/ Faturamento Trimestral	32
4.1.2.4 CSLL s/ Faturamento Trimestral	33
4.2 VANTAGENS DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO PARA O PROMITENTE COMPRADOR	34
5 CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES	36
REFERÊNCIAS	37
ANEXOS	39

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTO E COLOCAÇÃO DO PROBLEMA

Em razão do grande crescimento do mercado e da globalização, novas empresas estão surgindo em diversos ramos e áreas, fazendo com que a atividade imobiliária se expanda cada vez mais.

A contabilidade, por ser uma ciência social que tem como objetivo a sistematização das informações de natureza econômica, física e produtiva, termina por influenciar normas e práticas contábeis, no sentido de acompanhar as mudanças de vários segmentos e, dentre eles, pode-se citar a Atividade Imobiliária que será o foco deste estudo.

Com o crescimento acelerado do mercado imobiliário surgiu uma grande preocupação com a segurança, no momento da compra de uma unidade ou a conclusão da obra do empreendimento. Foi pensando nisso que em 2 de agosto de 2004, o governo criou a lei nº 10.931, denominada de Patrimônio de Afetação. Segundo Higuchi et al. (2006, p.459) "o objetivo da lei foi de proteger os adquirentes de unidades imobiliárias a serem construídas [...]", onde os registros contábeis possam ser realizados de formas separadas das demais atividades do construtor, não podendo assumir um sistema de caixa único.

O Patrimônio de afetação é quando o terreno e as suas acessões, objeto da incorporação imobiliária, e os demais bens e direitos, do empreendimento, deverão se manter apartados do patrimônio do incorporador, ou seja, consiste na adoção de um patrimônio próprio para cada empreendimento, onde passará a ter a sua própria contabilidade, cada qual com sua escrituração separada e apenas os saldos dos empreendimentos incluídos no balanço da Construtora / Incorporadora.

O objetivo principal do patrimônio de afetação é dar segurança aos adquirentes das unidades imobiliárias, segundo Teixeira et al. (2006, p.85) "Os recursos pagos pelos mutuários não poderão ser misturados com o patrimônio da construtora e terão que ser obrigatoriamente direcionados a obra específica", o que

significa que os compradores terão mais segurança quanto aos recursos destinados à conclusão da construção realizada pela incorporadora.

Pode-se considerar, dentro da atividade imobiliária, o Patrimônio de Afetação como uma nova e diferente opção no mercado imobiliário, e não apenas como forma de tributação, já que é facultativa a aceitação do Regime Especial de Tributação (RET), e por se tratar de uma nova opção para o mercado como um todo, abrangendo os adquirentes e incorporadores, geram muitas dúvidas em relação a sua adoção no mercado brasileiro, principalmente, na cidade do Natal.

Diante do exposto anteriormente, surge a seguinte questão de pesquisa:
Quais as características da adoção do Patrimônio de Afetação nas empresas imobiliárias?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Este estudo teve como objetivo geral evidenciar as características do Patrimônio de Afetação no mercado imobiliário, sendo o único setor a se beneficiar.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Buscar, na literatura especializada, fundamentos teóricos relacionados ao Patrimônio de Afetação e suas relações com a contabilidade;
- Evidenciar as vantagens e desvantagens aplicáveis ao Regime Especial de Tributação (RET);
- Identificar as vantagens do Patrimônio de Afetação para o promitente Comprador.

1.3 JUSTIFICATIVA

A Atividade Imobiliária compreende em incorporações de imóveis, loteamentos, construções próprias ou de condomínios, centros comerciais, residenciais dentre outros. Essa atividade está cada vez mais ampla e presente em todo o Brasil, onde grandes empresas podem crescer até 9,7%, neste ano, de acordo com um estudo do **SERASA**. No Estado do Rio Grande do Norte há uma alavancagem considerável. De acordo com o Presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado do Rio Grande do Norte (**Sinduscon/RN**), Sílvia Bezerra, o crescimento pode ultrapassar a margem de 12% em 2008. Um indicativo bastante significativo dentro do Nordeste, levando a cidade do Natal a ser um ótimo ponto de investimentos neste mercado.

O Patrimônio de Afetação, apesar de ser um assunto novo, ainda, pode gerar muita polêmica, pois de acordo com Teixeira et al. (2006, p. 85) “Não é obrigatória a utilização desta modalidade, mas acredita-se que o próprio mercado se encarregará de fazer esta exigência”. Visando isto, faz-se necessário um conhecimento prévio deste assunto, apresentado de forma simples ao mercado imobiliário que, atualmente, está em alta, mas expondo suas vantagens e características de forma completa.

Para o incorporador, o fato de não poder utilizar o sistema de caixa único, pode ser considerado como uma desvantagem, pois leva a contabilidade a ser separada, ou seja, cada Patrimônio terá sua própria contabilidade. Contudo, existe a vantagem do RET (Regime Especial de Tributação), onde a empresa passa a tributar 7% do total de sua receita. Como está exposto do artigo 4º da Lei 10.931:

O art. 4º dispõe que para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 7% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento de mensal unificado de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. Considera-se receita mensal a totalidade das receitas auferidas na venda das unidades imobiliária que compõe a incorporação, adicionadas das receitas financeiras e variações monetárias ativas decorrentes dessa operação. (BRASIL, 2004)

O imposto de 7% é definitivo, ou seja, independente no valor da receita auferida terá sempre este percentual. Além disso, a incorporadora terá que recolher seus impostos, normalmente, de acordo com o regime de tributação escolhido.

Será nomeada uma Comissão de Representantes, com o mínimo de três pessoas que sejam compradores de unidades ou pessoas indicadas pelos mesmos. A eles deverão ser apresentados balancetes trimestrais, estágio e andamento da obra, bem como os comparativos do prazo compactuado.

Essa é uma vantagem para o cliente comprador, o qual pode supervisionar de forma mais aberta o que e como ocorre a execução do empreendimento.

1.4 LIMITAÇÕES DO TRABALHO

O presente trabalho limitou-se a evidenciar, através de simulação de faturamento, a adaptação de uma empresa do mercado imobiliário de Natal a empresa "X", que escolheu pelo Patrimônio de Afetação em seu estoque e optou pelo Regime Especial de Tributação.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 A CONTABILIDADE NO MERCADO ATUAL

Por tratar-se de uma ciência social, a contabilidade deve possuir sistematização de informações de várias naturezas, contudo é uma ciência do patrimônio individual, onde aplicada, a contabilidade tem sua utilidade quando os usuários que podem ser diversos, independem do meio, de seus relacionamentos, já que tomam decisões baseadas nelas, isto é, a contabilidade tem grande valia pelo nível de informações prestadas aos usuários, o que significa dizer que com a grande globalização a contabilidade deve está apta a prestar informações significantes ao mercado, levando sempre fidedignidade as suas demonstrações deixando-as o mais transparente possível, já que o futuro de qualquer operação depende de comã ocorre à forma de apresentação. (COSTA, 2007)

Houve uma evolução muito significativa no mercado brasileiro nas demonstrações financeiras, na forma de apresentação, qualidade e quantidade de informações que são necessárias aos investidores, de acordo com Almeida (2007, p. 128):

Essa mudança substancial nas demonstrações divulgadas financeiras ocorreu em função da necessidade de os futuros aplicadores de recursos terem conhecimento mais profundo sobre a situação patrimonial e financeira, o resultado das operações e as origens dos recursos das empresas.

O que eleva o nível que devem ser apresentadas nas demonstrações financeiras, com o objetivo de levar de forma transparente, as informações necessárias para possíveis tomadas de decisões financeiras e administrativas.

Um setor que tem grande crescimento em todo Brasil é o mercado imobiliário que possuem cada dia, mais investidores, pois a estes estão cada vez mais exigentes, e com maiores recursos para investir, pensando nisto a contabilidade mais uma vez se adaptou ao mercado, visando melhor e se aprofundando mais na área de construção civil e a atividade imobiliária.

2.2 A CONTABILIDADE E A CONSTRUÇÃO CIVIL

A construção civil executa obras para terceiros, através de empreitadas e sub empreitadas, ela é responsável pelo desenvolvimento e andamento da obra, pelo cronograma financeiro contratado com o cliente, pelo progresso físico da obra dentre outras obrigações. A contabilidade de uma construtora civil deve ser realizada de uma forma lógica e compreensível, para que se seja possível examinar a situação da entidade. De acordo com Teixeira et al. (2006, p.17):

A contabilidade, tratada desta forma, é uma ferramenta não só útil como indispensável às pessoas que de alguma forma se ligam à entidade, tais como seus proprietários administradores, seus fornecedores, bancos e os órgãos públicos responsáveis pelas arrecadações de tributos.

Assim, a contabilidade torna-se peça indispensável pela construção civil, pois por tratar de obra de terceiros, a construtora deve manter sua contabilidade de fácil entendimento.

2.3 A CONTABILIDADE E A ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

A atividade imobiliária é um dos ramos da contabilidade, compreende e compra e venda de imóveis prontos ou a construir, conjunto de lotes desmembrados, administração de condomínio ou obras, dentre outros.

“As incorporações revelaram-se um ótimo negócio, muita gente enriqueceu em poucos anos. O capital necessário para tais empresas era mínimo, pois desde o começo os futuros condôminos forneciam o dinheiro necessário para custear obras”. (TEIXEIRA et al. 2006 p. 81)

O que tornou o mercado atual está cada vez mais visado pelos investidores, administradores e profissionais de contabilidade, por se tratar de um ramo novo e de crescente desenvolvimento. Na atividade imobiliária é importante a figura do incorporador, pois cabe a ele introduzir mais valores e custos a empreendimentos e produzir maior rentabilidade.

2.3.1 Incorporação imobiliária

“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”. (ANTONIO, 2003. p. 15).

A “A lei das Incorporações” de nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em seu art. 28, define as incorporações imobiliárias como sendo:

“[...] a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, pela alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”. (BRASIL, 1964)

Ainda de acordo com o art. 31.A da lei 4.591/1964:

A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliárias 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, 1964)

O incorporador imobiliário tem por objetivo negociar as unidades próprias e autônomas com projetos devidamente aprovados por autoridades competentes, elaborar o projeto e o andamento da construção com cálculos das áreas das edificações, discriminado além da área global, as de partes comuns e indicando para cada tipo de unidade a respectiva metragem da área constituída, o que em outras palavras podemos chamar de fração ideal.

O que torna a figura do incorporador imobiliário de suma importância para o Patrimônio de afetação, onde se associa com os artigos discriminados nas leis que mostra o incorporador, dentre outros, o principal interessado.

2.4 PATRIMONIO DE AFETAÇÃO

O Patrimônio de afetação ocorre quando a incorporadora imobiliária passa a manter apartado de seu patrimônio, o estoque ou investimento destinado à obra, ou seja, consiste na adoção de um patrimônio próprio para cada empreendimento.

O regime de Afetação veio a preencher uma importante lacuna na lei 4.591/64, que possuía apenas proteção contratual, não contemplava meios de proteção ao patrimônio em si, o como consequência deixava os adquirentes e demais credores do empreendimento expostos a risco nos casos de falência do incorporador.

Por regime de afetação entende-se de forma mais específica que é o regime de incorporação mediante o qual objeto fica afetando, ou seja, segregado, o incorporador pode destacar do patrimônio geral da empresa. O Patrimônio de afetação funciona como uma empresa autônoma. (MATTOS, 2006)

O patrimônio de afetação surgiu com o objetivo de evitar o que o mercado apelidou de "efeito bicicleta" ou "pedalada", onde as empresas responsáveis pela execução da obra com eventuais tropeços, em dificuldades financeiras, desviavam recursos de novos empreendimentos a antigos empreendimentos, ocasionando um ciclo vicioso que acabou como o caso da Empresa Encol que foi um exemplo claro, ficou como um grande marco na sociedade onde, mais de 42.000 famílias foram prejudicadas nos mais de 700 unidades imobiliárias não concluídas.

Quando o incorporador decide por afetar seu patrimônio, passa a ter uma nova responsabilidade, que é de criar um novo patrimônio para cada empreendimento, o que faz com que a escrituração contábil seja feita separadamente da escrituração do incorporador, embora possam ser utilizados os mesmos registros contábeis do incorporador ou construtor.

Contudo a lei 10.931/2004 obriga que para cada patrimônio existam contas bancárias independentes, o que significa dizer que cada empreendimento possuirá um Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) diferente.

Assim há uma maior garantia para os compradores de unidades em construção criando um elo de confiança com o incorporador, pois o cliente poderá acompanhar a origem e aplicação dos recursos investidos para conclusão da obra.

Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação deverão ser utilizados apenas para pagar custeio ou reembolso associado à incorporação afetada, e o incorporador poderá ser reembolsado pelas quotas do terreno de forma proporcional à alienação das unidades autônomas, proporcionais também a cada recebimento das frações ideais. O incorporador somente poderá sacar o preço de aquisição do terreno a medida do recebimento das parcelas do valor da venda das unidades imobiliárias

2.5 CASO ENCOL

É importante frisar o caso da Construtora Encol S/A Engenharia, Comercio e Industria, pois, a mesma foi o estopim para a segurança do adquirente da unidade imobiliária, com sua falência ficaram cerca de 700 unidades inacabadas alguns com hipotecas não pagas, que em outras palavras causou uma devastação do mercado imobiliário o que ocasionou uma certa desconfiança por parte dos adquirentes.

Pensando nisso o governo criou a lei 10.931/04 que como muitos pensavam não veio para substituir a lei 4.591/64 apenas acrescentar pontos mais relevantes e o aprimoramento, aumentando assim, a credibilidade e confiabilidade dos empreendimentos perante muitos usuários, estabelecendo regras de acordo com sua finalidade principal.

2.6 REGIMES TRIBUTÁRIOS

O Regime Especial de Tributação é facultativo de caráter único e irrevogável, ou seja, mesmo que o incorporador faça a opção pelo patrimônio de afetação não será obrigado a optar pelo regime.

De acordo com o artigo 1º do Regime Especial de Tributação (RET), é aplicável a incorporação imobiliária. 1º Para efeito do disposto no caput considera-se:

I – Incorporador, a pessoa física ou jurídica que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construções sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas; e

II – 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 unidade autônomas.(BRASIL, 2006)

O Patrimônio de afetação é basicamente regida por duas regras: Aqueles que vigem em toda e qualquer incorporação, mesmo que o empreendimento chegue a bom tempo, e as que determinam os procedimentos a serem adotados pela assembléia de condôminos, na hipótese de uma possível falência do incorporador.

O patrimônio afetado não pode se misturar com os outros patrimônios, nem com o patrimônio do incorporador, possuindo assim, sua própria conta bancária. É importante ressaltar que as receitas não operacionais do patrimônio de afetação serão tributadas pela incorporadora responsável.

2.6.1 Vantagens aplicáveis ao Regime Especial de Tributação (RET);

Sobre a Receita operacional de venda de unidades imobiliárias dentro do mês, assim como a variação monetária destas operações, será calculada um percentual único de 7% do valor. Discriminadas da seguinte forma de acordo com a Instrução Normativa 689/2006, em seu artigo 6º, para fins de repartição de receita tributária, do percentual de 7% de que trata o caput do art. 4º será considerado:

- I – 2,2% (Dois inteiros e dois décimos por cento) como de IRPJ;
- II – 1,15% (Um inteiro e quinze centésimos por cento) como de CSLL;
- III – 0,65% (Sessenta e cinco centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep; e
- IV – 3% (Três por cento) como de Cofins.(BRASIL, 2006)

O pagamento deste imposto unificado deverá ser realizado até o décimo dia do mês subsequente, do mês que tiver recebido a receita, através de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF) com o código de arrecadação 4095 e o número específico da incorporação no CNPJ.

Uma grande vantagem do Regime Especial de Tributação é que esta simplificação tributária permite à comissão de Representantes uma checagem mais fácil de reconhecimentos. Pois na comissão estão enquadrados os clientes das unidades imobiliárias, ou representantes destes clientes. (MATTOS, 2006)

2.6.2 Desvantagens aplicáveis ao regime especial de tributação (RET)

O imposto e as contribuições pagos pela incorporadora optantes pelo regime especial de tributação, não poderão efetuar parcelamento de dívidas, nem poderão realizar compensações de pagamentos a maior, e nem haverá restituição destes valores.

Os resultados referente às receitas auferidas pelo patrimônio de afetação, deveriam ser tributado da mesma forma que é tratada as Sociedades em Conta de Participação (SCP) e das Sociedades de propósitos Específico (SPE), onde o sócio administrador (ostensivo) efetua o gerenciamento de uma sociedade com fim específico da qual participam um ou mais investidores. (PARADA FILHO, 2008)

É importante ressaltar que as regras do Regime Especial de Tributação se assemelham às regras impostas às entidades sem fins lucrativos, pois serão excluídos do patrimônio de afetação, os recursos que excederem a importância necessária até a conclusão da obra.

2.6.3 Os aspectos mais importantes do patrimônio de afetação na área contábil

De acordo com o art. 9º da Instrução Normativa 689/2006, O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

O que ocasiona uma maior transparência das destinações de recursos financeiros das entidades incorporadoras imobiliárias. De acordo com Parada Filho, Pode-se usar o plano de contas idênticos ao da construtora, desde que apresente os seguintes detalhes:

- 1° A movimentação Financeira (recebimentos e pagamentos) – Disponibilidade – Caixa e Bancos;
- 2° Os Créditos de unidades vendidas (valores a recebidos e a receber dos adquirentes) – Clientes – Créditos a receber (por unidade vendidas e a comercializar) e créditos recebidos;
- 3° A aplicação na construção dos recursos financeiros disponíveis – Custos – Custos da construção – Despesas de Administração;
- 4° As formas do investimento das sobras de caixa no mercado de capitais – Aplicações Financeiras em títulos e valores mobiliários;
- 5° A captação de recursos financeiros com base em títulos de créditos – Empréstimos e Financiamentos – Títulos de créditos;
- 6° As obrigações relativas à incorporação imobiliária, incluindo as tributárias, trabalhistas e previdenciárias – Obrigações a pagar;
- 7° O custo de construção das unidades já comercializadas e a comercializar custos – Custos das Unidades Comercializadas e das unidades a Comercializar;
- 8° As receitas e custos previstos para os exercícios futuros – Receitas orçadas e Custos orçados;
- 9° As Receitas e correspondentes custos relativos a cada ano-calendário – Contas de compensação – Valores recebidos e custos incorridos por unidade comercializada ou a comercializar.(PARADA FILHO, 2008, P.02)

É importante que a escrituração contábil seja realizada em livros distintos da incorporadora, assim como os documentos devem ser arquivados separadamente, embora os saldos das contas sejam incluídos nos do patrimônio da incorporadora.

O fato da segregação dos livros é importante, pois caso os compradores estejam desgostosos com o trabalho do incorporador, podem optar em contratar outra incorporadora ou construtora para conclusão da obra.

2.7 REQUISITOS PARA ADOÇÃO RET

A constituição pode ser a qualquer momento, mediante ato da averbação na matrícula do imóvel, independente do início da obra.

A opção da incorporadora imobiliária no Regime Especial de Tributação só será considerada efetiva após a adoção dos seguintes requisitos:

1° Para Constituir o Patrimônio de afetação é necessário primeiramente que seja realizada a averbação no registro de imóveis um terreno firmado pelo comprador.

2° A Inscrição de cada incorporação afetada no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento 109 – Inscrição de Incorporação Imobiliária;

3° A Apresentação do termo de opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal (DRF) ou Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária (Derat), com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica.

O Termo de opção pelo regime especial de tributação deverá vir acompanhada do termo de constituição de patrimônio de afetação, firmado pelo incorporador e, também, pelos titulares de direitos reais de aquisição, averbado no cartório de registro de imóveis.

2.8 VANTAGENS PARA O COMPRADOR

Um dos pontos positivos para o comprador é que ele pode receber a escritura de compra mesmo com a falência do incorporador, isto é dado devido ao mandato da comissão de representantes.

O comprador é o principal foco da lei 10.931/2004, pois da garantia ao comprador podemos dizer que corresponde a toda a qualquer dívida do empreendimento seja de natureza trabalhista, tributária ou perante as instituições financeiras permanecem adstritas ao empreendimento em construção, ou seja, o incorporador se responsabiliza pelo patrimônio de afetação, assim sendo, os compradores não responderão por outras dívidas e compromissos assumidos pela empresa, o que garante maior segurança para o adquirente.

A lei 10.931/2004 foi criada com o principal objetivo de proteger e assegurar que o comprador de uma unidade imobiliária de um empreendimento tenha o seu direito reservado e resguardado.

O que dá ao adquirente uma segurança maior, no ato da compra do empreendimento na planta, podendo manter um controle mais apurado da realização da obra.

Uma outra segurança é que o incorporador deve responder pelo prejuízo causado ao patrimônio de afetação de forma que não atinja os compradores.

2.8.1 Comissão de representantes

Segundo Teixeira et al. (2006, p. 88), "A composição e a eleição da Comissão de Representantes são designadas no contato de construção ou eleita em assembléia geral dos condôminos".

A Comissão deverá ser constituída por no mínimo três representantes compradores de unidades imobiliárias, ou pessoas designadas pelos compradores, que servirão como uma espécie de conselho Fiscal.

O Incorporador terá a obrigação de entregar a cada três meses balancetes relativos a cada patrimônio de afetação, assim como relatório de estágio e andamento da obra e comparativos do prazo compactuado.

Caso haja modificações sugeridas pelo incorporador, só poderão ser realizadas mediante a aprovação da comissão. De acordo com o § 3º:

Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a comissão de representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estivessem obrigados o incorporador, o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares. (BRASIL, 2004)

Cabe ao incorporador permitir livre acesso da comissão de representantes, a obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito, como qualquer outro documento referente ao patrimônio de afetação.

No caso de falência do incorporador, a comissão de representantes é responsável pela conclusão da obra, ou poderá optar por outra construtora, para esta conclusão.

2.9 PRINCÍPIO DA ENTIDADE

Pode-se considerar os princípios contábeis, como normas básicas de eventos e fenômenos que acontecem na contabilidade. Assim os princípios contábeis são como normas a serem seguidas dentro de um conceito ético da profissão, e um princípio que podemos ligar ao patrimônio de afetação é o princípio da Entidade.

Segundo Iudicibus (1998, p. 257) "Entidade, em contabilidade, é todo "núcleo" capaz de manipular recursos econômicos e que tenda a adicionar aos recursos manipulados. "

Pode-se dizer que o princípio da Entidade é a segregação entre a pessoa física (figura do sócio) e a pessoa jurídica (figura da empresa), contudo para o patrimônio de afetação o conceito do Princípio da Entidade se enquadra sob outros olhos, seria a segregação entre a Pessoa Jurídica e o seu estoque.

De acordo com a resolução CFC N° 750/93 – Dispõe sobre os princípios Fundamentais de Contabilidade (PFC): Seção I O Princípio da Entidade

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. Por consequência, nesta acepção, o patrimônio não se confunde com aquele dos seus sócios ou proprietários, no caso de sociedade ou instituição.

Parágrafo único. O PATRIMÔNIO pertence à ENTIDADE, mas a recíproca não é verdadeira. A soma ou agregação contábil de patrimônios autônomos não resulta em nova ENTIDADE, mas numa unidade de natureza econômico-contábil.

Pode-se visualizar que no princípio da Entidade o Patrimônio de afetação está em total acordo, o que está bem exposto no parágrafo único, que informa que apesar da divisão contábil das unidades autônomas não criam novas entidades, independentemente da segregação de seu estoque ou investimento a personalidade jurídica do incorporador permanece a mesma.

2.10 LEIS E INSTRUÇÃO NORMATIVA

2.10.1 Lei 4.591/1964 – 10.931/2004

A Lei 4.591/1964, das Leis de incorporação, veio para dar um norte sobre os padrões a serem seguidos principalmente pelas incorporadoras, é interessante ressaltar que a mesma possui uma segurança para comprador em contrato.

A Lei 10.931/2004, foi elaborada com o objetivo maior de assegurar os direitos dos adquirentes no momento da compra, a lei das afetações das incorporações imobiliárias, veio com o objetivo de somar valores na lei 4.591/1964.

Lei 4.591/1964	Lei das Incorporações Imobiliárias	Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
Lei 10.931/2004	Lei das Afetações das incorporações Imobiliárias	Dispõe o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de crédito imobiliário, Cédula de crédito imobiliário, Célula de crédito bancário.

Quadro 1: A lei das incorporações e Lei das afetações das incorporações.
Fonte: Brasil (1964 e 2004)

2.10.2 Instrução Normativa 689/2006

A instrução Normativa 689/2006, refere-se ao regime especial de tributação, trás os benefícios e vantagens das empresas que possui seu patrimônio afetado,

pois o mesmo terá uma redução de alíquotas sobre as receitas auferidas apenas pelo patrimônio.

Instrução Normativa SRF nº 689, de 13 de Novembro de 2006. Dou de 29.11.2006	Regime Especial de Tributação	Dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporadoras imobiliárias.
--	---	--

Quadro 2: Dou 689/2006.
 Fonte: Brasil (2006)

3 METODOLOGIA

A metodologia de uma pesquisa é como um caminho percorrido pelos pesquisadores no processo de elaboração do estudo com uma série de procedimentos realizados para resolução dos objetivos.

Beuren et al. (2006, p.67) afirma que “A metodologia da pesquisa é definida com base no problema formulado, o qual pode ser substituído ou acompanhado da elaboração de hipóteses [...]”, o que pode-se considerar que os problemas e as hipóteses podem ser a definidora no processo da metodologia.

Na indicação dos procedimentos metodológicos e técnicos podemos visualizar o que consideramos como a natureza do problema. De acordo com Severino (2002) o autor deve indicar o tipo de pesquisa que desenvolverá. Onde os métodos podem identificar o tipo do raciocínio na elaboração do projeto e os procedimentos as técnicas de operacionalização.

Assim, pode-se considerar a metodologia como uma forma de explicar os vários caminhos que o pesquisador escolheu para corresponder à problemática e o seu referencial teórico, de forma minuciosa e detalhada de tudo que foi utilizado na elaboração do estudo.

3.1 TIPO DE PESQUISA

Estratégia de pesquisa é o estudo de caso que como se originam os dados associados ao estudo tratando-se da concentração de um único caso, segundo Gil, citado por Beuren et al. (2006, p. 84):

O estudo de caso é caracterizado pelo estudo profundo e exaurido de um ou de poucos objetos, de maneira a permitir conhecimentos amplos e detalhados do mesmo, tarefa praticamente impossível mediante os tipos de delineamentos considerados.

O Estudo de caso tem por objetivo principal o aprofundamento de conhecimentos, por um determinado assunto, neste caso o Patrimônio de Afetação,

o material coletado deste estudo, será dado através de livros, artigos e leis, onde se justifica a importância do assunto de uma forma mais detalhada, para que se inicie um conhecimento público para o domínio do assunto.

3.2 UNIVERSO E AMOSTRA

De acordo com Beuren et al. (2006, 84), "amostra é uma pequena parte da população ou do universo selecionada em conformidade das regras", ou seja, pode-se considerar a amostra como o foco principal do estudo, o universo é como uma pequena amostra que irá representar o que se quer atingir.

No caso deste estudo refere-se uma empresa de médio porte situada na cidade do Natal, que possui cinco empreendimentos que iniciaram as obras, que foram afetadas pelo Patrimônio de Afetação.

3.3 COLETA DE DADOS

O instrumento utilizado na pesquisa refere-se à realização de uma simulação sobre o faturamento no período de 12 meses comparando a utilização do RET com as demais formas de tributação que podem ser utilizadas nas incorporadoras e imobiliárias.

4 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

4.1 VANTAGENS E DESVANTAGENS FISCAIS DA OPÇÃO PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

O Regime Especial de Tributação como visto no capítulo 2.6 é facultativo e irrevogável. Mesmo que o incorporador faça a opção pelo Patrimônio de Afetação ele não é obrigado a optar pelo regime. O RET trata da unificação dos impostos federais calculados sobre o faturamento mensal da entidade, ficando uma alíquota de 7% que engloba PIS, COFINS, IRPJ e CSLL, que deverá ser pago até o dia décimo dia do mês subsequente

Conforme previsto na instrução normativa 689/2006, o Regime Especial de Tributação é aplicável apenas às incorporadoras imobiliárias que já tenham feito a opção pelo Patrimônio de Afetação, opção essa que ocorre quando o estoque ou investimento da entidade adota um patrimônio próprio para cada empreendimento, segregando as inscrições no Cadastros Nacionais de Pessoa Jurídica (CNPJ), as contas bancárias, todas as suas finanças assim como as escriturações contábeis.

O Patrimônio de Afetação surgiu com o objetivo de contemplar meios de proteção ao patrimônio em si, dando seguridade aos adquirentes e demais credores dos empreendimentos que quase sempre eram expostos aos riscos quanto à falência do incorporador.

Este estudo evidencia através da simulação do faturamento da empresa incorporadora imobiliária "X". Trata-se de uma empresa de médio porte situada em Natal.

O Faturamento anual simulado foi de R\$ 53.700.000,00 discriminados no período de 12 meses conforme mostra no quadro abaixo:

Simulação de Faturamento Mensal da Empresa Incorporadora Imobiliária "X"

FATURAMENTO MENSAL	
JANEIRO	4.500.000,00
FEVEREIRO	7.200.000,00
MARÇO	4.500.000,00
ABRIL	3.000.000,00
MAIO	5.500.000,00
JUNHO	5.600.000,00
JULHO	4.200.000,00
AGOSTO	3.000.000,00
SETEMBRO	4.300.000,00
OUTUBRO	4.800.000,00
NOVEMBRO	3.600.000,00
DEZEMBRO	3.500.000,00
TOTAL	53.700.000,00

Quadro 3: Simulação de Faturamento Mensal
 FONTE: Elaboração Própria (2008)

4.1.1 Desvantagem da Opção pelo Regime Especial de Tributação

O Regime Especial de Tributação só é viável quando a empresa é de grande porte e têm seus faturamentos anuais elevado, de tal forma que ultrapasse o limite de R\$ 48.000.000,00 estipulados pela Receita Federal do Brasil, para empresas optante pelo Lucro Presumido.

Para cálculo de PIS e COFINS os valores permanecem os mesmos, pois tanto as empresas optante pelo RET quanto optante pelo Lucro Presumido possuem às mesmas alíquotas de 0,65% e 3% respectivamente. Porém, quanto ao IRPJ e CSLL, a carga tributária torna-se mais elevada. Para cálculo de IRPJ pelo Lucro Presumido a empresa tem como base a alíquota de 1,20% quanto no RET, fica a 2,2% e a CSLL no Lucro Presumido é de 1,08% e no RET passa a ser de 1,15%. Sendo assim, a opção pelo Regime Especial de Tributação fica completamente descartada para as empresas de pequeno e médio porte.

É importante salientar que a opção pelo Patrimônio de Afetação independe da opção pelo Regime Especial de Tributação, ambos são facultativos, porém o Regime Especial de Tributação só pode se concretizar após a opção pelo Patrimônio de Afetação.

4.1.2 Vantagens da adoção do RET x Lucro Real

Atualmente, no Brasil, as empresas que não podem optar pelo Lucro Presumido, obrigatoriamente devem ter como forma de tributação o Lucro Real, à medida que se encontra enquadrada como empresa de grande porte e possui grandes faturamentos no ano. Porém, o Lucro Real possui uma elevada carga tributária. Nesse sentido, o presente estudo apresenta as vantagens do Regime Especial de Tributação para empresas que tenham em seu objeto social construção ou alienação total ou parcial de estoques, e que sejam incorporadoras imobiliárias, bem como, uma comparação entre os impostos Federais calculados.

4.1.2.1 PIS s/ Faturamento Mensal

O Programa de Integração Social (PIS), é uma contribuição social de natureza tributária, devida pelas pessoas jurídicas, com objetivo de financiar o pagamento do seguro-desemprego e do abono para os trabalhadores que ganham até dois salários mínimos. Quando foi criado o PIS, o mesmo tinha como finalidade promover

integração do empregado com o desenvolvimento da empresa, facilitando a distribuição da renda Nacional.

O PIS apresentado aqui é o PIS sobre Faturamento, definido como as Receitas Brutas ditadas pela legislação do Imposto de Renda.

Os resultados encontrados no estudo mostram que, em relação ao PIS s/ Faturamento, ao compararmos o Lucro Real ao RET evidencia-se uma economia anual de R\$ 537.000,00 demonstrados na tabela a seguir:

Tabela 1 – PIS s/ Faturamento RET x Lucro Real

PIS S/ FATURAMENTO				
MÊS	FATURAMENTO	RET	LUCRO REAL	DIFERENÇA
		0,65%	1,65%	
JANEIRO	4.500.000,00	29.250,00	74.250,00	45.000,00
FEVEREIRO	7.200.000,00	46.800,00	118.800,00	72.000,00
MARÇO	4.500.000,00	29.250,00	74.250,00	45.000,00
ABRIL	3.000.000,00	19.500,00	49.500,00	30.000,00
MAIO	5.500.000,00	35.750,00	90.750,00	55.000,00
JUNHO	5.600.000,00	36.400,00	92.400,00	56.000,00
JULHO	4.200.000,00	27.300,00	69.300,00	42.000,00
AGOSTO	3.000.000,00	19.500,00	49.500,00	30.000,00
SETEMBRO	4.300.000,00	27.950,00	70.950,00	43.000,00
OUTUBRO	4.800.000,00	31.200,00	79.200,00	48.000,00
NOVEMBRO	3.600.000,00	23.400,00	59.400,00	36.000,00
DEZEMBRO	3.500.000,00	22.750,00	57.750,00	35.000,00
TOTAL	53.700.000,00	349.050,00	886.050,00	537.000,00

FONTE: Elaboração Própria (2008)

4.1.2.2 COFINS s/ Faturamento

A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), é uma contribuição federal de natureza tributária, incidente sobre a receita bruta de pessoas jurídicas em geral, inclusive as pessoas a elas equiparadas pela legislação do Imposto de Renda, exceto as microempresas e as empresas de pequeno porte submetidas ao regime do Simples, que recolhem a contribuição, além de outros tributos federais num único código de arrecadação que abarca todos esses tributos. Esta contribuição está destinada a financiar a seguridade social.

Os resultados encontrados na pesquisa revelam que, em relação a COFINS s/ Faturamento, ao estabelecermos a comparação do Lucro Real ao RET, constata-se uma economia de R\$ 2.148.000,00 demonstrados na tabela a seguir:

Tabela 2 – COFINS s/ Faturamento RET x Lucro Real

COFINS S/ FATURAMENTO				
MÊS	FATURAMENTO	RET 3,00%	LUCRO REAL 7,00%	DIFERENÇA
JANEIRO	4.500.000,00	135.000,00	315.000,00	180.000,00
FEVEREIRO	7.200.000,00	216.000,00	504.000,00	288.000,00
MARÇO	4.500.000,00	135.000,00	315.000,00	180.000,00
ABRIL	3.000.000,00	90.000,00	210.000,00	120.000,00
MAIO	5.500.000,00	165.000,00	385.000,00	220.000,00
JUNHO	5.600.000,00	168.000,00	392.000,00	224.000,00
JULHO	4.200.000,00	126.000,00	294.000,00	168.000,00
AGOSTO	3.000.000,00	90.000,00	210.000,00	120.000,00
SETEMBRO	4.300.000,00	129.000,00	301.000,00	172.000,00
OUTUBRO	4.800.000,00	144.000,00	336.000,00	192.000,00
NOVEMBRO	3.600.000,00	108.000,00	252.000,00	144.000,00
DEZEMBRO	3.500.000,00	105.000,00	245.000,00	140.000,00
TOTAL	53.700.000,00	1.611.000,00	3.759.000,00	2.148.000,00

FONTE: Elaboração Própria (2008)

4.1.2.3 IRPJ s/ Faturamento

O Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) é um tributo de natureza federal. Pagas por pessoas jurídicas não imunes ou isentas sobre seu Lucro. Neste caso não houve economia. No entanto, ressalta-se que para estes cálculos utilizou-se os valores brutos, pois, para calcular pelo lucro real é necessário à elaboração do

LALUR Livro de Apuração do Lucro Real, onde se apresentam as adições e exclusões de receitas e despesas contidas na entidade.

Tabela 3: IRPJ s/ Faturamento Trimestral

IRPJ S/ FATURAMENTO				
		RET	LUCRO REAL	DIFERENÇA
	FATURAMENTO	2,2%	8 e 15%	
1° TRIMESTRE	16.200.000,00	356.400,00	318.000,00	38.400,00
2° TRIMESTRE	14.100.000,00	310.200,00	276.000,00	34.200,00
3° TRIMESTRE	11.500.000,00	253.000,00	224.000,00	29.000,00
4° TRIMESTRE	11.900.000,00	261.800,00	232.000,00	29.800,00
TOTAL	53.700.000,00	1.181.400,00	1.050.000,00	131.400,00

FONTE: Elaboração Própria (2008)

4.1.2.4 CSLL s/ Faturamento Trimestral

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido é um tributo federal sobre o Lucro Líquido das empresas ou sobre o Faturamento / Receita Bruta das pessoas jurídicas. Os resultados encontrados no estudo mostram que, em relação a CSLL s/ Faturamento, ao compararmos o Lucro Real ao RET não houve economia pelo mesmo fato que ocorre na elaboração do IRPJ, conforme acima descrito.

Tabela 4: CSLL Trimestral s/ Faturamento

CSLL S/ FATURAMENTO				
	FATURAMENTO	RET	LUCRO REAL	DIFERENÇA
		1,15%	12 e 9 %	
1° TRIMESTRE	16.200.000,00	186.300,00	174.960,00	11.340,00
2° TRIMESTRE	14.100.000,00	162.150,00	152.280,00	9.870,00
3° TRIMESTRE	11.500.000,00	132.250,00	124.200,00	8.050,00
4° TRIMESTRE	11.900.000,00	136.850,00	128.520,00	8.330,00
TOTAL	53.700.000,00	617.550,00	579.960,00	37.590,00

FONTE: Elaboração Própria (2008)

4.2 VANTAGENS DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO PARA O PROMITENTE COMPRADOR

Quanto às vantagens ao comprador, o mesmo obteve segurança quanto à iniciação e execução da construção das unidades prometidas perante contrato de promessa de compra e venda, como já previsto na Lei 10.931/2004, cujo objetivo maior é proteger o cliente que compra unidades imobiliárias na planta, havendo mais transparências nas transações, prevalecendo a ética e cumprindo com mais severidade as cláusulas previstas em contratos.

Com a adoção do Patrimônio de afetação pela empresa Construtora/ Incorporadora, responsável pela execução da obra, o comprador tem uma maior segurança, podendo assim acompanhar diretamente através da comissão de representantes, eleita em assembléia com a ajuda da indicação do administrador da empresa, onde foi permitido um livre acesso aos livros contábeis. Caso haja modificações sugeridas pelo incorporador, só poderão ser realizadas mediante a aprovação da comissão. No entanto, ainda não é possível coagir a adoção do Patrimônio de Afetação, pois como já citado anteriormente, não existe

obrigatoriedade. Cabe a empresa tomar a iniciativa e cabe ao comprador e a sociedade pressionar as construtoras para tornar possível que a empresa seja obrigada a aderir, como uma forma de seguridade e transparência.

5 CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

De acordo com as análises realizadas sobre o faturamento anual da empresa incorporadora Imobiliária "X" percebe-se que em relação ao Regime Especial de Tributação, só é viável quando a empresa possui um faturamento alto que chegue a ultrapassar o limite estipulado da Receita Federal para as empresa optam pelo Lucro presumido que é de R\$ 48.000.000,00 anual, ou seja, caso a empresa escolhesse o Lucro Presumido para cálculo de impostos, automaticamente seria obrigada a passar ao Lucro Real, já que seu faturamento anual chegou à R\$ 53.700.000,00. Consta-se nas análises e comparações realizadas referentes aos cálculos dos tributos mensais e trimestrais, que na maioria dos impostos existem economias bastante significativas ao se comparar o RET com das demais formas de tributações.

Já em relação à adoção pelo Patrimônio de Afetação o ganho maior é refletido na sociedade, à medida que há uma maior confiabilidade para o comprador já que o mesmo terá acesso a diversos tipos de informações quanto ao andamento físico da construção e as situações financeiras e contábeis da obra. É importante salientar que o Patrimônio de afetação não é apenas mais uma forma de tributação.

Sugere-se, para estudos futuros, um maior aprofundamento dos benefícios da adesão do patrimônio de Afetação na sociedade, principalmente para o mercado Natalense, que é um dos que mais cresce no Nordeste e no Brasil. Caso a sociedade soubesse manusear e exigir essas informações, poderiam ser evitadas diversas fraudes que viessem a prejudicar o comprador, bem como, causas judiciais. O que representa, em longo prazo, economia tanto para os cofres públicos como para as construtoras.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. Patrimônio de afetação. **Jus Navigandi**, Terezina, ano 9, n.607, 7 mar. 2008. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6408> > . Acesso em: 24 maio 2008.

ALMEIDA, Marcelo Cavalcanti. **Auditoria** : um curso moderno e completo. São Paulo: Atlas, 2007.

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

BEUREN, Ilse Maria et al. **Como elaborar trabalhos monográficos em Contabilidade**. São Paulo: Atlas, 2006.

BRASIL, **Lei das incorporações imobiliárias 4.591**. Brasil: 1964; Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/LEIS/L4591.htm>>. Acesso em: 15 mar. 2008.

BRASIL, **Lei das Afetações das incorporações Imobiliárias 10.931**. Brasil: 2004, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/10.931.htm>. Acesso em: 15 mar. 2008.

BRASIL, **Regime Especial de Tributação DOU 689**. Brasil 2006. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/2006/in6892006.htm>>. Acesso em: 15 mar. 2008.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e atividades imobiliárias**. São Paulo: Atlas, 2007.

HIGUCHI, Hiromi, HIGUCHI, Fábio Hiroshi, HIGUCHI, Celso Hiroyuki. **Imposto de renda das empresas: Interpretações e práticas**. 31 ed. São Paulo: IR Publicações Ltda, 2006.

IUDÍCIBUS, Sergio de, (coord). **Contabilidade introdutória**. 9. ed, São Paulo: Atlas, 1998.

MATTOS, Aldo Dórea. O patrimônio de afetação vai vingar no mercador imobiliário? **Jus Navigandi**, Terezina, ano 10, n. 1013, 10 abr.. 2006. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=8222> >. Acesso em: 15 mar. 2008.

NEUPOMUCENO FILHO, Fernando. **Custos e contabilidade na atividade imobiliária da construção civil**. São Paulo: IOB Thomson, 2004.

PARADA FILHO, Américo Garcia. **Patrimônio de afetação**, 2008. Disponível em: <<http://www.cosif.com.br/imprime.asp?pag=mostraequivo=patrimoniodeafetacao>>. Acesso em: 07 mar.2008.

RACHID, Jorge Antonio Deher. **O que muda com o patrimônio de afetação?** Disponível em: < <http://www.precisao.eng.br/fmnresp/afeta.htm> >. Acesso em: 15 mar. 2008.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. São Paulo: Cortez, 2002.

TEIXEIRA, Paulo Joní et al. **Atividades imobiliárias : prática contábil e fiscal – legislação tributária**. Porto Alegre: Alternativa Cultural, 2006.

TREGNAGO, Carlos Alberto, **Encol nunca mais: O Patrimônio de Afetação como segurança na compra de um imóvel**. Disponível em <<http://www.advogado.adv.br/estudantesdireito/puc/rs/carlosalbertotregnago/encolnuncamais.htm>> . Acesso em 24 maio 2008

ANEXO

Anexo A - LEI Nº 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004.

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I**DO REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

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

I - 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 nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para 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, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a sete por cento da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado dos seguintes impostos e contribuições:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ;

II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

§ 1º Para fins do 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 desta operação.

~~§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput somente poderá ser compensado, por espécie, com o montante devido pela incorporadora no mesmo período de apuração, até o limite desse montante.~~

~~§ 3º 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 a restituição ou ressarcimento, bem assim a compensação com o devido em relação a outros tributos da própria ou de outras incorporações ou pela incorporadora em outros períodos de apuração.~~

~~§ 4º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do caput, a partir do mês da opção.~~

§ 2º O pagamento dos tributos e contribuições na forma do disposto no caput deste artigo será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora. (Redação dada pela Lei nº 11.196, de 2005)

§ 3º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação sujeita a tributação na forma deste artigo não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo dos tributos e contribuições de que trata o caput deste artigo devidos pela incorporadora em virtude de suas outras atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas. (Redação dada pela Lei nº 11.196, de 2005)

§ 4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, os custos e despesas indiretos pagos pela incorporadora no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora. (Redação dada pela Lei nº 11.196, de 2005)

§ 5º A opção pelo regime especial de tributação obriga o contribuinte a fazer o recolhimento dos tributos, na forma do caput deste artigo, a partir do mês da opção. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Art. 5º O pagamento unificado de impostos e contribuições efetuado na forma do art. 4º deverá ser feito até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

Parágrafo único. Para fins do disposto no **caput**, a incorporadora deverá utilizar, no Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, o número específico de inscrição da incorporação no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas - CNPJ e código de arrecadação próprio.

Art. 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no art. 4º não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 7º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.

Art. 8º Para fins de repartição de receita tributária e do disposto no § 2º do art. 4º, o percentual de sete por cento de que trata o **caput** do art. 4º será considerado:

I - três por cento como COFINS;

II - zero vírgula sessenta e cinco por cento como Contribuição para o PIS/PASEP;

III - 2,2% (dois vírgula dois por cento) como IRPJ; e

IV - 1,15% (um vírgula quinze por cento) como CSLL.

Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 10. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

~~Art. 11. As contribuições para o PIS/PASEP e para a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas, inclusive por equiparação, de que trata o art. 31 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, seguirão o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação de imposto de renda. (Revogado pela Lei nº 11.196, de 2005)~~

CAPÍTULO II DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada

por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 17. O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 13 desta Lei.

CAPÍTULO III

DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º.

Art. 19. A CCI deverá conter:

I - a denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 20. A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 21. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 23. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI do Capítulo I da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados, não se aplicando o disposto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 25. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

CAPÍTULO IV DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.

Parágrafo único. A garantia constituída será especificada na Cédula de Crédito Bancário, observadas as disposições deste Capítulo e, no que não forem com elas conflitantes, as da legislação comum ou especial aplicável.

Art. 28. A Cédula de Crédito Bancário é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo, ou nos extratos da conta corrente, elaborados conforme previsto no § 2º.

§ 1º Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:

I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;

II - os critérios de atualização monetária ou de variação cambial como permitido em lei;

III - os casos de ocorrência de mora e de incidência das multas e penalidades contratuais, bem como as hipóteses de vencimento antecipado da dívida;

IV - os critérios de apuração e de ressarcimento, pelo emitente ou por terceiro garantidor, das despesas de cobrança da dívida e dos honorários advocatícios, judiciais ou extrajudiciais, sendo que os honorários advocatícios extrajudiciais não poderão superar o limite de dez por cento do valor total devido;

V - quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição de tal garantia;

VI - as obrigações a serem cumpridas pelo credor;

VII - a obrigação do credor de emitir extratos da conta corrente ou planilhas de cálculo da dívida, ou de seu saldo devedor, de acordo com os critérios estabelecidos na própria Cédula de Crédito Bancário, observado o disposto no § 2º; e

VIII - outras condições de concessão do crédito, suas garantias ou liquidação, obrigações adicionais do emitente ou do terceiro garantidor da obrigação, desde que não contrariem as disposições desta Lei.

§ 2º Sempre que necessário, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado pela Cédula de Crédito Bancário, será feita pelo credor, por meio de planilha de cálculo e, quando for o caso, de extrato emitido pela instituição financeira, em favor da qual a Cédula de Crédito Bancário foi originalmente emitida, documentos esses que integrarão a Cédula, observado que:

I - os cálculos realizados deverão evidenciar de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais devidos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela de atualização monetária ou cambial, a parcela correspondente a multas e demais

penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e, por fim, o valor total da dívida; e

II - a Cédula de Crédito Bancário representativa de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário em conta corrente será emitida pelo valor total do crédito posto à disposição do emitente, competindo ao credor, nos termos deste parágrafo, discriminar nos extratos da conta corrente ou nas planilhas de cálculo, que serão anexados à Cédula, as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite do crédito inicialmente concedido, as eventuais amortizações da dívida e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização do crédito aberto.

§ 3º O credor que, em ação judicial, cobrar o valor do crédito exequendo em desacordo com o expresso na Cédula de Crédito Bancário, fica obrigado a pagar ao devedor o dobro do cobrado a maior, que poderá ser compensado na própria ação, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos.

Art. 29. A Cédula de Crédito Bancário deve conter os seguintes requisitos essenciais:

I - a denominação "Cédula de Crédito Bancário";

II - a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível no seu vencimento ou, no caso de dívida oriunda de contrato de abertura de crédito bancário, a promessa do emitente de pagar a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao crédito utilizado;

III - a data e o lugar do pagamento da dívida e, no caso de pagamento parcelado, as datas e os valores de cada prestação, ou os critérios para essa determinação;

IV - o nome da instituição credora, podendo conter cláusula à ordem;

V - a data e o lugar de sua emissão; e

VI - a assinatura do emitente e, se for o caso, do terceiro garantidor da obrigação, ou de seus respectivos mandatários.

§ 1º A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário será emitida por escrito, em tantas vias quantas forem as partes que nela intervierem, assinadas pelo emitente e pelo terceiro garantidor, se houver, ou por seus respectivos mandatários, devendo cada parte receber uma via.

§ 3º Somente a via do credor será negociável, devendo constar nas demais vias a expressão "não negociável".

§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no **caput**, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.

Art. 30. A constituição de garantia da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é disciplinada por esta Lei, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.

Art. 31. A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal.

Art. 32. A constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.

Art. 33. O bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

Parágrafo único. A descrição e individualização do bem constitutivo da garantia poderá ser substituída pela remissão a documento ou certidão expedida por entidade competente, que integrará a Cédula de Crédito Bancário para todos os fins.

Art. 34. A garantia da obrigação abrangerá, além do bem principal constitutivo da garantia, todos os seus acessórios, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural.

§ 1º O credor poderá averbar, no órgão competente para o registro do bem constitutivo da garantia, a existência de qualquer outro bem por ela abrangido.

§ 2º Até a efetiva liquidação da obrigação garantida, os bens abrangidos pela garantia não poderão, sem prévia autorização escrita do credor, ser alterados, retirados, deslocados ou destruídos, nem poderão ter sua destinação modificada, exceto quando a garantia for constituída por semoventes ou por veículos, automotores ou não, e a remoção ou o deslocamento desses bens for inerente à atividade do emitente da Cédula de Crédito Bancário, ou do terceiro prestador da garantia.

Art. 35. Os bens constitutivos de garantia pignoratícia ou objeto de alienação fiduciária poderão, a critério do credor, permanecer sob a posse direta do emitente ou do terceiro prestador da garantia, nos termos da cláusula de constituto possessório, caso em que as partes deverão especificar o local em que o bem será guardado e conservado até a efetiva liquidação da obrigação garantida.

§ 1º O emitente e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia responderão solidariamente pela guarda e conservação do bem constitutivo da garantia.

§ 2º Quando a garantia for prestada por pessoa jurídica, esta indicará representantes para responder nos termos do § 1º.

Art. 36. O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 37. Se o bem constitutivo da garantia for desapropriado, ou se for danificado ou perecer por fato imputável a terceiro, o credor sub-rogar-se-á no direito à indenização devida pelo expropriante ou pelo terceiro causador do dano, até o montante necessário para liquidar ou amortizar a obrigação garantida.

Art. 38. Nos casos previstos nos arts. 36 e 37 desta Lei, facultar-se-á ao credor exigir a substituição da garantia, ou o seu reforço, renunciando ao direito à percepção do valor relativo à indenização.

Art. 39. O credor poderá exigir a substituição ou o reforço da garantia, em caso de perda, deterioração ou diminuição de seu valor.

Parágrafo único. O credor notificará por escrito o emitente e, se for o caso, o terceiro garantidor, para que substituam ou reforcem a garantia no prazo de quinze dias, sob pena de vencimento antecipado da dívida garantida.

Art. 40. Nas operações de crédito rotativo, o limite de crédito concedido será recomposto, automaticamente e durante o prazo de vigência da Cédula de Crédito Bancário, sempre que o devedor, não estando em mora ou inadimplente, amortizar ou liquidar a dívida.

Art. 41. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser protestada por indicação, desde que o credor apresente declaração de posse da sua única via negociável, inclusive no caso de protesto parcial.

Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.

Art. 43. As instituições financeiras, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, podem emitir título representativo das Cédulas de Crédito Bancário por elas mantidas em depósito, do qual constarão:

I - o local e a data da emissão;

II - o nome e a qualificação do depositante das Cédulas de Crédito Bancário;

III - a denominação "Certificado de Cédulas de Crédito Bancário";

IV - a especificação das cédulas depositadas, o nome dos seus emitentes e o valor, o lugar e a data do pagamento do crédito por elas incorporado;

V - o nome da instituição emitente;

VI - a declaração de que a instituição financeira, na qualidade e com as responsabilidades de depositária e mandatária do titular do certificado, promoverá a cobrança das Cédulas de Crédito Bancário, e de que as cédulas depositadas, assim como o produto da cobrança do seu principal e encargos, somente serão entregues ao titular do certificado, contra apresentação deste;

VII - o lugar da entrega do objeto do depósito; e

VIII - a remuneração devida à instituição financeira pelo depósito das cédulas objeto da emissão do certificado, se convencionada.

§ 1º A instituição financeira responde pela origem e autenticidade das Cédulas de Crédito Bancário depositadas.

§ 2º Emitido o certificado, as Cédulas de Crédito Bancário e as importâncias recebidas pela instituição financeira a título de pagamento do principal e de encargos não poderão ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão, ou qualquer outro embaraço que impeça a sua entrega ao titular do certificado, mas este poderá ser objeto de penhora, ou de qualquer medida cautelar por obrigação do seu titular.

§ 3º O certificado poderá ser emitido sob a forma escritural, sendo regido, no que for aplicável, pelo contido nos arts. 34 e 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 4º O certificado poderá ser transferido mediante endosso ou termo de transferência, se escritural, devendo, em qualquer caso, a transferência ser datada e assinada pelo seu titular ou mandatário com poderes especiais e averbada junto à instituição financeira emitente, no prazo máximo de dois dias.

§ 5º As despesas e os encargos decorrentes da transferência e averbação do certificado serão suportados pelo endossatário ou cessionário, salvo convenção em contrário.

Art. 44. Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.

Art. 45. Os títulos de crédito e direitos creditórios, representados sob a forma escritural ou física, que tenham sido objeto de desconto, poderão ser admitidos a redesconto junto ao Banco Central do Brasil, observando-se as normas e instruções baixadas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 1º Os títulos de crédito e os direitos creditórios de que trata o caput considerar-se-ão transferidos, para fins de redesconto, à propriedade do Banco Central do Brasil, desde que inscritos em termo de tradição eletrônico constante do Sistema de Informações do Banco Central - SISBACEN, ou, ainda, no termo de

tradição previsto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 21.499, de 9 de junho de 1932, com a redação dada pelo art. 1º do Decreto nº 21.928, de 10 de outubro de 1932.

§ 2º Entendem-se inscritos nos termos de tradição referidos no § 1º os títulos de crédito e direitos creditórios neles relacionados e descritos, observando-se os requisitos, os critérios e as formas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 3º A inscrição produzirá os mesmos efeitos jurídicos do endosso, somente se aperfeiçoando com o recebimento, pela instituição financeira proponente do redesconto, de mensagem de aceitação do Banco Central do Brasil, ou, não sendo eletrônico o termo de tradição, após a assinatura das partes.

§ 4º Os títulos de crédito e documentos representativos de direitos creditórios, inscritos nos termos de tradição, poderão, a critério do Banco Central do Brasil, permanecer na posse direta da instituição financeira beneficiária do redesconto, que os guardará e conservará em depósito, devendo proceder, como comissária del credere, à sua cobrança judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO V

DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no **caput**.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput** serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o **caput**.

Art. 47. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o **caput** do art. 46.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 48. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data

de entrada em vigor da Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 49. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspenso encargos dele decorrentes.

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3º Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I - na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II - em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 52. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei nº 9.514, de

1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Alterações da Lei de Incorporações

Art. 53. O Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes Capítulo e artigos:

"CAPÍTULO I-A. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da 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.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação 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.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

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

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

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea "a"); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea "b").

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela científica, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, 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.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31-C. 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.

§ 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 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.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

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 aberta 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 de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

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

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

termos das obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo

posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

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, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário 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, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

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; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação." (NR)

Art. 54. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32.

.....

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

....." (NR)

"Art. 43.

.....

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40;

não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador." (NR)

"Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

.....

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

....." (NR)

Alterações de Leis sobre Alienação Fiduciária

Art. 55. A Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Seção				XIV
Alienação	Fiduciária	em	Garantia	no
Âmbito do Mercado Financeiro e de Capitais				

Art. 66-B. O contrato de alienação fiduciária celebrado no âmbito do mercado financeiro e de capitais, bem como em garantia de créditos fiscais e previdenciários, deverá conter, além dos requisitos definidos na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a taxa de juros, a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos.

§ 1º Se a coisa objeto de propriedade fiduciária não se identifica por números, marcas e sinais no contrato de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identificação dos bens do seu domínio que se encontram em poder do devedor.

§ 2º O devedor que alienar, ou der em garantia a terceiros, coisa que já alienara fiduciariamente em garantia, ficará sujeito à pena prevista no art. 171, § 2º, I, do Código Penal.

§ 3º É admitida a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de crédito, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor, que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida, poderá

vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da realização da garantia, entregando ao devedor o saldo, se houver, acompanhado do demonstrativo da operação realizada.

§ 4º No tocante à cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis ou sobre títulos de crédito aplica-se, também, o disposto nos arts. 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5º Aplicam-se à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei os arts. 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 6º Não se aplica à alienação fiduciária e à cessão fiduciária de que trata esta Lei o disposto no art. 644 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002." (NR)

Art. 56. O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 3º

§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no **caput**, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária.

§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus.

§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar.

§ 4º A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2º, caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.

§ 5º Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo.

§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinquenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado.

§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos.

§ 8º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior." (NR)

"Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário." (NR)

Art. 57. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 5º

.....

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI." (NR)

"Art. 8º

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

....." (NR)

"Art. 16

.....

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único." (NR)

"Art. 22.....

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfiteúticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário." (NR)

"Art. 26.

.....

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio.

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27." (NR)

"Art. 27.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse." (NR)

"Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel." (NR)

"Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário." (NR)

"Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito." (NR)

Alterações no Código Civil

Art. 58. A Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 819-A. (VETADO)"

"Art. 1.331.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

....." (NR)

"Art. 1.336.

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

§ 1º (VETADO)

....." (NR)

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos." (NR)

"Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial." (NR)

"Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir." (NR)

Alterações na Lei de Registros Públicos

Art. 59. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167.

II -

21) da cessão de crédito imobiliário." (NR)

"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 7º Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

§ 8º As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

§ 11. Independe de retificação:

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;

II - a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.

§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.

§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.

§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.

Art. 214.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel." (NR)

Alteração na Lei do FGTS

Art. 60. O **caput** do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:" (NR)

Alterações na Lei de Locações

Art. 61. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32.

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de

constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica." (NR)

"Art. 39. (VETADO)"

Alterações na Lei de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida

Art. 62. (VETADO)

Normas Complementares a esta Lei

Art. 63. Nas operações envolvendo recursos do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, relacionadas com a moradia, é vedado cobrar do mutuário a elaboração de instrumento contratual particular, ainda que com força de escritura pública.

Art. 64. (VETADO)

Art. 65. O Conselho Monetário Nacional e a Secretaria da Receita Federal, no âmbito das suas respectivas atribuições, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Lei.

Vigência

Art. 66. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Revogações

Art. 67. Ficam revogadas as Medidas Provisórias nºs 2.160-25, de 23 de agosto de 2001, 2.221, de 4 de setembro de 2001, e 2.223, de 4 de setembro de 2001, e os arts. 66 e 66-A da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

Brasília, 2 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

Márcio Thomaz Bastos

Antonio Palocci Filho

Marina Silva

Olívio de Oliveira Dutra

José Dirceu de Oliveira e Silva

Álvaro Augusto Ribeiro Costa

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 3.8.2004

Anexo B – Instrução Normativa SRF nº 689, de 13 de novembro de 2006.**DOU de 29.11.2006**

Dispõe sobre o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias.

O SECRETÁRIO DA RECEITA FEDERAL, no uso de suas atribuições, e tendo em vista o disposto na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e no art. 111 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, resolve:

Art. 1º O regime especial de tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2004, tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

§ 1º Para efeito do disposto no caput, considera-se:

I - incorporador, a pessoa física ou jurídica que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas; e

II - 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.

§ 2º Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem à constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

§ 3º Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 2º A opção da incorporação imobiliária no RET de que trata o art. 1º será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos, a serem efetuados pela ordem em que estão descritos:

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

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

III - apresentação do Termo de Opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal (DRF) ou à Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária (Derat) com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica.

§ 1º O Termo de Opção de que trata o inciso III deverá ser entregue na unidade da Secretaria da Receita Federal (SRF) a que estiver jurisdicionada a matriz da pessoa jurídica incorporadora, mesmo quando a incorporação, objeto de opção pelo RET, estiver localizada fora da jurisdição dessa unidade da SRF.

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, o Termo de Opção pelo RET deverá estar acompanhado do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação, firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição, e averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Para fins do disposto neste artigo, será utilizado o formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único a esta Instrução Normativa, disponível na página da SRF na Internet, no endereço <www.receita.fazenda.gov.br>.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeita ao RET, bem assim os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o PIS/Pasep e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), exceto as calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas recebidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada.

Art. 4º Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 7% (sete por cento) das receitas mensais recebidas, o qual corresponderá ao pagamento unificado de:

I - IRPJ;

II - CSLL;

III - Contribuição para o PIS/Pasep; e

IV - Cofins.

§ 1º A opção da incorporação no RET obriga o contribuinte a efetuar o recolhimento dos tributos, na forma do caput, a partir do mês da opção.

§ 2º Para fins do disposto no caput, considera-se receita mensal o total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação submetida ao RET, bem assim, as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes dessa operação.

§ 3º Do total das receitas recebidas, de que trata o § 2º, poderão ser deduzidas as vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos.

§ 4º As demais receitas, operacionais e não operacionais, recebidas pela incorporadora, relativas às atividades da incorporação submetida ao RET, serão tributadas na incorporadora.

§ 5º O disposto no § 4º aplica-se inclusive às receitas recebidas pela incorporadora, decorrentes da aplicação dos recursos da incorporação submetida ao RET no mercado financeiro.

§ 6º Os créditos tributários devidos pela incorporadora na forma do disposto no caput não poderão ser objeto de parcelamento.

Art. 5º Observado o disposto no art. 9º, o pagamento do IRPJ e das contribuições, na forma do disposto no caput do art. 4º, será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela incorporadora.

§ 1º As receitas, custos e despesas próprios da incorporação, sujeitas à tributação na forma do art. 4º, não deverão ser computados na apuração das bases de cálculo do IRPJ e das contribuições, devidos pela incorporadora em virtude de suas demais atividades empresariais, inclusive incorporações não afetadas.

§ 2º Para fins do disposto no § 1º, os custos e despesas indiretos pagos no mês serão apropriados a cada incorporação na mesma proporção representada pelos custos diretos próprios da incorporação, em relação ao custo direto total da incorporadora, assim entendido como a soma de todos os custos diretos de todas as incorporações e o de outras atividades exercidas pela incorporadora.

Art. 6º Para fins de repartição de receita tributária, do percentual de 7% (sete por cento) de que trata o caput do art. 4º será considerado:

I - 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento) como IRPJ;

II - 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) como CSLL;

III - 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) como Contribuição para o PIS/Pasep; e

IV - 3% (três por cento) como Cofins.

Art. 7º O pagamento unificado do IRPJ e das contribuições, na forma do art. 4º, deverá ser efetuado até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas.

§ 1º Para fins do disposto no caput, a incorporadora deverá utilizar no Documento de Arrecadação de Receitas Federais (Darf), o código de arrecadação 4095 e o número específico de inscrição da incorporação objeto de opção pelo RET no CNPJ.

§ 2º Na hipótese de o décimo dia do mês subsequente àquele em que houverem sido recebidas as receitas recair em dia considerado não-útil, o pagamento de que trata o caput deverá ser feito no primeiro dia útil subsequente.

Art. 8º No caso de a pessoa jurídica estar amparada pela suspensão da exigibilidade do crédito tributário, nas hipóteses a que se referem os incisos II, IV e V do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou por sentença judicial transitada em julgado, determinando a suspensão do pagamento do IRPJ ou de qualquer das contribuições referidas nesta Instrução Normativa, a incorporadora deverá calcular, individualmente, os valores do IRPJ e das contribuições considerados devidos pela incorporação sujeita ao RET, aplicando as alíquotas correspondentes, relacionadas nos incisos do art. 6º, e efetuar o recolhimento em Darf distintos para cada um deles, utilizando os seguintes códigos de arrecadação:

I - 4112 - para IRPJ;

II - 4153 - para CSLL;

III - 4138 - para a Contribuição para o PIS/Pasep; e

IV - 4166 - para a Cofins.

Art. 9º O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

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

§ 2º Na hipótese de adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção no RET, 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.

Art. 10. Caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1º do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, bem assim os efeitos do regime de afetação instituídos pela Lei nº 10.931, de 2004.

Parágrafo único. Para fins do disposto no caput, as obrigações tributárias previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano da deliberação pela continuação da obra, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior.

Art. 11. O disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, não se aplica ao patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias definido pela Lei nº 4.591, de 1964.

Art. 12. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13. Fica formalmente revogada, sem interrupção de sua força normativa, a Instrução Normativa SRF nº 474, de 3 de dezembro de 2004.

JORGE ANTONIO DEHER RACHID