

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO SUPERIOR DE BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL**

PATRÍCIA DIAS

**A ASSOCIAÇÃO PRÓ-CONSTRUÇÃO COMO MODELO DE
NEGÓCIO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS: UMA ANÁLISE CRÍTICA.**

FLORIANÓPOLIS, 2022.

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SANTA
CATARINA – CÂMPUS FLORIANÓPOLIS
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO SUPERIOR DE BACHARELADO EM ENGENHARIA CIVIL**

PATRÍCIA DIAS

**A ASSOCIAÇÃO PRÓ-CONSTRUÇÃO COMO MODELO DE
NEGÓCIO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS: UMA ANÁLISE CRÍTICA.**

Trabalho de Conclusão de submetido ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina como parte dos requisitos para obtenção do título de Engenheiro Civil.

Orientador: Prof. Dr. João Alberto da Costa Ganzo Fernandez.

FLORIANÓPOLIS, 2022.

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor.

DIAS, PATRÍCIA

A ASSOCIAÇÃO PRÓ-CONSTRUÇÃO COMO MODELO DE NEGÓCIO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS: UMA ANÁLISE CRÍTICA. / PATRÍCIA DIAS; orientação de João Alberto da Costa Ganzo Fernandez. - Florianópolis, SC, 2022.

97 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) - Instituto Federal de Santa Catarina, Câmpus Florianópolis. Bacharelado em Engenharia Civil. Departamento Acadêmico de Construção Civil.

Inclui Referências.

1. Incorporação imobiliária. 2. Associação Pró-Construção.
3. Sociedade de Propósito Específico. I. Fernandez, João Alberto da Costa Ganzo . II. Instituto Federal de Santa Catarina. III. A ASSOCIAÇÃO PRÓ-CONSTRUÇÃO COMO MODELO DE NEGÓCIO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS: UMA ANÁLISE CRÍTICA..

**A ASSOCIAÇÃO PRÓ-CONSTRUÇÃO COMO MODELO DE NEGÓCIO PARA
CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS: UMA
ANÁLISE CRÍTICA.**

PATRÍCIA DIAS

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do título de Engenheiro Civil e aprovado na sua forma final pela banca examinadora do Curso Engenharia Civil do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Florianópolis, 29 de julho, 2022.

Banca Examinadora:

Arq. João Alberto da Costa Ganzo Fernandez, Dr.Eng

Prof. Arq. Edson Luiz Boldo

Prof. Eng. Gerson Luís Basso

Com todo meu amor e admiração, dedico este trabalho a minha filha Jehniffer (concebida aos 17 anos, e hoje arquiteta) meu filho Fabiano Jr(recém aprovado no curso técnico do IFSC) e ao meu esposo Fabiano, que sempre me apoiou nessa longa jornada, entendendo as ausências que foram necessárias para que este momento fosse possível.

AGRADECIMENTOS

Sou extremamente grata a Deus por ter me permitido a realização desse sonho, ao meu marido por todo amor, dedicação, apoio e paciência, e aos meus filhos que foram meus grandes incentivadores. A vocês sou eternamente grata por toda compreensão e confiança!

Com um carinho enorme dedico a minha família, meus pais, irmãos, minha saudosa avó e a minha mãe que com um mimo ou uma palavra sempre esteve presente. Eles sempre foram minha base e meu porto seguro, pessoas de muito caráter, batalhadoras e guerreiras que sempre me inspiram a ser sempre melhor.

Agradeço aos amigos que participaram direta ou indiretamente na minha vida acadêmica.

A todas as empresas que já trabalhei nestes vinte e poucos anos de CLT como técnica em edificações, no qual me engrandeceram e fortaleceram meus vínculos com a construção civil, mas que mostram que precisamos estar em eterna evolução.

Aos membros da banca examinadora pela disponibilidade em participar e pelas contribuições pessoais prestadas.

A todos os professores do curso de Engenharia Civil do IFSC, que foram tão importantes na minha vida acadêmica e evolução pessoal.

Ao orientador professor João Alberto da Costa Ganzo Fernandez pela paciência na orientação e incentivo que tornaram possível a conclusão deste trabalho.

“O homem é o lobo do homem.” Thomas Hobbes

RESUMO

Vem sendo muito utilizado no mercado imobiliário brasileiro, a modalidade de construção por administração a preço de custo conhecida como Associação Pró-Construção – APC. E em face da existência das Sociedades de Propósito Específico - SPE, surgem diversas dúvidas a respeito da idoneidade desse tipo de modelo, uma vez que pairam sobre ele alguns questionamentos de ordem jurídica. O propósito deste trabalho é realizar uma revisão bibliográfica sobre o tema e uma pesquisa de campo com entrevistas estruturadas com agentes envolvidos no processo, para compreender a sua conformidade legal, vantagens ou desvantagens em relação às SPEs e às incorporações clássicas. Onde, através desta pesquisa pôde-se concluir que ambos os modelos se ajustam aos condomínios a preço de custo, porém a SPE representa uma evolução do ponto de vista jurídico. Isto porque o modelo de Associação pró construção apresenta algumas inconformidades com a legislação pertinente ao tema, sobretudo em relação à própria definição e objetivo de uma associação.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária, Associação Pró-Construção, Sociedade de Propósito Específico.

ABSTRACT

It has been widely used in the Brazilian real estate market, the modality of construction by administration at cost price known Pro-Construction Association. And given the existence of Specific Purpose Companies, several doubts arise about the suitability of this type of model, since there are some legal questions about it. The purpose of this work is to conduct a bibliographical review on the theme and a field research with structured interviews with agents involved in the process, in order to understand their legal compliance, advantages or disadvantages in relation to SPEs and classic incorporations. Whereby, through this research one might conclude that both models fit the cost price condominiums, however the SPE represents an evolution from the legal standpoint. This is because the Pro-Construction Association model presents some inconsistencies with the legislation pertinent to the theme, especially in relation to the very definition and objective of an association.

Keywords: Real estate development, Pro-Construction Association, Specific Purpose Companies.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Linha do tempo ilustrativa dos marcos históricos imobiliários do Brasil ... 18

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Resumo comparativo das características de PA e SPE.....	26
--	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Lucro Presumido – Inferior a 78 milhões de reais anuais.....	23
Tabela 2 – Lucro Real – Acima de 78 milhões de reais anuais.....	23
Tabela 3 – Repartição de receita tributária do RET de 4%	26

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APC	Associações Pró-Construção
CC	Código Civil
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CF	Constituição Federal
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CUB	Custo Unitário Básico da Construção Civil
IFSC	Instituto Federal de Santa Catarina
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoas Jurídicas
PA	Patrimônio de Afetação
PIS	Programa de Integração Social
RF	Receita Federal
RET	Regime Especial Tributário
SPE	Sociedade de Propósito Específico

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	14
1.1	Contextualização	14
1.2	Justificativa	14
1.3	Definição do Problema em forma de pergunta	15
1.4	Objetivo Geral	15
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	16
2.1	Histórico do mercado Imobiliário Brasileiro	16
2.2	Incorporações imobiliárias	18
2.3	Modalidades de Incorporações imobiliárias	20
2.4	Sociedade de Propósito Específico – SPE	21
2.5	Patrimônio de Afetação	24
2.6	A associação no direito Brasileiro	27
2.7	Associações Pró-Construção - APC	36
3	METODOLOGIA	41
3.1	Desenho da pesquisa	41
3.2	Questionários para profissionais especializados	43
4	RESULTADOS E DISCUSSÕES	49
4.1	Entrevista com o representante do cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas	49
4.2	Entrevista com o representante da Receita Federal do Brasil	51
4.3	Entrevista com a Associação Pró-Construção	65
4.4	Entrevista com advogados especialistas em direito imobiliário	67
4.4.1	Advogada que presta consultoria para a imobiliária Basseto Imóveis e a Invest7	67
4.4.2	Advogada Ana Paula Trivisani da Trivisani & Fior Assessoria Empresarial	73
4.5	Entrevista com contador especializado em contabilidade societária e fiscal	75
4.6	Entrevista com incorporadora de SPE	79
4.7	Comparativo SPE e APC – Tributos	85
5	CONCLUSÃO	86
5.1	Sugestões para trabalhos futuros	91
	REFERÊNCIAS	92
	ANEXOS	96
	ANEXO A – CIRCULAR N. 90 - CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA-PODER JUDICIÁRIO - ESTADO DE SANTA CATARINA	96

1 INTRODUÇÃO

No presente trabalho pretende-se fazer uma análise crítica do modelo de construção “Associações Pró-Construção”, com relação a outros modelos tradicionais.

1.1 Contextualização

A incorporação imobiliária, LEI n.º4.591/64, tem por finalidade obter capital necessário a fim de realizar um empreendimento, através da venda antecipada de unidades autônomas. E no âmbito desta lei, são especificados 2 modelos de administração de construções, (a) a construção a preço fechado e (b) construção por administração a preço de custo.

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o **regime de empreitada** ou **de administração** conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor. (BRASIL, 1964, grifo nosso).

E muito comumente no mercado imobiliário, tem-se utilizado também as “Associações Pró-Construção”, associada ou não a uma SPE (sociedade de propósito específico), como modalidade de construção por administração a preço de custo. E segundo o Código Civil “Art. 53. Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos”(BRASIL, 2002), entretanto compreende-se que a premissa da associação rege, não ter fins econômicos como proporcionar lucro, ponto este nebuloso e sobre o qual paira dúvidas e pouco se fala na doutrina jurídica.

1.2 Justificativa

A incorporação imobiliária, é regulamentada pela lei 4.591/64 e em conjunto com Patrimônio de Afetação e Sociedade de Propósito Específico-SPE, formam procedimentos atuais para concretização de um empreendimento.

Enquanto que Associações Pró-Construção - APC se baseia em alguns artigos do Código Civil(CC) e da Constituição Federal(CF), sendo que não está na sua totalidade em nenhuma lei específica. Necessitando então descobrir as vantagens, e

riscos, deste tipo de administração de construção. E havendo uma carência de trabalhos realizados no meio acadêmico avaliando a legalidade desta modalidade na venda dos empreendimentos, esse estudo se justifica.

1.3 Definição do Problema em forma de pergunta

- Qual a razão de optar-se por Associações Pró-Construção em vez de uma SPE?
- Por que algumas Associações Pró-Construção optam em não fazer a incorporação?
- O que significa a expressão “fins não econômicos” que é característica essencial das associações, de acordo com o código civil?
- A venda de quotas da Associação Pró-Construção durante a obra não caracteriza violação da lei 4.591/64, por tratar-se de frações ideais de terreno das futuras unidades imobiliárias?

1.4 Objetivo Geral

Analisar a modalidade de construção Associação Pró-Construção, confrontando-a com as SPE's e incorporações tradicionais, nas suas vantagens e desvantagens.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Nos tópicos a seguir faz-se uma revisão bibliográfica, com a finalidade de conduzir esse trabalho de conclusão de curso.

2.1 Histórico do mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário no Brasil até 1964 era desregulamentado e havendo a necessidade de criação de algum dispositivo que regulamentasse essa relação, em dezembro de 1964 foi promulgada a Lei 4.591 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Promovendo e tornando real as construções e a entrega de apartamentos aos consumidores, pois torna acessível a aquisição do imóvel na planta, em pagamentos à vista ou para alienação total ou parcial até a aquisição definitiva do imóvel. Trazendo consigo informações sólidas relativas ao futuro empreendimento, bem como informações jurídicas e contábeis da empresa e sócios.

A segurança jurídica e autenticidade nas transações imobiliárias, veio com a Lei 6.015/73 de Registros Públicos: averbação e registro, dispõe de todos os registros públicos em nosso país, sejam eles: registro civil de pessoas naturais, registro civil de pessoas jurídicas, registro de títulos e documentos, registro de imóveis e outros, foi alterada/complementada pela Lei n. 6.216, de 30.06.1975.

Cada cartório de registro de imóveis pertence e atende a uma região específica de cada município, distrito ou bairro.

Em 11 de setembro de 1990 a Lei 8.078/90 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) foi implantada com o objetivo de garantir a boa fé nas relações de consumo e proteção ao consumidor, consolidando ordenamento jurídico nas relações de consumo. Segundo Pereira (2014), sujeitando-se à incorporação de normas específicas, a também aplicar as normas do CDC a ela compatíveis. São os casos, por exemplo, das normas que se referem ao prazo para liberação de garantia real incidente sobre o imóvel, à obrigatoriedade de fornecimento ao adquirente de um “manual de proprietário”, à facilitação da defesa dos direitos do consumidor. Em qualquer situação não regulamentada pela Lei das Incorporações submetem-se ao CDC, ressalvado que suas lacunas devem ser preenchidas pela aplicação do CDC e das cláusulas gerais do Código Civil.

E em 1997 foi promulgada a Lei da alienação fiduciária Lei nº 9.514 conhecida por lei do Sistema Financeiro Imobiliário, onde o devedor transmite ao credor a propriedade imobiliária em garantia da dívida assumida. Esta lei conseguiu viabilizar de uma forma eficaz e de rápida execução, em caso de inadimplência do devedor, recuperar o capital investido leiloando o imóvel, ora alienado.

Após os anos 90 com a economia estagnada e o aumento da inflação, houve uma desorganização do mercado como um todo, concomitantemente houve o caso da falência da construtora ENCOL, deixando mais de 40 mil famílias de mutuários com obras inacabadas. Deixando o mercado e compradores traumatizados. O setor se recolheu, e precisou se reorganizar.

Em 2001, como medida de aprimoramento da Lei nº 4.591/64, foi editada a Medida Provisória n.º 2.221, que dispôs sobre o Patrimônio de Afetação, cujo objetivo foi facilitar os mecanismos de financiamento privado e dar maior garantia ao adquirente de unidades futuras, evitando que o construtor desvie os recursos da obra para custear despesas pessoais ou para dar continuidade a outras obras.

Tal medida provisória foi, em 2004, convertida na Lei 10.931/04 que incluiu na Lei de Incorporação Imobiliária Lei 4.591/64 capítulo I-A, art. 31-A a 31-F, instituindo o Patrimônio de Afetação, complementando com o Regime Especial Tributário a princípio de 7% e após, em 2013 através da Lei 12.844 RET de 4%.

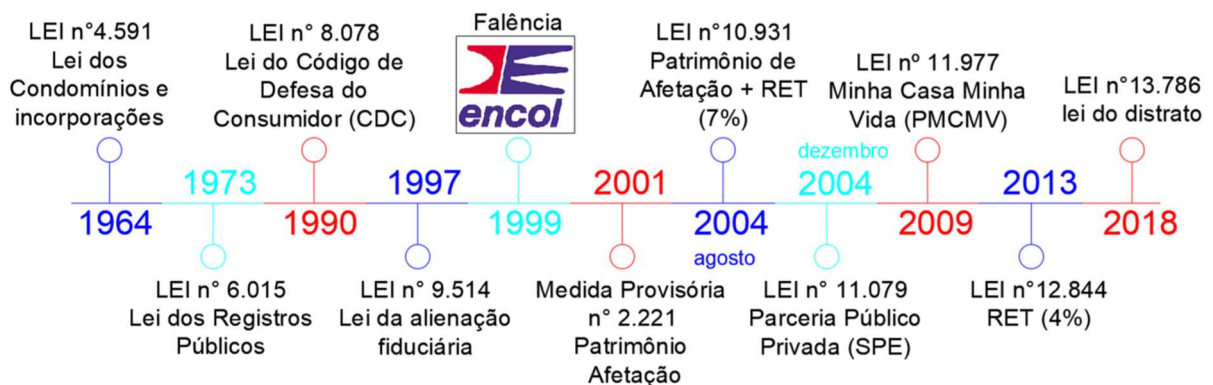
Também em 2004, entrou em vigor a Lei n.º 11.079 através da qual a figura da Sociedade de Propósito Específico-SPE foi criada na legislação nacional. Diante disto, após alguns anos, a SPE passou a ser amplamente adotada em estruturas societárias ligadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, por representar um eficiente instrumento de segregação patrimonial, tanto público quanto privado.

A Lei nº 11.977/09 dispõe sobre um Programa habitacional específico intitulado “Minha Casa Minha Vida” (PMCMV), tendo por finalidade a diminuição do déficit habitacional, por meio da criação de mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais.

E em 27 de dezembro de 2018, com a Lei nº 13.786 conhecida como a lei do distrato, incrementa a lei de incorporações(4.591/64) com os art. 35-A, 43-A e 67-A, onde determina em caso desfazimento do contrato, se o imóvel estiver em regime

de tributação especial (RET), como patrimônio de afetação, 50% do valor pago fica retido com a incorporadora, e se o imóvel estiver em outro regime, 25% do valor fica retido com a empresa e o restante é devolvido ao comprador. E em caso de atraso da obra, ultrapassando os 180 dias a qual a construtora tem direito o cliente pode desistir do imóvel e receber de volta tudo o que já pagou e a multa contratual, em valores revisados e corrigidos.

Figura 1 – Linha do tempo ilustrativa dos marcos históricos imobiliários do Brasil



Fonte: Elaboração própria (2022).

2.2 Incorporações imobiliárias

A Incorporação imobiliária conceitua-se através da Lei nº 4.591/64 segundo o artigo 28, parágrafo único, considera-se:

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (VETADO). (BRASIL, 1964).

E de acordo com o Professor Caio Mário, considerado o pai da incorporação no Brasil, nos diz que a incorporação imobiliária pode ser caracterizada através da ideia de um contrato pelo qual o incorporador obriga-se a erguer um empreendimento, composto e dividido em unidades autônomas quotas ideais respectivas, para alienar as frações ideais de terreno vinculadas às referidas unidades, aos adquirentes. Ou seja, a incorporação imobiliária tem a finalidade de

obter capital necessário a fim de realizar o empreendimento através da venda antecipada de suas unidades autônomas.(PEREIRA, 2014,p.81)

No artigo 29, da Lei de Incorporações imobiliárias, considera-se o incorporador como a pessoa física ou jurídica que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno, objetivando, desta forma, a vinculação de tais frações às unidades autônomas.

Conforme a Lei 4.591/64, nos diz que permite ser incorporador o proprietário do imóvel, sobre o qual será realizado o empreendimento, bem como o promitente comprador, com título que satisfaça os requisitos dispostos na alínea “a”, do Art. 32, e ainda o construtor ou corretor de imóveis, desde que estes últimos estejam investidos, pelo proprietário do imóvel, de um mandato outorgado por instrumento público. (PETRECHEN, 2016)

Ainda no estudo da lei de incorporações imobiliárias, explana que o incorporador poderá dar início à alienação das unidades autônomas do futuro edifício, somente com o número do registro no Registro de Imóveis. E de acordo com o Art. 32, parágrafo 3º, o número do registro, bem como a indicação do cartório competente, deverá constar nos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo com relação aos anúncios “classificados”, tendo em vista que tais anúncios consistem em oferta ao público, ou seja, em lançamento da incorporação. E é importante mencionar que, de acordo com o disposto no Art.66, da referida Lei de Incorporações, incorre em contravenções relativas à economia popular o incorporador que negociar as frações ideais de terreno sem o prévio registro da incorporação no Registro de Imóveis competente. O referido registro da incorporação terá validade por cento e oitenta 180 dias, e se ao fim deste, ela ainda não houver se concretizado, o incorporador, para poder negociar as unidades, terá que atualizar toda a documentação elencada no Art. 32 e alíneas, da mencionada lei, validando, desta forma, o registro por prazo igual. (PETRECHEN, 2016)

Com relação a Comissão de Representantes que irá fiscalizar as obras, a Lei 4.591/64 através do Art. 50. nos diz:

Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembleia 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. (BRASIL, 1964).

E também vale ressaltar que o incorporador necessariamente não precisa ser o construtor, pois sua obrigação é a de promover o empreendimento, e conforme o Art.48 da Lei de incorporações, a construção de imóveis poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração.

2.3 Modalidades de Incorporações imobiliárias

A Lei 4.591/64 prevê duas modalidades de incorporação: preço de custo e preço fechado.

Conforme o artigo 58 da Lei nº 4.591/64, na modalidade de construção por administração, também chamado a preço de custo, menciona que o construtor (administrador da obra legalmente habilitado) é o responsável técnico pela execução de todos os trabalhos, e cabe aos adquirentes o custeio da obra na medida que forem surgindo as necessidades e despesas. O construtor não possuirá tanta autonomia, e é evidente que a comissão de representantes possuirá nesse caso, maior relevância com decisões ao longo da construção, sobretudo como forma de administrar os custos que eles mesmos deverão suportar. (VIEIRA, 2015)

Outra modalidade prevista na incorporação imobiliária conforme o artigo 55 é a construção por empreitada, onde a contratação do incorporador/construtor, se encarrega de toda a obra, sendo o responsável pela administração dos recursos, respeitando os prazos e entrega do imóvel, devidamente seguindo as especificações constantes do projeto. Ou seja, o incorporador/construtor assume perante os adquirentes a responsabilidade de executar o empreendimento, como consta do projeto da incorporação, e neste caso terá ampla autonomia para a realização dos trabalhos. A empreitada poderá ser de duas formas: por preço fixo(a) ou por preço reajustável(b). Na primeira(a) o construtor não possui qualquer direito a exigir acréscimos no preço, pois constará originalmente no contrato de construção, independentemente das variações que o custo efetivo das obras venha a sofrer. Já na segunda(b), de preço reajustável, o construtor deverá fixar as épocas e as condições pelas quais os valores poderão ser reajustados, em função dos índices adotados para tal. Caso a opção seja pela empreitada a preço reajustável, é

necessário que haja cláusula clara a respeito no contrato. Do contrário, presume-se que a construção foi contratada a preço fixo. (HÜBERT, 2012)

Com relação a função da comissão de representantes, este deve fiscalizar o andamento da obra e a obediência ao projeto e às especificações indicadas originalmente pelo incorporador. Caso o contrato seja por preço reajustável, a comissão de representantes deverá também fiscalizar os cálculos de reajustamento, que deverão ser elaborados pelo incorporador ou construtor. Dessa maneira, os representantes possuem uma grande responsabilidade, perante os demais compradores, no que se refere ao controle dos preços do contrato e ao cumprimento das obrigações do incorporador. (HÜBERT, 2012)

Nesse contexto, Fernandez e Lopes (2019) realizaram uma pesquisa para comparar os valores nas modalidades de construção, por empreitada e por administração. Na pesquisa, foi utilizado dados de dois empreendimentos imobiliários com características semelhantes e no mesmo bairro, porém um empreendimento construído com a incorporação por empreitada e/ou preço fechado e o outro empreendimento construído com a incorporação por administração a preço de custo. Conforme os resultados da pesquisa, se obteve:

Comparando o valor total em CUB de cada modalidade pode-se notar que o apartamento a preço de custo obteve o menor valor. Utilizando a área total do apartamento e obtendo o valor de CUB/m² de cada modalidade conclui-se que o apartamento a preço de custo ficou entre 37,65% a 18,79% mais barato que o apartamento a preço fechado [...].
(FERNANDEZ et al., 2019, p.8).

2.4 Sociedade de Propósito Específico – SPE

Através da Lei n.º 11.079/04 a figura de parceria público-privada foi criada na legislação nacional e em seu capítulo IV, dispôs sobre a Sociedade de Propósito Específico-SPE. E onde após alguns anos, a SPE passou a ser amplamente adotada em estruturas societárias ligadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, por representar um eficiente instrumento de segregação patrimonial.

As SPE's, tem por objeto qualquer tipo de transação comercial entre duas ou mais entidades juridicamente independentes que podem ser pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, com o fim de realização de um propósito específico, partilhando o risco de negócio, os investimentos, as responsabilidades e os lucros associados a

determinado projeto, com objeto social único e que objetiva a realização de um propósito específico, uma vez que vigerá apenas enquanto durar o projeto. Com autonomia patrimonial a SPE por ser um modelo de organização empresarial constituído de personalidade jurídica própria, pelo qual se constitui uma nova empresa, limitada ou anônima, com personalidade jurídica distinta da de seus sócios, com o principal objetivo de segregar determinados ativos e riscos de forma efetiva. Dessa maneira, ao utilizar-se de uma SPE para a constituição de um determinado empreendimento de incorporação imobiliária, a incorporadora pode valer-se desta modalidade, motivo pelo qual sua duração coincidirá com o tempo necessário à consecução. (BENACCHIO et al., 2015, p.20)

A SPE pode adotar o regime tributário que lhe convém, nas formas legais, e da mesma forma que as outras pessoas jurídicas. Desse modo, além das particularidades contábeis e de reconhecimento de receitas e despesas, a SPE poderá adotar a sistemática do Lucro Real ou do Lucro Presumido, desde que a receita bruta anual não ultrapasse o limite estabelecido para tal opção. As empresas que adotam o Lucro Real, o PIS e a COFINS devem ser calculados pelo regime não-cumulativo. Nesse caso, a alíquota total é maior, mas, em contrapartida, a empresa poderá descontar despesas, como, por exemplo, insumos de produção, aluguéis e consumo de energia elétrica.

-Lucro Presumido: o volume e o detalhamento das informações são menores, pois o cálculo dos tributos é bastante simplificado, não exigindo da empresa controles internos demasiadamente complexos.

-Lucro Real: neste, a empresa se obriga a apresentar, ao Fisco, diversas declarações e controles. (PETRECHEM, 2016)

Em suma, para atividades comerciais, como as incorporações imobiliárias, aplicam-se as seguintes regras, conforme **Tabela 2** e **Tabela 1** **Tabela 2** abaixo.

Tabela 2 - Lucro Presumido - Inferior a 78 milhões de reais anuais

	Lucro Presumido				
	IRPJ	CSLL	PIS (**)	COFINS (**)	
Percentual de presunção do lucro	8% sobre a receita	12%			
Alíquota do tributo	25% (*) sobre os 8%	9%	3%	0,65%	
CARGA TRIBUTÁRIA	2,00%	1,08%	3,00%	0,65%	6,73%
(*) 15% +adicional de 10%					
(**) PIS e COFINS regime cumulativo					

Fonte: Petrechen(2016, p.55)

Tabela 3 - Lucro Real - Acima de 78 milhões de reais anuais

	Lucro Real				
	IRPJ	CSLL	PIS (***)	COFINS (***)	
Não há Percentual de presunção do lucro	X				
Alíquota do tributo	25% sobre o lucro auferido	9%	7,6%	1,65%	
CARGA TRIBUTÁRIA	25,00%	9,00%	7,60%	1,65%	43,25%
(***) PIS e COFINS regime cumulativo					

Fonte: Petrechen(2016, p.55)

A SPE, ainda, poderá constituir o PA e, por meio deste, optar pelo RET.

A utilização da SPE nas incorporações imobiliárias tem como objetivo fazer a utilização dessa sociedade no planejamento tributário, com a consequente redução da carga tributária em comparação a outros meios utilizados na incorporação imobiliária, e a proteção do patrimônio do investimento. (DANGUI, 2018)

A partir de 2008, a maioria das incorporadoras, passou a utilizar a figura das SPEs para cada empreendimento, sendo as principais motivações para isso a independência administrativa e fiscal do empreendimento, maior agilidade na

contratação de empréstimo bancário para a construção da obra e flexibilidade na realização de parcerias na incorporação, além de melhorar a transparência entre as partes envolvidas no negócio, sejam eles fornecedores, credores ou adquirentes . (BOSCARDI, 2015)

A modalidade a preço de custo vem utilizando a sociedade de propósito específico em suas construções por causa das suas vantagens administrativas e fiscais.

2.5 Patrimônio de Afetação

A ficção jurídica do patrimônio de afetação foi criada após a falência da maior incorporadora do país, a Encol, sendo que tal fato acarretou a insegurança do mercado de incorporação, e como consequência uma crise generalizada no mercado imobiliário. (DANGUI, 2018)

O Patrimônio de Afetação foi regulamentado pela Lei 10.931/04 (art. 53 e art. 54), e incluído na Lei 4.591/64, através do capítulo I-A, art. 31-A a 31-F, e teve como finalidade incentivar a construção civil, pois separando o patrimônio do Incorporador da Incorporação em si, dando maior segurança e tranquilidade na aquisição de imóveis ainda em fase de construção, favorecendo os financiamentos imobiliários, gerando desenvolvimento na construção civil.

O Patrimônio de Afetação é a segregação patrimonial de bens do incorporador para uma atividade específica, com o intuito de assegurar a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador. Garantindo que as receitas de cada incorporação sejam rigorosamente aplicadas na realização do respectivo empreendimento.(PAIVA, 2019)

Os direitos da construção ficam incorporados ao imóvel afetado, desvinculando do patrimônio do incorporador, fazendo com que o futuro empreendimento tenha administração própria, não sendo alcançado se porventura o incorporador venha a decretar falência no decorrer do processo de construção. Ou seja, esse imóvel não servirá para sanar dívidas e obrigações feitas pelo incorporador. (GONÇALVES, 2018)

RAHME, (2021) elencou os pontos mais importantes da Lei 4.591/64, no que se refere ao Patrimônio de Afetação, através do capítulo I-A, art. 31-A a 31-F, conforme segue :

Compõem o Patrimônio de Afetação de uma incorporação imobiliária: o terreno, suas acessões, e os demais bens e direitos a ela vinculados (ex.: recursos oriundos da venda das unidades futuras, rendimentos, cessões de crédito, financiamentos, entre outros). O montante dos recursos que se manterá afetado deve corresponder ao orçamento da obra, devendo ainda, considerar as variações de custo que se verificarem durante a construção do empreendimento. Desta forma, afetados serão os recursos necessários à realização da obra (custo da construção), o que exceder será de livre disposição do incorporador. (Lei 4.591/64, art. 31-A, §8)

O Patrimônio de Afetação extingui-se-á pela averbação da construção, registro dos títulos 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 (quitação de dívida de financiamento da construção). Ou ainda em razão de denúncia da incorporação ou deliberação pelos compradores em assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º. (Lei 4.591/64, art. 31-E)

Em caso de falência (pessoa jurídica) ou insolvência civil do incorporador (pessoa física), os patrimônios de afetação não serão atingidos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência do incorporador, a Comissão de Representantes instituirá o condomínio da construção e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação. Havendo saldo dos recursos afetados e depois de cumprida a sua finalidade, estes serão arrecadados à massa falida, ou, havendo crédito a serem exigidos do incorporador, estes serão inscritos em face da massa falida. (Lei 4.591/64, art. 31-F) (RAHME,2021, p.105, 106)

Como forma de incentivar que incorporadoras aderissem ao PA, a lei n.º 10.931/04 também instituiu o Regime Especial Tributário, com uma alíquota única de tributação. A consolidação do RET, como regime tributário utilizado nas empresas do setor, veio somente com a Lei nº 12.844/13, que reduziu a alíquota única para 4%. Com o RET o contribuinte recolhe 4% da receita mensal recebida, com a unificação dos tributos e contribuições de cada empreendimento, são eles Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/PASEP), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), a partir do mês da opção. Complementa ainda que através do Art. 8º, da mesma Lei 10.931/2004, para fins de repartição de receita tributária, o percentual de 4% será considerado (PETRECHEM, 2016) conforme **Tabela 2** abaixo:

Tabela 4- Repartição de receita tributária do RET de 4%

	RET				
	IRPJ	CSLL	PIS/Pasep	COFINS	
Alíquota do tributo	1,26%	0,66%	0,37%	1,71%	
CARGA TRIBUTÁRIA	1,26%	0,66%	0,37%	1,71%	4,00%

Fonte: Art. 8º Lei 10.931/2004

E para finalizar, uma visualização resumida comparativa das características de PA e SPE, conforme **Quadro 1** abaixo:

Quadro 1 - Resumo comparativo das características de PA e SPE

CARACTERÍSTICAS	P.A.	SPE
BASE LEGAL	Lei de Incorporações Imobiliárias n.º 4.591/64 (Artigos 31-A, 31-B, 31-C, 31-D, 31-E e 31-F) e Lei n.º 10.931/04.	Lei da Parceria Público Privada n.º 11.079/04 conceito aplicado às parcerias exclusivamente particulares.
CONCEITO JURÍDICO	Regime através do 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 PA, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.	Sociedade empresária, organizada sob um dos tipos societários existentes na ordem jurídica brasileira, de objeto social único e que objetiva a criação de um ente para a realização de um propósito específico.
CONSTITUIÇÃO	Averbação no Registro de Imóveis, a qualquer tempo, a partir do registro da incorporação imobiliária e enquanto não concluída a obra, de termo firmado pelo incorporador.	Contrato de Constituição de Sociedade Empresária e seu posterior registro na Junta Comercial, geralmente, antes da aquisição do terreno objeto do empreendimento.
TRIBUTAÇÃO	Além dos sistemas usuais de tributação (Lucro Real ou Presumido), somente por meio do PA, o incorporador pode, ainda, optar pelo RET, que possui alíquota única e reduzida de 4%.	Além dos sistemas usuais de tributação (Lucro Real ou Presumido), somente por meio do PA, o incorporador pode, ainda, optar pelo RET, que possui alíquota única e reduzida de 4%.
GESTÃO DE RECURSOS	Possui um financeiro próprio, diferente do financeiro da holding, se não estiver sob uma SPE, sendo certo que, conforme a Lei n.º 4.591/64, somente estarão disponíveis, para retirada do incorporador, os recursos que excederem a quantia necessária à conclusão da obra e quitação do respectivo financiamento, se	Possui um financeiro próprio, diferente do financeiro das sócias que a constituíram, sem limitação legal a respeito dos recursos advindos da incorporação, não afetada.

	houver, aqueles relativos à venda das frações ideais de terreno.	
CONTABILIDADE	O P.A. recebe um CNPJ similar ao de uma filial. Constituído o P.A., o incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação.	A SPE possui um CNPJ próprio e deve manter escrituração contábil segregada da de suas sócias, para maior transparência.
FISCALIZAÇÃO	A fiscalização pode ser exercida pela Comissão de Representantes, formada por adquirentes, e pela instituição financiadora.	Não há disposições legais específicas com relação à fiscalização por parte de adquirentes e instituições financiadoras, o que não impede que as partes envolvidas possam consultar os documentos e obter informações da incorporadora.
EM CASO DE FALÊNCIA	Resolução extrajudicial, através da aplicação de dispositivos legais que conferem poderes aos adquirentes (Comissão de Representantes) e à instituição financiadora.	Resolução judicial, a não ser que haja expressa previsão no contrato social da SPE a respeito.

Fonte: Petrechen(2016, p.65)

2.6 A associação no direito Brasileiro

No presente capítulo se fará um estudo no que abrange as associações, e as leis brasileiras que as regem.

No Código Civil Lei nº 10.406/02 os art. 44, art. 53 a art. 61 contemplam as associações e neste contexto será explanado cada artigo correspondente:

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações; (BRASIL, 2002)

Pessoas jurídicas de direito privado originam-se da vontade individual, através da realização de interesses e fins privados, em benefício dos próprios instituidores ou de determinada parcela da coletividade. E as associações são constituídas de agrupamentos de indivíduos que se associam em torno de objetivo comum.(VENOSA, 2011)

Art. 53 Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos. Parágrafo único. Não há, entre os associados, direitos e obrigações recíprocos.(BRASIL, 2002)

Constituem-se de um agrupamento de pessoas, com uma finalidade comum e com determinados interesses, sem ter o lucro como objetivo. Não há, entre os associados, direitos e obrigações recíprocos. E toda a renda proveniente de suas atividades deve ser revertida para o cumprimento dos seus objetivos estatutários. É importante ressaltar que, embora os fins das associações não sejam de ordem econômica, elas não estão proibidas de realizar atividades geradoras de receita, visto que não há vedação legal ao desempenho de tais atividades.(VENOSA, 2011)

Art. 54. Sob pena de nulidade, o estatuto das associações conterà:

I - a denominação, os fins e a sede da associação; (BRASIL, 2002)

No estatuto das associações que constituem a lei orgânica da entidade, e também o mesmo contrato social reservado para as sociedades, têm seu conteúdo e finalidade idênticos às associações. É norma obrigatória para os fundadores da associação e de todos aqueles que no futuro dela venham participar. A vontade dos novos membros manifesta-se pela adesão à associação e aos regulamentos que a compõem. A sede da pessoa jurídica fixa seu domicílio. (VENOSA, 2011)

Art. 54. II - os requisitos para a admissão, demissão e exclusão dos associados; (BRASIL, 2002)

A admissão de sócios deve atender ao peculiar interesse da pessoa jurídica. O estatuto pode estabelecer certos requisitos para que alguém tenha a qualidade de sócio. Assim, por exemplo, uma associação de advogados somente poderá ter advogados como seus membros. A demissão é diferente da exclusão. A demissão decorre da iniciativa do próprio interessado, por oportunidade ou conveniência sua. Na exclusão se dá primeiramente se for dado direito a ampla defesa ao associado envolvido, e como nas de inadimplemento por parte do sócio quanto ao

pagamento das contribuições sociais. Neste último caso, o inadimplente deve ser regularmente constituído em mora, concedendo-se oportunidade para que seja purgada. (VENOSA, 2011)

Art. 54. III - os direitos e deveres dos associados; (BRASIL, 2002)

Constitui no estatuto social, que a regerá.(VENOSA, 2011)

Art. 54. IV - as fontes de recursos para sua manutenção;(BRASIL, 2002)

É importante que o estatuto estabeleça a proveniência dos fundos, que podem derivar de contribuições iniciais e periódicas dos próprios associados ou de doações de terceiros. Nada impede que a associação exerça alguma atividade que lhe forneça meios financeiros, sem que com isso se descaracterizem suas finalidades. O modo de constituição diz respeito ao início de suas atividades.(VENOSA, 2011)

Art. 54.V – o modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos; (BRASIL, 2002)

A entidade poderá ter vários órgãos deliberativos e administrativos, como conselho fiscal, conselho de administração patrimonial, conselho disciplinar, comissão de admissão de novos sócios etc. Esses órgãos poderão ser permanentes ou temporários.(VENOSA, 2011)

Art. 54. VI - as condições para a alteração das disposições estatutárias e para a dissolução.(BRASIL, 2002)

As condições de alteração das disposições estatutárias, inclusive de suas finalidades, devem ser minuciosamente descritas, bem como o quórum necessário para que sejam realizadas em assembleia especialmente convocada. Da mesma forma a dissolução. Sempre deverão ser obedecidos os princípios legais mínimos, pois os estatutos não podem com eles conflitar.(VENOSA, 2011)

Art. 54.VII – a forma de gestão administrativa e de aprovação das respectivas contas.

Art. 55. Os associados devem ter iguais direitos, mas o estatuto poderá instituir categorias com vantagens especiais. (BRASIL, 2002)

Nesse artigo é estipulado que os associados devem ter iguais direitos, mas o estatuto poderá instituir categorias com vantagens especiais. E entender que toda entidade dessa espécie deve garantir os direitos mínimos aos associados e que as vantagens são excepcionais a algumas categorias que, por natureza, sejam diferenciadas, como, por exemplo, a atribuição da categoria de “sócio benemérito” a alguém estranho inicialmente aos quadros sociais, mas que tenha trazido efetivo benefício à entidade. Essa diferenciação de direitos entre categorias de sócios pode interferir no direito a voto, mas só pode persistir se baseada em critérios objetivos e protegidos pelo ordenamento. No silêncio do estatuto, os direitos dos associados devem ser iguais. (VENOSA, 2011)

Art. 56. A qualidade de associado é intransmissível, se o estatuto não dispuser o contrário. Parágrafo único. Se o associado for titular de quota ou fração ideal do patrimônio da associação, a transferência daquela não importará, de per si, na atribuição da qualidade de associado ao adquirente ou ao herdeiro, salvo disposição diversa do estatuto. (BRASIL, 2002)

Pode se referir a duas espécies de associados com ou sem participação em quota ou fração ideal do patrimônio da entidade. São os chamados sócios patrimoniais e sócios meramente contributivos. Conforme interesse da associação pode definir quem pode ingressar como associado, onde o simples fato de transferir a quota ou a qualidade de sócio a terceiro não é suficiente, se o estatuto não o permitir. Se associado detém quota ou fração ideal do patrimônio da entidade, a transferência a outro dessa parcela patrimonial, por negócio inter vivos ou mortis causa, não converte naturalmente o sucessor em sócio. Obedecido ao estatuto para tal, há aqueles que costumam cobrar, para essa admissão, um valor pela taxa de transferência. Todos esses procedimentos devem estar previstos no estatuto.

Percebe-se, portanto, que poderá ocorrer que alguém detenha uma quota ou fração ideal da entidade, sem que goze do estado de associado.(VENOSA, 2011)

Art. 57. A exclusão do associado só é admissível havendo justa causa, assim reconhecida em procedimento que assegure direito de defesa e de recurso, nos termos previstos no estatuto. (BRASIL, 2002)

Qualquer que seja a dimensão da sociedade ou a gravidade da conduta do associado, deve ser-lhe concedido amplo direito de defesa. Nenhuma decisão de exclusão de associado, ainda que o estatuto permita e ainda que decidida em assembleia geral convocada para tal fim, pode dispensar procedimento que permita ao sócio produzir sua defesa e suas provas. É imposto pela lei que o estatuto preveja um procedimento específico para a aplicação de penalidades que podem ser impostas, como advertência, repreensão, multa ou suspensão. (VENOSA, 2011)

Art. 58. Nenhum associado poderá ser impedido de exercer direito ou função que lhe tenha sido legitimamente conferido, a não ser nos casos e pela forma previstos na lei ou no estatuto. (BRASIL, 2002)

O artigo é auto explicativo. O que nunca se pode permitir são arbitrariedades que comprometam os direitos sociais. (VENOSA, 2011)

Art. 59. Compete privativamente à assembleia geral:

I - destituir os administradores;

II - alterar o estatuto.

Parágrafo único. Para as deliberações a que se referem os incisos I e II deste artigo é exigido deliberação da assembleia especialmente convocada para esse fim, cujo quorum será o estabelecido no estatuto, bem como os critérios de eleição dos administradores. (BRASIL, 2002)

A destituição dos administradores e a alteração de estatutos dependerá do voto de dois terços dos presentes à assembleia convocada para esses fins. Se instalada em primeira convocação, havia necessidade de maioria absoluta de membros para deliberação, e nas convocações seguintes, necessidade de um terço

de todos os associados. Desse modo, afasta-se a possibilidade de essas matérias serem discutidas por alguns poucos sócios. Sem o quorum mínimo nem mesmo poderia ser instalada a assembleia.(VENOSA, 2011)

Art. 60. A convocação dos órgãos deliberativos far-se-á na forma do estatuto, garantido a 1/5 (um quinto) dos associados o direito de promovê-la. (BRASIL, 2002)

Será ineficaz se o estatuto exigir quorum maior para essa convocação. O poder executivo da pessoa jurídica é exercido por um diretor ou diretoria, podendo ser criados outros órgãos auxiliares, dependendo do vulto da entidade, tais como outras entidades, conselhos consultivos e fiscais etc.(VENOSA, 2011)

Art. 61. Dissolvida a associação, o remanescente do seu patrimônio líquido, depois de deduzidas, se for o caso, as quotas ou frações ideais referidas no parágrafo único do art. 56, será destinado à entidade de fins não econômicos designada no estatuto, ou, omissa esta, por deliberação dos associados, à instituição municipal, estadual ou federal, de fins idênticos ou semelhantes.

Art. 61. I Por cláusula do estatuto ou, no seu silêncio, por deliberação dos associados, podem estes, antes da destinação do remanescente referida neste artigo, receber em restituição, atualizado o respectivo valor, as contribuições que tiverem prestado ao patrimônio da associação.(BRASIL, 2002)

Essa possibilidade poderá ser utilizada, na prática, para encobrir fraudes, e deverá ser cuidadosamente documentada.(VENOSA, 2011)

Art. 61.II Não existindo no Município, no Estado, no Distrito Federal ou no Território, em que a associação tiver sede, instituição nas condições indicadas neste artigo, o que remanescer do seu patrimônio se devolverá à Fazenda do Estado, do Distrito Federal ou da União. (BRASIL, 2002)

O patrimônio social remanescente seja devolvido ao Estado, ao Distrito Federal ou à União, se não existir instituição com fins semelhantes ou idênticos a quem se possa atribuí-lo.(VENOSA, 2011)

Prosseguindo o estudo no que abrange as associações e suas leis, será explanado a Constituição Federal Art. 5, inc. XVII a XXI onde MORAES, et al.(2018) comenta nos artigos que segue:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

Art. 5º, XVII É plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar; (BRASIL, 1988)

A autonomia da associação compreende uma série de direitos. A pessoa jurídica, quer associativa ou fundacional, tem origem em uma manifestação humana, em um ato de vontade. As finalidades são a razão de ser da entidade associativa e devem obrigatoriamente constar no seu estatuto. A Constituição veda, portanto, fins ilícitos, o que deve ser investigado não só a partir do que consta expressamente de seus estatutos, mas também do conjunto das atividades que efetivamente a associação desenvolve. Quanto maior a exatidão na definição dos fins, maior a possibilidade de que haja uma perfeita atuação por parte da entidade. O princípio constitucional da liberdade de associação não configura um valor absoluto em si mesmo nem inibe o poder de conformação legislativa do Estado. Assim, a liberdade de associação depende, pelo menos parcialmente, da existência de normas disciplinadoras do direito de sociedade (constituição e organização de pessoa jurídica, etc.). Como direito negativo, a liberdade de associação impede que o Estado limite sua existência ou interfira em sua vida interna. (MORAES, et al.2018)

Art. 5º, XVIII A criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;(BRASIL, 1988)

É um direito de criação de associação que independe de qualquer autorização estatal que, ainda, não poderá interferir no seu funcionamento. Assim, caberão no estatuto, elaborado pelos próprios associados, regras de convivência, relacionamento, gestão, funcionamento e governança da associação. O direito de autodeterminação das associações encontra seus limites no conteúdo da relação privada, determinado pelas regras estatutárias que a própria associação elabora, assim como as normas e princípios de ordem pública, sobretudo os direitos fundamentais assegurados constitucionalmente aos sócios.(MORAES, et al.2018)

Art. 5º, XIX As associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;(BRASIL, 1988)

A dissolução de uma pessoa jurídica associativa finda com os compromissos legais que lhe personificaram. Há a perda de capacidade de direito. As associações podem ser dissolvidas por vontade de seus associados, portanto, de forma administrativa ou judicialmente, por ação do Ministério Público ou de qualquer interessado. A dissolução administrativa ou extrajudicial pode ocorrer pelo consenso unânime dos associados, e deverá ser uma deliberação de atribuição da assembleia geral, devendo-se exigir, no estatuto, a necessidade de convocação expressa da assembleia para apreciação da proposta de dissolução, que deverá obedecer ao quórum previsto no parágrafo único do art. 59 do Código Civil, ou pelo vencimento do prazo de duração naquelas entidades instituídas com termo a quem determinado, ou quando esta possuir finalidade específica e for concretizada, exaurindo-se a razão de existir da entidade. (MORAES, et al.2018)

Art. 5º, XX Ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;(BRASIL, 1988)

Transmite a ideia de que ninguém está obrigado a ingressar em associação ou qualquer entidade privada contra a sua vontade, nem a manter vínculo de permanência, vez que a qualquer momento pode haver o rompimento da aliança.

Como consequência do direito de não se associar e como resultado do veto à interferência estatal no funcionamento das associações, há de se reconhecer a liberdade de escolha dos associados. Admitem restrições, algumas das quais resultantes da necessidade de se harmonizarem direitos fundamentais do indivíduo com direitos característicos da coletividade organizada. Esses conflitos podem ocorrer, de modo especial, mas não único, quando se recusa o ingresso de um interessado, como também no que tange à expulsão de sócios. Assim, em outras associações, sem fins de representação de interesses de uma classe, a divergência com os princípios predominantes da associação pode ser causa de afastamento do associado. O direito de defesa ampla assoma-se como meio indispensável para evitar situações de arbítrio, que subverteriam a própria liberdade de se associar. (MORAES, et al.2018)

Art. 5º, XXI As entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;(BRASIL, 1988)

As entidades associativas, quaisquer que sejam, associativas, cooperativas, confederação, federações, desde que devidamente constituídas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente, possuindo legitimidade para, em substituição processual, defender em juízo o direito de seus associados. É necessário, porém, que os estatutos da associação prevejam, como uma das finalidades da entidade, a representação em juízo dos associados. (MORAES, et al.2018)

Entretanto na continuação do estudo das Associações, abaixo segue outras leis que as complementam:

-Lei nº 9.790/99. Dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências.

Art. 1º Podem qualificar-se como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público as pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos que tenham sido constituídas e se encontrem em funcionamento regular há, no mínimo, 3 (três) anos, desde que os respectivos objetivos sociais e normas estatutárias atendam aos requisitos instituídos por esta Lei.

Art. 1º, V - as entidades de benefício mútuo destinadas a proporcionar bens ou serviços a um círculo restrito de associados ou sócios; (BRASIL,1999)

- Decreto 3.100/99 que dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências;
- Decreto 9.580/2018 Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art.181 § 4º A vedação de que trata o inciso I do § 3º não se aplica à hipótese de remuneração de dirigente de associações, fundações ou organizações da sociedade civil, sem fins lucrativos, cujos dirigentes poderão ser remunerados, desde que atuem efetivamente na gestão executiva e desde que cumpridos os requisitos previstos nos art. 3º e art. 16 da Lei nº 9.790, de 23 de março de 1999, respeitados como limites máximos os valores praticados pelo mercado na região correspondente à sua área de atuação, e o seu valor deverá ser fixado pelo órgão de deliberação superior da entidade, registrado em ata, com comunicação ao Ministério Público, quando se tratar de fundações (Lei nº 9.532, de 1997, art. 12, § 2º) (BRASIL,2018)

2.7 Associações Pró-Construção - APC

Associação Pró-Construção - APC é uma pessoa jurídica de direito privado que são constituídas de agrupamentos de indivíduos que se associam em torno de um objetivo comum, permitindo realizar interesses da coletividade de modo organizado, de acordo com normas estabelecidas estatutariamente, bem como através de uma gestão gerida através de assembleias, e onde todo aporte contábil, pode e deve ser fiscalizado e auditado pela comissão eleita dos associados. Em seus estatutos, e regimentos devem estar previstos as atividades econômicas desenvolvidas. Onde todos os recursos provenientes de suas atividades devem ser revertidos para o cumprimento dos seus objetivos estatutários.

A Associação pro construção se dá quando seu funcionamento é regulado por seu estatuto (CC – art. 54), que pode prever regras específicas para as contribuições, para a exclusão de inadimplentes (CC – arts. 54, II e 57) e, para sua dissolução (CC - art. 61) ao final da obra.(CUNHA,2020)

A Assembleia Geral é o órgão máximo da Associação. É ela quem pode determinar todos os rumos da Associação e seu empreendimento imobiliário. Portanto, as decisões tomadas em Assembleia, são soberanas e decisivas, devendo ser respeitadas e cumpridas. As reuniões podem ser regulares, e também podem ser convocadas por qualquer um dos Associados a qualquer momento.

O Conselho Gestor é uma das estruturas da Associação, sujeito aos desígnios da Assembleia Geral, eleito pelos Associados. Geralmente é composta por um presidente, vice-presidente e secretário eleitos, competindo-lhes praticar uma grande variedade de atos definidos estatutariamente em benefício da Associação e seus Associados. É o Conselho Gestor que, em termos práticos, exerce a administração direta e indireta da Associação.(CAZUMBÁ, 2019)

O Conselho Fiscal é um importante membro da Associação, eleito através da Assembleia Geral. É quem fiscaliza e audita as competências do Conselho Gestor, no que diz respeito às finanças da Associação, e para isso necessita ser contador ou contratar uma empresa de contabilidade com atuação societária e fiscal a fim de garantir e assessorar as práticas gerenciais e contábeis. O Conselho Fiscal também deve ser bem assessorado por advogados do direito Civil, especialista societário, contratual e afins, para as disposições estatutárias e os contratos no cerne da Associação. (CAZUMBÁ, 2019)

Os fundadores integram o grupo inicial da associação e são os primeiros indivíduos com interesses em comum, e podem ou não formar uma parceria com empresa administradora, geralmente uma SPE (vide item 2.4), e serão os responsáveis em dar início ao empreendimento e gerir todo processo de construção. Eles iniciam as tratativas para aquisição do imóvel com melhor potencial para abrigar o futuro empreendimento imobiliário. Através de estimativas de custos, formam os estudos de viabilidade econômica e financeira. E é neste momento que são contratados em fase preliminar, os projetos arquitetônicos, de engenharia, os quantitativos de insumos, levantamento de custos, os documentos constitutivos e regulatórios etc.

E então surge a necessidade de novos Associados, para captar apoio para a APC, persuadindo-os através de características do empreendimento imobiliário que se propõe construir. Os aderentes/associados são coproprietários, ao adquirirem uma quota equivalente à fração ideal do patrimônio. É determinante na APC, um volume

mínimo de Associados para que esta consiga suportar os seus custos. E após o número mínimo de adesão, inicia-se a fase de captação de recursos, período este, em que as contribuições mensais de cada um serão acumuladas ao longo de um determinado período, até que sejam suficientes para suportar a realização das obras do empreendimento.

Durante o período de captação de recursos, uma série de atividades é desenvolvida pela APC a exemplo de confecção de projetos arquitetônicos e de engenharia, orçamentos sintéticos e analíticos, a obtenção das competentes licenças do empreendimento, a gestão dos recursos depositados periodicamente e mais.

Após o número de Associados e recursos iniciais suficientes, e com projetos confeccionados, empreendimento licenciado, orçamento validado, inicia-se a construção, e dá-se o norteamento com o cronograma físico e financeiro de execução. Neste momento contrata-se a construtora e tomam-se serviços de mão de obra, adquirem-se insumos, a fim de dar início às obras civis do empreendimento. A construtora detém a responsabilidade técnica da obra e também da sua condução assim como a gerência das atividades administrativas relativas à construção, e que serão remuneradas pela cobrança de um percentual sobre os valores do custo previsto, ou o mais comum, valor por empreitada.

Os aderentes/associados são responsáveis pelo aporte dos recursos financeiros de acordo com o fluxo de pagamento, e levando em consideração que todo o valor do imóvel deve ser quitado até sua entrega. Os valores são destinados para o empreendimento, tendo conta bancária exclusiva e contabilidade própria. E a fiscalização das movimentações e da aplicação dos recursos pagos pelos aderentes/associados fica por conta de uma Comissão Fiscal, eleita pelos sócios quotistas nas assembleias gerais que são os órgãos máximos dessas entidades.(ALVES, 2018)

Ainda segundo Alves (2018), as desvantagens da Associação Pró-Construção a preço de custo, está no fato de que o valor da obra é muito dinâmico e o valor final nunca é fixado com exatidão, pois é influenciado pela variabilidade dos preços dos insumos e da mão de obra. Outro ponto a ser destacado é que as parcelas mensais são maiores, pois o prazo de pagamento é o mesmo prazo da obra, ou seja, o imóvel é todo pago até a sua conclusão. Ou seja, os aderentes/associados devem avaliar bem sua capacidade de pagamento antes de participar, pois precisa estar

consciente que o processo é dinâmico e de alto risco. Levando em consideração o aporte financeiro de cada associado para cumprir com as respectivas parcelas para construção dentro do prazo estimado, pois em caso de algum participante falhar, compromete os valores estipulados aumentando os prazos.

Outra desvantagem é não ter a possibilidade de financiamento, diferentemente de uma compra convencional de um apartamento com incorporação imobiliária, pois para conseguir a alienação fiduciária, as unidades do futuro edifício só se tornarão um imóvel, após a conclusão do prédio, e obtenção do habite-se e regularização na matrícula do imóvel, através da averbação no Registro de Imóveis. É através da alienação fiduciária, uma modalidade de financiamento, onde o devedor, como garantia transfere ao credor, o imóvel até que se efetue o pagamento(FACHINI).

No caso de algum aderente/associado ficar inadimplente por parte dos pagamentos mensais acordados, e não tiver condições de regularizar, o mesmo será excluído conforme prevê o estatuto da APC, Art. 54 inciso II do Código Civil. E após a exclusão do associado, a sua quota ou fração ideal do patrimônio da APC será leiloadada. Entendendo-se que o único elemento concreto e palpável neste tipo de Associação é a fração ideal do terreno, e sendo que, “o registro da incorporação é procedimento obrigatório, e requisito essencial para colocação a venda e oferta ao público de um empreendimento imobiliário em fase de construção”(ABREU, 2010, p.108). E ainda, de acordo com o disposto no Art.66, da Lei de Incorporações, onde incorre em contravenções relativas à economia popular quem negociar as frações ideais de terreno sem o prévio registro da incorporação no Registro de Imóveis competente. Este fato constitui-se objeto desta pesquisa.

E com a conclusão da construção do prédio e com o habite-se da obra obtido pela Prefeitura Municipal, alguns outros documentos deverão ser providenciados para averbação da obra:

- Certidão Negativa de débitos junto ao INSS;
- Negativa de tributos e contribuições junto à Receita Federal e
- Instituição e especificação do condomínio edilício e suas frações ideais.

E com relação a instituição de condomínio edilício “uma vez concluída a construção, não há mais que se exigir o registro de uma incorporação imobiliária já inexistente, uma vez que o imóvel passou de(...) ao regime de condomínios (Lei n.4.591/64 arts 1º a 27) devendo se enquadrar neste.” (ABREU,2010, p.109)

Já a convenção do condomínio edifício, surgirá com a instituição na escritura pública Art 108 do CC, e após com a respectiva averbação no registro de imóveis. E é a minuta da convenção de condomínio (art.9º da Lei 4.591/64) onde regerá as edificações, contendo a individualização das unidades e a caracterização das áreas de uso comum, além das normas gerais do condomínio (art.31º da Lei 4.591/64).

Após a averbação da construção no cartório de registro de imóveis é que a APC poderá outorgar a escritura de propriedade das respectivas unidades autônomas aos associados.

É na venda das unidades imobiliárias, onde se tem outro item controverso, e também constitui-se objeto desta pesquisa, pois pressupõe que para burlar o lucro da venda, estas unidades imobiliárias só serão vendidas após a dissolução da associação, para não caracterizar lucro. E segundo o Código Civil “Art. 53. Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos”(BRASIL, 2002).

BERGER; TOZZINI (2003), interpreta a diferença, entre sociedade e associações, segundo o Código Civil:

A distinção entre sociedades e associações é muito mais clara, já que (i)sociedades sempre têm por objetivo o exercício de atividade econômica para partilha de resultados entre os sócios - art. 981 e (ii) associações são uniões de pessoas para fins não econômicos - art. 53. (BERGER; TOZZINI,2003),

Com relação à dissolução das associações algumas providências têm que ser tomadas, e nesse contexto Bragança menciona que, haverá de se obedecer às leis precedentes, como a nomeação de liquidante, a quitação do passivo, entre outros. E quanto à extinção da Associação, haverá o resgate de quotas de patrimônio ou fração ideal do patrimônio da entidade, estas que foram arrecadadas inicialmente. Lembrando que as quotas de patrimônio previstas no art. 56 não são quotas de capital, ou quotas societárias, já que não se trata de sociedade empresarial. Ressaltando, ainda, que a liquidação da associação se faz da mesma forma que a sociedade empresária. (BRAGANÇA, 2014)

Lembrando que a extinção somente ocorrerá após a oportuna aprovação das contas prestadas, levada ao registro no cartório competente. (WALD, 2000)

3 METODOLOGIA

A presente metodologia a ser adotada será a pesquisa exploratória, com revisão bibliográfica, e entrevistas estruturadas com profissionais especializados, para objetivamente alcançar as respostas das indagações que nortearam esse trabalho de conclusão de curso.

No que se refere a pesquisa exploratória, Gil menciona que:

Estas pesquisas têm como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a constituir hipóteses. Pode-se dizer que estas pesquisas têm como objetivo principal o aprimoramento de ideias ou a descoberta de intuições." (GIL, 2002, p.41)

Bem como, para a técnica de revisão bibliográfica e definição de temas e assuntos pertinentes utiliza-se, de acordo com Marconi e Lakatos (2002) um resumo das conclusões mais importantes na bibliografia do tema, assim como omissão de assuntos que não tem relação.

A pesquisa a respeito dos referidos temas, em complemento com a aplicação de questionário a incorporadores e profissionais especialistas relacionados, todos sediadas na grande Florianópolis/SC, com o objetivo de, identificar, com mais nitidez, a aplicação prática dessas administrações de obras, e a visão que os empresários do setor têm a respeito.

3.1 Desenho da pesquisa

Espera-se aprofundar aos termos práticos e compreender algumas lacunas da bibliografia do assunto proposto, aplicando um questionário aos profissionais listados abaixo:

- Representante de uma incorporadora de SPE e uma Associação Pró-Construção,
- Advogado especialista em direito imobiliário,
- Representante da receita federal,
- Representante de Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas e
- Contador especializado em contabilidade societária e fiscal.

Para a elaboração do questionário foram utilizados conceitos doutrinários e disposições legais relacionados ao tema. Diante disto, a parte teórica do presente trabalho foi imprescindível na decisão de que pontos abordar no questionário e na

elaboração das perguntas aos entrevistados, além de nortear a escolha dos sujeitos a serem entrevistados.

Levando em consideração as várias especialidades dos profissionais que serão entrevistados, as questões formuladas serão qualitativas a fim de sanar as dúvidas pertinentes, sendo que não teremos uma grande quantidade desse tipo de profissionais disponíveis para a pesquisa. Sendo então um questionário único para cada especialidade.

Com base conceitual e informações coletadas na pesquisa, o presente trabalho fará uma análise comparativa dessas administrações de obras, da legislação aplicável, bem como de algumas consequências contábeis, jurídicas e financeiras, visando a identificar as características que ambos tem a oferecer, explicitando as deficiências na regulamentação normativa e legal do tema.

3.2 Questionários para profissionais especializados

QUESTIONÁRIO PARA INCORPORADORA DE SPE.

1) Qual é o perfil de público que seus empreendimentos busca atingir?

Justificativa: o perfil de público que utiliza a SPE como administração de obra a preço de custo, geralmente são de alto padrão, pois exige um aporte financeiro inicial alto.

2) Qual a porcentagem dos seus empreendimentos que utiliza a opção pelo Patrimônio de Afetação e pelo Regime Especial Tributário (RET), assim como a constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

Justificativa: identificar com relação a estrutura organizacional da incorporadora/construtora.

3) Quais foram os principais aspectos para que se optasse ou não pelo patrimônio de afetação e pelo RET e/ou pela constituição da SPE e porquê? Aspecto fiscal, contábil, societário?

Justificativa: Complementar os dados obtidos na revisão bibliográfica.

4) Quais foram os impactos positivos e/ou negativos percebidos em decorrência da opção ou não pelo Patrimônio de Afetação e pelo RET, e/ou pela constituição da SPE?

Justificativa: Complementar os dados obtidos na revisão bibliográfica.

5) O Patrimônio de Afetação surgiu como garantia para os adquirentes. Se é utilizado nos seus empreendimentos, o mesmo é aproveitado como forma de marketing, sendo mencionado nos materiais de publicidade dos empreendimentos? Caso não seja, há algum motivo ?

Justificativa: Entende-se que os adquirentes devem conhecer seus direitos, pois é a garantia do recurso adquirido destinado ao empreendimento, e a divulgação dos que utilizam este sistema, demonstra a intenção de transparência da transação.

QUESTIONÁRIO PARA ASSOCIAÇÃO PRÓ-CONSTRUÇÃO.

1) Qual é o perfil de público que seus empreendimentos busca atingir?

Justificativa: o perfil de público que utiliza a administração de obras a preço de custo, geralmente são de alto padrão, pois exige um aporte financeiro inicial alto.

2) Qual a razão de optar por uma Associação Pró-Construção em vez de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

Justificativa: na bibliografia encontra-se a diferença entre:

-Sociedade: têm por objetivo o exercício de “atividade econômica” para partilha de resultados entre os sócios, e

-Associação: são uniões de pessoas para “fins não econômicos”.

É objetivo deste trabalho encontrar o que gerou tal conflito.

3) Quais foram os principais aspectos para que se optasse à Associação Pró-Construção e por que optam em não fazer a incorporação? Aspecto fiscal, contábil, societário?

Justificativa: não encontrou-se na bibliografia dados que respondam a pergunta.

4) O que significa a expressão “fins não econômicos” que é característica essencial das associações, de acordo com o código civil?

Justificativa: não encontrou-se na bibliografia dados que respondam a pergunta com clareza.

5) A venda de quotas da Associação Pró-Construção durante a obra não caracteriza violação da lei 4.591/64, por tratar-se de frações ideais de terreno das futuras unidades imobiliárias?

Justificativa: entendendo-se que o único elemento concreto e palpável é a fração ideal do terreno, e sendo que “o registro da incorporação é procedimento obrigatório, e requisito essencial para colocação a venda e oferta ao público de um empreendimento imobiliário em fase de construção”(ABREU, 2010, p.108). E ainda de acordo com o disposto no Art.66, da Lei de Incorporações, incorre em contravenções relativas à economia popular quem negociar as frações ideais de terreno sem o prévio registro da incorporação no Registro de Imóveis competente.

6) A venda das unidades imobiliárias prontas, mesmo após a dissolução da associação não caracteriza atividade econômica?

Justificativa: na bibliografia encontra-se a conceituação entre:

-Sociedade: têm por objetivo o exercício de “atividade econômica” para partilha de resultados entre os sócios, e

-Associação: são uniões de pessoas para “fins não econômicos”.

Com a finalização da obra, averbação da construção no cartório de RI é outorgado a escritura de propriedade das unidades autônomas aos associados. Após é feito a dissolução da associação para então poder vender às unidades imobiliárias, caracterizando-se como atividade econômica, objeto este de uma sociedade e não associação.

QUESTIONÁRIO PARA ADVOGADO ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO.

1) Existem jurisprudências em razão de se optar em Associação Pró-Construção em vez de uma Sociedade de Propósito Específico-SPE?

Justificativa: objeto de pesquisa deste trabalho.

2) Quais seriam os principais aspectos fiscal, contábil, societário, de uma Associação Pró-Construção em comparação a Sociedade de Propósito Específico (SPE)? E por que não fazem incorporação?

Justificativa: não encontrou-se na bibliografia dados que respondam a pergunta.

3) O que significa a expressão “fins econômicos” que é característica essencial das associações, de acordo com o código civil?

Justificativa: objeto de pesquisa deste trabalho.

4) A venda de quotas da Associação Pró-Construção durante a obra não caracteriza violação da lei 4.591/64, por tratar-se de frações ideais de terreno das futuras unidades imobiliárias?

Justificativa: entendendo-se que o único elemento concreto e palpável é a fração ideal do terreno, e sendo “o registro da incorporação é procedimento obrigatório, e requisito essencial para colocação a venda e oferta ao público de um empreendimento imobiliário em fase de construção”(ABREU, 2010, p.108). E ainda de acordo com o disposto no Art.66, da Lei de Incorporações, incorre em contravenções relativas à economia popular quem negociar as frações ideais de terreno sem o prévio registro da incorporação no Registro de Imóveis competente.

5) A venda das unidades imobiliárias prontas, mesmo após a dissolução da associação não caracteriza atividade econômica?

Justificativa: na bibliografia encontra-se a conceituação entre:

-Sociedade: têm por objetivo o exercício de “atividade econômica” para partilha de resultados entre os sócios, e

-Associação: são uniões de pessoas para “fins não econômicos”.

Com a finalização da obra, averbação da construção no cartório de RI é outorgado a escritura de propriedade das unidades autônomas aos associados. Após é feito a dissolução da associação para então poder vender às unidades imobiliárias, caracterizando-se como atividade econômica, objeto este de uma sociedade e não associação.

QUESTIONÁRIO PARA CONTADOR ESPECIALIZADO EM CONTABILIDADE SOCIETÁRIA E FISCAL.

1) Qual a razão de optar por uma Associação Pró-Construção em vez de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

Justificativa: na bibliografia encontra-se a diferença entre:

-Sociedade: têm por objetivo o exercício de “atividade econômica” para partilha de resultados entre os sócios, e

-Associação: são uniões de pessoas para “fins não econômicos”.

É objetivo deste trabalho encontrar o que gerou tal conflito.

2) Quais seriam os principais aspectos fiscal, contábil, societário, de uma Associação Pró-Construção em comparação a Sociedade de Propósito Específico (SPE)? E por que não fazem incorporação?

Justificativa: não encontrou-se na bibliografia dados que respondam a pergunta.

3) O que significa a expressão “fins econômicos” que é característica essencial das associações, de acordo com o código civil?

Justificativa: objeto de pesquisa deste trabalho.

4) Uma Associação Pró-Construção é isenta de tributos, como as outras associações? Se não é isenta, quais os impostos e porcentagens incidentes?

Justificativa: não encontrou-se na bibliografia dados que respondam a pergunta.

5) Na dissolução das associações algumas providências têm que ser tomadas, como a nomeação de liquidante, a quitação do passivo, entre outras. Quais seriam em sua totalidade?

Justificativa: a extinção ocorre após a aprovação das contas prestadas, levada na sequência ao registro no cartório competente.

6) No momento do fechamento das contas para a dissolução da associação, e sabendo que na sequência os associados irão vender os apartamentos gerando lucro, qual a sua orientação ?

Justificativa: a extinção ocorre após a aprovação das contas prestadas, levada na sequência ao registro no cartório competente para dissolução da associação.

QUESTIONÁRIO PARA O REPRESENTANTE DA RECEITA FEDERAL.

1) Como a Receita Federal interpreta a Associação Pró-Construção e Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

Justificativa: na bibliografia encontra-se a diferença entre:

-Sociedade: têm por objetivo o exercício de “atividade econômica” para partilha de resultados entre os sócios, e

-Associação: são uniões de pessoas para “fins não econômicos”.

É objetivo deste trabalho encontrar o que gerou tal conflito.

2) No entendimento da Receita Federal quais seriam os principais aspectos fiscal, contábil, societário, de uma Associação Pró-Construção em comparação a Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

Justificativa: não encontrou-se na bibliografia dados que respondam a pergunta.

3) Como é feita a análise da dissolução das associações, assim que o contador repassa a receita a liquidação das contas, sabendo que na sequência os associados irão vender os apartamentos gerando lucro?

Justificativa: a extinção ocorre após a aprovação das contas prestadas, levada na sequência ao registro no cartório competente para dissolução da associação.

4) Uma associação com natureza jurídica 399-9 (Associação Privada) e CNAE - 94.99-5-00 (Atividades associativas não especificadas anteriormente), resolve construir um edifício para fins residenciais. Quais seriam as obrigações fiscais e quais os impostos que incidem sobre essa obra dentro do âmbito federal?

Justificativa: objeto de pesquisa deste trabalho.

QUESTIONÁRIO PARA O REPRESENTANTE DO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS.

1) Como o cartório de registro civil de pessoas jurídicas, interpreta a Associação Pró-Construção e Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

Justificativa: na bibliografia encontra-se a diferença entre:

-Sociedade: têm por objetivo o exercício de “atividade econômica” para partilha de resultados entre os sócios, e

-Associação: são uniões de pessoas para “fins não econômicos”.

É objetivo deste trabalho encontrar o que gerou tal conflito.

2) O que significa a expressão “fins econômicos” que é característica essencial das associações, de acordo com o código civil?

Justificativa: Tivemos notícia de algumas situações onde foram recusados registros sob a alegação de que, havendo atividade econômica, a entidade não poderia utilizar a forma de associação, sendo portanto obrigada a constituir-se como sociedade ou converter-se para adotar tal natureza. Entende-se que o critério não pode ser o tipo de atividade desenvolvida, mas sim a finalidade ou não de distribuição dos resultados obtidos com a atividade.

3) Como é feita a análise da abertura do registro de pessoa jurídica nas associações pró construção?

Justificativa: objeto de pesquisa deste trabalho.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Após identificar os profissionais especializados em cada tema, que poderiam auxiliar no propósito de responder a questão principal desta pesquisa:

Qual a razão de optar-se por uma Associação Pró-Construção em vez de uma SPE? Deu-se início às entrevistas conforme segue abaixo.

4.1 Entrevista com o representante do cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas

Foram abordados os cartórios de registro civil das pessoas jurídicas da região da grande Florianópolis, mais especificamente, os de Palhoça, São José e Florianópolis. Sendo que o único que nos respondeu foi o cartório 1º Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Palhoça, na pessoa da Registradora Civil Alexsandra Flach Beck, onde nos respondeu por e-mail no dia 13/12/2021.

1) Como o cartório de registro civil de pessoas jurídicas, interpreta a Associação Pró-Construção e Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

Algumas empresas se organizam constituindo uma SPE – Sociedade de Propósito específico para cada obra, com a vantagem de não ultrapassar os limites fiscais máximos de faturamento, para se manter na condição de contribuinte por estimativa.

Já a autoconstrução goza de maior liberdade e pode ser organizada pela instituição de um Condomínio ou pela constituição de Associação. A Associação não tem fins econômicos, como proporcionar lucro, mas visa prestar um benefício a seus associados, mediante a contraprestação de contribuições mensais, proporcionais à fração ideal do imóvel, que caberá ao Associado ao final do empreendimento. Há ausência de vantagem pecuniária, tão somente consecução de suas finalidades. Portanto, a instituição de associação civil para organizar grupos de investidores imobiliários confere ao participante a devida segurança jurídica e patrimonial, sendo, a meu ver, uma ótima opção para o investidor no mercado imobiliário.

2) *O que significa a expressão “fins econômicos” que é característica essencial das associações, de acordo com o código civil?*

A expressão fim não econômico, que é requisito para se constituir uma associação, deve ser interpretada como fins não lucrativos, isto é, a não distribuição de lucros entre os associados, pois que não é vedado à associação praticar atos jurídicos de conteúdo econômico para a consecução dos seus objetivos.

Inclusive, sobre o tema, nossa Corregedoria de Justiça de SC, pela circular 90 de 26 de abril de 2021 (ANEXO A) confirmou a possibilidade de registro de associações civis de promitentes compradores de unidades autônomas de edifícios residenciais.

3) *Como é feita a análise da abertura do registro de pessoa jurídica nas associações pró construção?*

A análise para o registro da Associação Pró-construção são os mesmos que utilizamos para as demais associações. As Associações devem possuir um objetivo social e normalmente surgem de uma necessidade local que não é atendida pelo Estado, onde se conclui ser de caráter social, o que se confirma com a previsão constitucional de liberdade associativa.

Para fins de registro, resumidamente, incumbe ao Registrador Civil de Pessoas Jurídicas o registro das Associações que, apresentando os atos constitutivos com os requisitos pertinentes, basicamente arts. 46 e 54 e segs. do Código Civil, não apresentem finalidades impeditivas, mormente as apontadas no art. 115 da Lei. 6015/73, a saber:

Art. 115. Não poderão ser registrados os atos constitutivos de pessoas jurídicas, quando o seu objeto ou circunstâncias relevantes indiquem destino ou atividades ilícitos ou contrários, nocivos ou perigosos ao bem público, à segurança do Estado e da coletividade, à ordem pública ou social, à moral e aos bons costumes.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer dos motivos previstos neste artigo, o oficial do registro, de ofício ou por provocação de qualquer autoridade, sobrestará no processo de registro e suscitará dúvida para o Juiz, que a decidirá. (BRASIL, 1973)

Ainda, o Registrador deve observar a consonância de regras face o texto Constitucional. Observe-se que o Poder Público impõe na lei especial apenas duas vedações à formação das Associações: “que seus fins não sejam ilícitos e que elas não tenham caráter paramilitar”.

A análise de “licitude” está vinculada à verificação de existência de proibição legal, observada à luz da constatação de norma expressa nesse sentido, assim como a uma subjetividade implícita nas finalidades propostas. Com base no princípio registral da “eficácia”, contido na avaliação de resultado que se pretende obter com o registro, a finalidade da Associação deve ser analisada, pois aí está o aspecto que norteia seus objetivos e aponta, inclusive, a sua natureza. Não é suficiente a vontade de um grupo de pessoas se congregarem para que nasça a pessoa jurídica, mas o atendimento às normas que a qualifica para constituir-se juridicamente e para a prática de todos os atos de seu interesse e que não sejam vedados por lei. Em resumo, é lícito o que não está contra o ordenamento jurídico.

Quanto ao caráter paramilitar, estão proibidas as associações que visam desenvolver ou defender atividades em que as pessoas se reúnem com ou sem armas e são conduzidas ao adestramento ou manejo de armas ou induzidas a rígidas regras hierárquicas, aproximando-se de uma facção “militar”. Por força constitucional, as “Forças” “Militares”, são exclusivas do Poder Público.

Verificada a superação de todos esses pressupostos, (requisitos de registro e vedações) durante o exame de qualificação, o Registrador fará o registro.

FIM DA ENTREVISTA

Sendo assim, como resultado dessa entrevista, descobriu-se que a circular n° 90 da corregedoria geral da justiça, conforme ANEXO A - confirmou a possibilidade de registro de associações civis de promitentes compradores de unidades autônomas de edifícios residenciais.

4.2 Entrevista com o representante da Receita Federal do Brasil.

Quem atendeu na Receita Federal de Florianópolis foi o auditor Luís Tinoco, e após abordados os temas em questão passou o contato da auditora fiscal de Curitiba/PR Rosângela Villanueva Gusi da Divisão Regional de Gestão do Crédito Tributário e do Direito Creditório - Dirac - Superintendência da Receita Federal do Brasil da 9ª Região Fiscal, que nos respondeu por e-mail no dia 01/02/2022.

1) Como a Receita Federal interpreta a Associação Pró-Construção e Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

Não existe um entendimento formalizado por meio de uma Solução de Consulta ou um Parecer emitido pela Receita Federal a respeito do assunto. Pelo que pode analisar a Associação Pró-construção tem por objetivo evitar os seguintes aspectos da legislação:

a) evitar a tributação pelo IRPJ e CSLL : as associações são entidades isentas do IRPJ e CSLL, de acordo com a Lei 9.532/1997:

Art. 15. Consideram-se isentas as instituições de caráter filantrópico, recreativo, cultural e científico e as associações civis que prestem os serviços para os quais houverem sido constituídas e os coloquem à disposição do grupo de pessoas a que se destinam, sem fins lucrativos.

§ 1º A isenção a que se refere este artigo aplica-se, exclusivamente, em relação ao imposto de renda da pessoa jurídica e à contribuição social sobre o lucro líquido, observado o disposto no parágrafo subsequente.

§ 2º Não estão abrangidos pela isenção do imposto de renda os rendimentos e ganhos de capital auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável.

§ 3º Às instituições isentas aplicam-se as disposições do art. 12, § 2º, alíneas "a" a "e" e § 3º e dos arts. 13 e 14.

b) evitar o formalismo do regime de incorporação imobiliária imposto pela Lei nº 4.591/1964, cujo objetivo é dar mais garantias ao adquirente da unidade imobiliária, que compra o imóvel "na planta" (antes da averbação do habite-se na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis) :

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do

qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sôbre o terreno fôr responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acôrdo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão; (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário; (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) (Revogado Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sôbre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. (Alínea incluída pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

c) evitar a responsabilidade pelo empreendimento e as demais obrigações impostas ao(s) incorporador(es) pela Lei nº 4.591/1964, a partir do art. 28:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, 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, (VETADO) 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.**

Parágrafo único. 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. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

.....

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

Art. 33. Se, após cento e oitenta dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador só poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido, a que se refere o art. 32.

Parágrafo único. Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deverá ser realizado a cada cento e oitenta dias.

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n", do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se fôr o caso, de sua revalidação.

§ 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis ... (VETADO) ... e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "i", do art. 32. (Vide Lei nº 4.864/65 que altera o prazo máximo concedido ao incorporador para 60 (sessenta) dias)

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo

e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subseqüentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no caput deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

2) No entendimento da Receita Federal quais seriam os principais aspectos fiscal, contábil, societário, de uma Associação Pró-Construção em comparação a Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

A constituição dessas pessoas jurídicas é regrada pelo Código Civil (Lei 10.406/2002):

a) Associações : arts. 53 a 61;

b) SPE:

Esse tipo de PJ funciona de acordo com as regras estabelecidas no Código Civil, conforme o tipo societário sob o qual foi organizada dentre aqueles previstos no Código Civil, como exemplo: sociedade limitada (Ltda.), sociedade anônima (S.A.).

A SPE é uma PJ criada para fins de realizar um único empreendimento:

Da Sociedade
CAPÍTULO ÚNICO
Disposições Gerais

Art. 981. Celebram contrato de sociedade as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir, com bens ou serviços, para o exercício de atividade econômica e a partilha, entre si, dos resultados.

Parágrafo único. A atividade pode restringir-se à realização de um ou mais negócios determinados.

Art. 982. Salvo as exceções expressas, considera-se empresária a sociedade que tem por objeto o exercício de atividade própria de empresário sujeito a registro ([art. 967](#)); e, simples, as demais.

Parágrafo único. Independentemente de seu objeto, considera-se empresária a sociedade por ações; e, simples, a cooperativa.

Art. 983. A sociedade empresária deve constituir-se segundo um dos tipos regulados nos [arts. 1.039 a 1.092](#) ; (...)

Aspectos Fiscais:

a) Associações em Geral :

Para manter a isenção tributária (IRPJ e CSLL) a associação deve observar os requisitos da lei nº 9.532/1997:

Art. 15. Consideram-se isentas as instituições de caráter filantrópico, recreativo, cultural e científico e as associações civis que prestem os serviços para os quais houverem sido constituídas e os coloquem à disposição do grupo de pessoas a que se destinam, sem fins lucrativos.

.....

§ 3º Às instituições isentas aplicam-se as disposições do art. 12, § 2º, alíneas "a" a "e" e § 3º e dos arts. 13 e 14.

Art. 12. Para efeito do disposto no art. 150, inciso VI, alínea "c", da Constituição, considera-se imune a instituição de educação ou de assistência social que preste os serviços para os quais houver sido instituída e os coloque à disposição da população em geral, em caráter complementar às atividades do Estado, sem fins lucrativos. (Vide artigos 1º e 2º da Mpv 2.189-49, de 2001) (Vide Medida Provisória nº 2158-35, de 2001) (Vide ADIN Nº 1802)

....

§ 2º Para o gozo da imunidade, as instituições a que se refere este artigo, estão obrigadas a atender aos seguintes requisitos:

a) não remunerar, por qualquer forma, seus dirigentes pelos serviços prestados, exceto no caso de associações, fundações ou organizações da sociedade civil, sem fins lucrativos, cujos dirigentes poderão ser remunerados, desde que atuem efetivamente na gestão executiva e desde que cumpridos os requisitos previstos nos arts. 3º e 16 da Lei no 9.790, de 23 de março de 1999, respeitados como limites máximos os valores praticados pelo mercado na região correspondente à sua área de atuação, devendo seu valor ser fixado pelo órgão de deliberação superior da entidade, registrado em ata, com comunicação ao Ministério Público, no caso das fundações; (Redação dada pela Lei nº 13.204, de 2015)

b) aplicar integralmente seus recursos na manutenção e desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

c) manter escrituração completa de suas receitas e despesas em livros revestidos das formalidades que assegurem a respectiva exatidão;

d) conservar em boa ordem, pelo prazo de cinco anos, contado da data da emissão, os documentos que comprovem a origem de suas receitas e a efetivação de suas despesas, bem assim a realização de quaisquer outros atos ou operações que venham a modificar sua situação patrimonial;

e) apresentar, anualmente, Declaração de Rendimentos, em conformidade com o disposto em ato da Secretaria da Receita Federal;

(...)

§ 3º Considera-se entidade sem fins lucrativos a que não apresente superávit em suas contas ou, caso o apresente em determinado exercício, destine referido resultado, integralmente, à manutenção e ao desenvolvimento dos seus objetivos sociais.

b) SPE: seu lucro será tributado conforme as regras do lucro real, presumido ou arbitrado dispostas na IN RFB nº 1.700/2017:

TÍTULO X
DA TRIBUTAÇÃO COM BASE NO LUCRO REAL E NO
RESULTADO AJUSTADO
CAPÍTULO I
DAS PESSOAS JURÍDICAS OBRIGADAS À TRIBUTAÇÃO
COM BASE NO LUCRO REAL E NO RESULTADO AJUSTADO

Art. 59. São obrigadas ao regime de tributação do IRPJ com base no lucro real as pessoas jurídicas:

I - cuja receita total no ano-calendário anterior tenha excedido o limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicado pelo número de meses de atividade no período, quando inferior a 12 (doze) meses;

TÍTULO XI
DA TRIBUTAÇÃO COM BASE NO LUCRO PRESUMIDO E NO
RESULTADO PRESUMIDO
CAPÍTULO I
DA OPÇÃO

Art. 214. As pessoas jurídicas não enquadradas nas disposições contidas no art. 59, cuja receita total no ano-calendário anterior tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou a R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicado pelo número de meses de atividade no ano-calendário anterior, quando for inferior a 12 (doze) meses, poderão optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido.

E ainda as SPE podem aderir ao RET, o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias objeto de patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 1º a 10 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. O RET está disciplinado na INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1435, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2013, arts. 2º a 12:

Art. 5º Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas, que corresponderá ao pagamento unificado de:

- I - IRPJ;
- II - CSLL;

- III - Contribuição para o PIS/Pasep; e
- IV - Cofins.

3) Como é feita a análise da dissolução das associações, assim que o contador repassa a receita a liquidação das contas, sabendo que na sequência os associados irão vender os apartamentos gerando lucro?

A dissolução das associações deve observar o disposto no art. 61 do Código Civil:

Art. 61. Dissolvida a associação, o remanescente do seu patrimônio líquido, depois de deduzidas, se for o caso, as quotas ou frações ideais referidas no parágrafo único do art. 56, será destinado à entidade de fins não econômicos designada no estatuto, ou, omissa esta, por deliberação dos associados, à instituição municipal, estadual ou federal, de fins idênticos ou semelhantes.

§ 1º Por cláusula do estatuto ou, no seu silêncio, por deliberação dos associados, podem estes, antes da destinação do remanescente referida neste artigo, receber em restituição, atualizado o respectivo valor, as contribuições que tiverem prestado ao patrimônio da associação.

§ 2º Não existindo no Município, no Estado, no Distrito Federal ou no Território, em que a associação tiver sede, instituição nas condições indicadas neste artigo, o que remanescer do seu patrimônio se devolverá à Fazenda do Estado, do Distrito Federal ou da União.

A tributação da renda auferida com a venda de imóveis pelas pessoas jurídicas recebe tratamento tributário de acordo com as atividades desenvolvidas pela empresa, a classificação contábil dos imóveis e o regime de tributação adotado (Lucro Real ou Presumido). Ver a IN RFB nº 1.700/2017.

A tributação da renda auferida com a venda de imóveis pelas pessoas físicas está sujeita à tributação de acordo com a INSTRUÇÃO NORMATIVA SRF Nº 84, DE 11 DE OUTUBRO DE 2001.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Os ganhos de capital percebidos por pessoas físicas são apurados e tributados pelo imposto de renda na forma desta Instrução Normativa, exceto quando decorrentes de operações realizadas:

I - em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas;

II - com ouro, ativo financeiro;

III - em mercados de liquidação futura fora de bolsa. Ganho de Capital

Art. 2o Considera-se ganho de capital a diferença positiva entre o valor de alienação de bens ou direitos e o respectivo custo de aquisição

PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Art. 16. Na hipótese de integralização de capital mediante a entrega de bens ou direitos, considera-se custo de aquisição da participação adquirida o valor dos bens ou direitos transferidos, constante na Declaração de Ajuste Anual ou o seu valor de mercado.

§ 1o Se a transferência não se fizer pelo valor constante na Declaração de Ajuste Anual, a diferença a maior é tributável como ganho de capital.

§ 2o No caso de ações ou quotas recebidas em bonificação, em virtude de incorporação de lucros ou reservas ao capital social da pessoa jurídica, considera-se custo de aquisição da participação o valor do lucro ou reserva capitalizado que corresponder ao acionista ou sócio, independentemente da forma de tributação adotada pela empresa.

§ 3o Para efeito de apuração de ganho de capital na alienação de participações societárias, o custo de aquisição das ações ou quotas é apurado pela média ponderada dos custos unitários, por espécie, desses títulos.

§ 4o O custo médio ponderado de cada ação ou quota:

I - é igual ao resultado da divisão do valor total de aquisição das ações ou quotas em estoque pela quantidade total de ações ou quotas em estoque, inclusive bonificadas;

II - multiplicado pela quantidade de ações ou quotas alienadas, constitui o custo de aquisição para efeito da apuração do ganho de capital;

III - multiplicado pelo número de ações ou quotas remanescente, constitui o valor do estoque desses títulos.

§ 5o A cada aquisição ou baixa devem ser ajustadas as quantidades em estoque e os custos total e médio ponderado, por espécie, das ações ou quotas.

VALORES COMPUTÁVEIS COMO CUSTO

Art. 17. Podem integrar o custo de aquisição, quando comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na Declaração de Ajuste Anual, no caso de:

I - bens imóveis:

a) os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes, e com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes;

b) os dispêndios com a demolição de prédio construído no terreno, desde que seja condição para se efetivar a alienação;

c) as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que tenha suportado o ônus;

d) os dispêndios pagos pelo proprietário do imóvel com a realização de obras públicas, tais como colocação de meio-fio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de redes de esgoto e de eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;

e) o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel;

f) o valor da contribuição de melhoria;

g) os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel;

h) o valor do laudêmio pago, etc.;

II - outros bens ou direitos: os dispêndios realizados com a conservação e reparos, a comissão ou a corretagem quando não transferido o ônus ao adquirente, os juros e demais acréscimos pagos, etc.

PERMUTA

Art. 23. No caso de permuta com recebimento de torna em dinheiro, o ganho de capital é obtido da seguinte forma:

I - o valor da torna é adicionado ao custo do imóvel dado em permuta;

II - é efetuada a divisão do valor da torna pelo valor apurado na forma do inciso I, e o resultado obtido é multiplicado por cem;

III - o ganho de capital é obtido aplicando-se o percentual encontrado, conforme inciso II, sobre o valor da torna.

DA TRIBUTAÇÃO DO GANHO DE CAPITAL INCIDÊNCIA

Art. 27. O ganho de capital sujeita-se à incidência do imposto de renda, sob a forma de tributação definitiva, à alíquota de quinze por cento.

§ 1º O cálculo e o pagamento do imposto devido sobre o ganho de capital na alienação de bens e direitos devem ser efetuados em separado dos demais rendimentos tributáveis recebidos no mês, quaisquer que sejam.

§ 2º O imposto incidente sobre ganhos de capital não é compensável na Declaração de Ajuste Anual.

NÃO-INCIDÊNCIA

Art. 28. Não incide o imposto sobre o ganho de capital decorrente de:

I - indenização do valor do imóvel rural na desapropriação para fins de reforma agrária;

II - indenização por liquidação de sinistro, furto ou roubo, relativo ao objeto segurado.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso I, a parcela da indenização, correspondente às benfeitorias, é computada como receita da atividade rural quando estas tiverem sido deduzidas como custo ou despesa.

EXCLUSÃO

Art. 29. Na determinação do ganho de capital sujeito à incidência do imposto são excluídos os ganhos de capital decorrentes de:

I - alienação, por valor igual ou inferior a R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), do único imóvel que o titular possua, individualmente, em condomínio ou em comunhão, desde que, nos últimos cinco anos, não tenha efetuado alienação de imóvel, a qualquer título, tributada ou não;

II - alienação de bens ou direitos por valor igual ou inferior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); (Revogado(a) pelo(a) Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005)

III - restituição de participação no capital social mediante a entrega à pessoa física, pela pessoa jurídica, de bens e direitos de seu ativo, avaliados pelo valor contábil ou de mercado;

IV - permuta, sem torna, de unidades imobiliárias;

V - permuta, caracterizada com a entrega, pelo licitante vencedor, de títulos da dívida pública federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, ou de outros créditos contra a União, como contrapartida à aquisição das ações ou quotas leiloadas no âmbito dos respectivos programas de desestatização.

§ 1º Na hipótese do inciso I do caput:

I - a exclusão aplica-se ao ganho de capital decorrente da alienação de qualquer bem imóvel, independentemente de se tratar de terreno, terra nua, casa ou apartamento, ser residencial, comercial ou de lazer, e estar localizado em zona urbana ou rural;

II - o limite de R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais) é considerado em relação:

a) à parte de cada condômino ou co-proprietário, no caso de bens ou direitos possuídos em condomínio;

b) ao imóvel possuído em comunhão, no caso de sociedade conjugal.

§ 2o O limite a que se refere o inciso II do caput é considerado em relação: (Revogado(a) pelo(a) Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005)

I - ao bem ou direito ou ao valor do conjunto dos bens ou direitos da mesma natureza, alienados em um mesmo mês; (Revogado(a) pelo(a) Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005)

II - à parte de cada condômino ou co-proprietário, no caso de bens possuídos em condomínio; (Revogado(a) pelo(a) Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005)

III - a cada um dos bens ou direitos possuídos em comunhão e ao valor do conjunto dos bens ou direitos da mesma natureza, alienados em um mesmo mês, no caso de sociedade conjugal. (Revogado(a) pelo(a) Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005)

§ 3o Para efeito do disposto nos incisos I e III do § 2o, consideram-se bens ou direitos da mesma natureza aqueles que guardam as mesmas características entre si, tais como automóveis e motocicletas; imóvel urbano e terra nua; quadros e esculturas; ações e quotas. (Revogado(a) pelo(a) Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005)

§ 4o Na hipótese do inciso IV do caput, a exclusão aplica-se:

I - exclusivamente, às permutas de unidade imobiliária por unidade imobiliária;

II - às operações de permuta realizadas por contrato particular, desde que a escritura pública correspondente, quando lavrada, seja de permuta.

§ 5o Na permuta de unidades imobiliárias com torna, o ganho de capital é apurado exclusivamente em relação a esta, observado o disposto no art. 23.

4) Uma associação com natureza jurídica 399-9 (Associação Privada) e CNAE - 94.99-5-00 (Atividades associativas não especificadas anteriormente), resolve construir um edifício para fins residenciais. Quais seriam as obrigações fiscais e quais os impostos que incidem sobre essa obra dentro do âmbito federal?

Justificativa: objeto de pesquisa deste trabalho.

-Quanto à tributação do IRPJ e CSLL: são isentas (Lei 9.532/1997, art. 15)

-PIS: com base na folha de salários, à alíquota de 1% (MP 2.158-35/2001, art. 13, IN RFB nº 1.911/2019, art. 277)

-Cofins : são isentas as receitas relativas às atividades próprias da associação(MP 2.158-35/2001, art. 14, IN RFB nº 1.911/2019, art. 23)

-Contribuição previdenciária: tributada como as demais pessoas jurídicas (contribuição patronal de 20%, GILRAT, Contribuição de segurados e contribuição a outras entidades e fundos (a isenção somente se aplica às entidades beneficentes de assistência social (IN RFB nº 971/2009, art. 227; CF/88, art. 195, § 7º))

FIM DA ENTREVISTA

Dessa forma, verificou-se que as associações pró-construção são isentas quanto à tributação do IRPJ, CSLL, COFINS e ficando o PIS à alíquota de 1% com base na folha de salários.

Já a SPE tem seu lucro tributado conforme Lucro Real ou Lucro Presumido, e ainda podem aderir ao RET, o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias objeto de patrimônio de afetação, ficando uma alíquota única de dos tributos e contribuições equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas.

Podem participar das Associações e Sociedades SPE, pessoas físicas e jurídicas. E, no momento da transação imobiliária, referente a alienação, a tributação será fixada na pessoa física a alíquota de 15% sobre o lucro no momento da venda, ou na pessoa jurídica os percentuais de rotina.

4.3 Entrevista com a Associação Pró-Construção.

No encaço de algumas Associações pró construção, poucas concederam alguma atenção, sendo que em 09/02/2022 Gabriel Porto consultor de investimentos da invest7, empresa que faz parte da *holding* BGroup, nos concedeu a entrevista abaixo.

1) Qual é o perfil de público que seus empreendimentos busca atingir?

O perfil de público que utiliza a administração de obras a preço de custo, geralmente são de alto padrão, pois exige um aporte financeiro inicial alto. Além de uma previsão financeira para eventuais aportes durante o processo construtivo.

2) Qual a razão de optar por uma Associação Pró-Construção em vez de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

A diferença está na proposta jurídica de cada uma. A Associação pode perdurar por tempo indeterminado e com um número inferior de participantes após a conclusão da obra. Já a SPE tem a proposta específica que é a execução do projeto que após a entrega é extinta a sociedade.

3) Quais foram os principais aspectos para que se optasse à Associação Pró-Construção e por que optaram em não fazer a incorporação? Aspecto fiscal, contábil, societário?

Aspecto comercial principalmente. O negócio é tão vantajoso para o comprador que for utilizar para moradia quanto para investimento, tendo valores mais acessíveis e possibilitando a entrada de construtoras menores num mercado competitivo por não utilizar do seu próprio capital financeiro para execução dos projetos.

4) O que significa a expressão “fins não econômicos” que é característica essencial das associações, de acordo com o código civil?

A finalidade das Associações construtivas e SPE/SPC/Cooperativa não possuem por objetivo remunerar seus sócios pelo desempenho das suas atividades (não há dividendos ou retornos financeiros como divisão de lucros), tem-se o objetivo de construção e frações dos investimentos que são atrelados a unidades habitacionais do projeto que será executado.

5) A venda de quotas da Associação Pró-Construção durante a obra não caracteriza violação da lei 4.591/64, por tratar-se de frações ideais de terreno das futuras unidades imobiliárias?

As quotas são associadas a um fim, edificação de um projeto. O resultado dessa sociedade específica é uma unidade habitacional que não gerou lucro, a unidade habitacional é o resultado.

6) A venda das unidades imobiliárias prontas, mesmo após a dissolução da associação não caracteriza atividade econômica?

A unidade imobiliária é resultado da sociedade e não tem fim lucrativo, pois somente tem-se o objetivo que é o da construção, todos os impostos atribuídos ao custeio do imóvel serão pagos no decorrer da obra. Os tributos das frações dos investimentos que são atrelados a unidades habitacionais serão pagos somente após uma possível revenda.

FIM DA ENTREVISTA

4.4 Entrevista com advogados especialistas em direito imobiliário.

Pedro Ernesto Celestino Pascoal Sanjuan e Diego Amaral são 2 advogados especialistas no direito imobiliário que apresentam artigos antagônicos as APC e cooperativas habitacionais, onde em suma, algumas de suas citações serão apresentadas na conclusão.

Complementando, apresentamos 2 pareceres de advogados de defesa da Associação Pró-construção conforme segue abaixo.

4.4.1 Advogada que presta consultoria para a imobiliária Basseto Imóveis e a Invest7

No dia 04/06/2022 via aplicativo de conversa whatsapp ocorreu a entrevista com Roberta Borges Bueno, bacharel em Direito pela UCS, Campus universitário de Vacaria/RS. Advogada OAB/RS 107.640. Técnica em Transações Imobiliárias, pelo IBREP. Desde 2019 presta consultoria para a imobiliária Basseto Imóveis e a Invest7, ambas empresas de Florianópolis/SC, voltadas para o ramo imobiliário.

O contato com essas empresas, pertencentes ao ramo imobiliário, permitiu ter acesso aos modelos de investimento no mercado. Atuando ativamente na consultoria de contratos das modalidades de associações, cooperativas, SPEs ou SCPs. Com a finalidade de demonstrar a segurança jurídica de cada modalidade e auxiliando o empreendedor na tomada de decisão em aderir ou não ao modelo de investimento.

Antes de responder aos questionamentos realizados, é necessário prestar alguns esclarecimentos sobre Cooperativa, Associação, SPE e SCP: A diferença essencial entre cooperativas, associações, SPE's e SCP's, está na natureza de cada procedimento. As associações têm por finalidade a promoção de assistência social, educacional, cultural, representação política, defesa de interesses de classe, filantropia, sendo também aplicável com peculiaridades distintas, na formação de grupos de edificação de moradia própria, com objetivos entre si em comum. Já as cooperativas têm finalidade essencialmente econômica e seu principal objetivo é viabilizar o negócio produtivo dos associados junto ao mercado. Por outro lado, a Sociedade de Propósito Específico (SPE), é um modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma empresa, limitada ou sociedade anônima, com um objeto específico, ou seja, atividade restrita, podendo em alguns casos ter prazo de existência determinado, ao passo que a Sociedade em Conta de Participação (SCP) utiliza-se de uma empresa já existente, tem a figura do "sócio participante" (fornece capital e fiscaliza a sua utilização, com direito a lucro e sem qualquer exposição de responsabilidade) e "sócio ostensivo" (que aparece no contrato social da empresa e este é quem assume toda a responsabilidade civil, tributária e entre outras). A compreensão dessa diferença é o que determina a adequação a um ou a outro modelo. Enquanto a associação é adequada para levar adiante uma atividade com um número menor de integrantes, a cooperativa é mais adequada para desenvolver uma atividade comercial em média ou grande escala de forma coletiva, sendo que em ambos os casos, não há incidência de impostos federais, fato que oportuniza em torno de 6% de economia no VGV da obra. Já a SPE, compartilha o risco financeiro da atividade desenvolvida e, a SCP, tem isenção de responsabilidade dos sócios participantes, que torna o empreendimento mais atrativo aos olhos dos investidores, sendo a legislação para essa finalidade o Código Civil e Instruções Normativas da Receita Federal. No caso de SPE ou SCP, constituindo o patrimônio de afetação, a

economia no VGV da obra alcança 4%. Essa diferença de natureza estabelece também o tipo de vínculo e o resultado que os participantes recebem das organizações. Nas cooperativas e associações, os participantes são os donos do patrimônio e os beneficiários dos ganhos. Uma cooperativa de trabalho beneficia os próprios cooperados e o mesmo acontece em uma cooperativa ou associação de produção. Na SPE, segue as normas e exigências para as sociedades limitadas de forma geral, com designação do administrador, poderes e obrigações dos sócios, retiradas, distribuição de lucros, etc, enquanto na SCP, a administração é plena do sócio ostensivo, cabendo aos participantes o poder de fiscalização e lucros, aplicando-se, subsidiariamente e no que com ela for compatível, o disposto para a sociedade simples e a sua liquidação rege-se pelas normas relativas à prestação de contas, na forma da lei processual. Importante ainda observar que para a constituição de cooperativa, são necessários, por força de lei, o número mínimo de vinte integrantes para a sua criação; já na associação, SPE ou SCP, não há número de integrantes, sendo que em qualquer caso, é imprescindível uma gestão organizada, transparente, para que não haja desconstituição de personalidade jurídica, confusão patrimonial e sucessão empresarial, além de alvo de fiscalizações e ações judiciais.

1) Existem jurisprudências em razão de se optar em Associação Pró-Construção em vez de uma Sociedade de Propósito Específico-SPE?

Tendo em vista a natureza de cada modalidade, é na constituição que será definido qual dos modelos de sociedade (cooperativa, associação, SPE ou SCP) será utilizado. Com a escolha da modalidade, as regras e disposições gerais deverão ser seguidas à risca, a fim de não se desconstituir a modalidade escolhida. Deste modo, não se localiza jurisprudência por opção de modalidade (uma ao invés da outra), cabendo aos empreendedores à frente do negócio jurídico definirem qual dos dois será mais vantajoso.

2) Quais seriam os principais aspectos fiscal, contábil, societário, de uma Associação Pró-Construção em comparação a Sociedade de Propósito Específico (SPE)? E por que não fazem incorporação?

A Associação é adequada para levar adiante uma atividade com um número menor de integrantes, onde não há incidência de impostos federais, fato que oportuniza em torno de 6% de economia no VGV da obra. Uma Associação Pró-Construção tem por objetivo operar como instrumento da vontade dos seus Associados, permitindo-lhes realizar os seus desejos comuns – aqui o de edificar em benefício coletivo um bem ou conjunto de bens comuns. Nessa Associação de produção (que é o caso da edificação), os participantes são os donos do patrimônio e os beneficiários dos ganhos. A Associação deverá manter uma gestão organizada, transparente, para que não haja desconstituição de personalidade jurídica, confusão patrimonial e sucessão empresarial, podendo fazê-la através de auditorias e fiscalizações. Já a SPE é uma sociedade empresária, que tem patrimônio, personalidade e CNPJ próprios, com registro específico na junta comercial e contrato social que segue a legislação do tipo societário que foi escolhido para sua constituição. Tem somente uma única finalidade e seu prazo é determinado, ou seja, data de início e finalização, sendo extinta a sociedade após a conclusão do negócio, pois já terá cumprido sua finalidade. A SPE é criada sob um dos tipos de sociedade limitada, tudo a fim de individualizar seu patrimônio do patrimônio dos sócios, fazendo com que estes respondam apenas até o capital que integralizaram na sociedade, ou seja, o patrimônio dos sócios fica protegido no caso de eventual revés financeiro que o empreendimento venha a sofrer. Além disso a SPE é uma sociedade autônoma, em que a mesma escolhe qual regime societário e regime tributário pretende seguir, cumprindo assim consequentemente as obrigações acessórias dos respectivos regimes escolhidos, podendo ainda adotar a sistemática do lucro real ou do lucro presumido. **Por permitir a tributação separada dos seus sócios e de si mesma, a SPE vem sendo muito utilizada e entendida como sendo, na maioria dos casos, a melhor opção para reduzir a carga tributária dos empreendimentos. Além disso, também permite que as dívidas e pendências fiscais de seus sócios não interfiram no seu patrimônio e no seu crédito na praça.** Assim, com o comparativo estabelecido, percebe-se que ambas possuem particularidade e vai depender da tomada de decisão no momento de constituição, no cunho de tributação a Associação possui mais benefícios do que a SPE, podendo oportunizar economia no próprio VGV do empreendimento. Não se pode esquecer, que tanto uma quanto a outra modalidade, possui uma previsão orçamentária, sendo que os valores são aportados

pelos associados, onde a economia gerada, impacta de maneira geral, em cada capital que deverá ser integralizado. Independente de uma ou outra modalidade, na prática, as duas modalidades são bem parecidas, possuem um ciclo do negócio geralmente dividido em 4 fases, sendo elas: Pré-projeto e fechamento do grupo; Pré-obra; Execução da obra e Entrega da Obra. Oportunizando grandes possibilidades de negócios a cada associado.

No que concerne ao questionamento de “E por que não fazem incorporação?” Além do custo, que encareceria consideravelmente, a morosidade dos atos também poderia contribuir para a inexecução do empreendimento dentro do prazo pré definido. Por outro lado, na última fase do modelo, é o momento em que se ocorre a dissolução da sociedade. Acompanhando-se o processo de expedição dos Habite-se, a emissão da certidão negativa do INSS, realizando-se a averbação da construção, instituição do condomínio e as respectivas individualizações de matrículas, com a consequente transferência do patrimônio aos associados, conforme o capital por este integralizado.

3) O que significa a expressão “fins econômicos” que é característica essencial das associações, de acordo com o código civil?

Para o direito brasileiro refere-se a atividade econômica, ou seja, que seja lucrativa. Aquelas que visam ao lucro para preservar e/ou aumentar o patrimônio líquido de suas instituições. As associações não possuem esse cunho, em seu artigo 53 o Código Civil Brasileiro determina que “Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos”. Merece destaque, que a finalidade não econômica não é um elemento restritivo para a venda de produtos ou fornecimento de serviços pelas associações. Desde que o valor auferido seja empenhado na consecução da finalidade precípua da associação, não há qualquer impedimento para estas práticas. Neste caso, valendo-se a associação para promover a sua finalidade de criação (a edificação do empreendimento), está continua tendo fins não econômicos, estando, dessa forma, de acordo com o preceituado pelo Código Civil.

4) A venda de quotas da Associação Pró-Construção durante a obra não caracteriza violação da lei 4.591/64, por tratar-se de frações ideais de terreno das futuras unidades imobiliárias?

A melhor resposta que se adequa no caso é o entendimento de que o modelo de investimento não trata-se de um trâmite comum de “compra e venda”. Conforme exaustivamente relatado, as Associações, Cooperativas, SPEs ou SCPs são sociedades, onde um grupo de pessoas reúne-se com única finalidade, aqui em narrativa, a edificação de um empreendimento. Apesar do terreno se tornar cota parte do capital integralizado pelo associado, quando este fizer o pagamento e integrar a sociedade. Não podemos nos esquecer que a transação realizada por este não é a COMPRA e sim a ADESÃO a sociedade em questão. Tem-se por compra e venda: denomina-se compra e venda o contrato bilateral pelo qual uma das partes (vendedor) por meio de oferta se obriga a transferir o domínio de uma coisa à outra (comprador), mediante a contraprestação de certo preço em dinheiro”, conforme enunciado pelo Código Civil no Art. 481. Já a adesão, conforme narrado pelo Código do Consumidor em seu art. 54, é aquela cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo. Desta forma, a comercialização não se trata de uma VENDA e sim de uma ADESÃO, ou seja, o cotista vai aderir ao termo já pré definido para aquela sociedade. Merece destaque, igualmente, a transação do cotista à terceiro por ele indicado, quando este deseja se “desfazer do seu patrimônio dentro da referida sociedade”, o qual poderá promovê-lo através de CESSÃO DE DIREITOS e não a “REVENDA / VENDA”, como comumente o mercado se vale. A Cessão de Direitos nada mais é do que um contrato de cessão de quotas sociais, pelo qual uma parte, denominada cedente, se compromete a transferir para a outra, denominada cessionária, todas ou parte das quotas sociais de determinada sociedade empresária. Neste caso é importante que a Associação, Cooperativa, SPE e/ou SCP faça a anuência do ato, a fim de não causar nenhuma nulidade perante a sociedade. O cessionário, após a anuência da sociedade, integrará o grupo societário até que o objeto seja totalmente finalizado.

5) A venda das unidades imobiliárias prontas, mesmo após a dissolução da associação não caracteriza atividade econômica?

Não. Isso porque, após a finalização do objeto da sociedade, esta é dissolvida, sendo que as cotas são devidamente integralizadas e cada cotista fica com a sua cota parte, na respectiva matrícula individualizada. Por não haver mais a associação (que foi criada, única e exclusivamente, para aquela finalidade) a sua dissolução formaliza a sua extinção, momento no qual os associados não farão mais parte da respectiva sociedade, até porque ela deixará de existir. Portanto, formalizada a transferência do patrimônio aos associados, conforme o capital por estes integralizados, a finalidade econômica se reverte a este “ex-associado”, já que extinta a sociedade, ou seja, como o ato acontecerá após a extinção da associação, não é esta que terá o fins econômicos e sim o “ex-associado”, que integralizou o capital, através da individualização da cota e respectivo registro da unidade imobiliária.

6) Na sua opinião a SPE ou SCP é uma evolução da Associação Pró-Construção?

Na minha opinião não considero as modalidades SPE e SCP evolução da associação. Cada uma delas tem uma característica ou particularidade. Penso que os empreendedores à frente do negócio jurídico deverão optar pelo melhor formato, sendo imprescindível uma gestão organizada, transparente, para que não haja desconstituição de personalidade jurídica, confusão patrimonial e sucessão empresarial.

FIM DA ENTREVISTA

4.4.2 Advogada Ana Paula Trivisani da Trivisani & Fior Assessoria Empresarial

Através de um parecer jurídico com relação à constituição e formatação jurídica de modalidades associativas, em nome da advogada Ana Paula Trivisani da Trivisani & Fior Assessoria Empresarial, conforme segue abaixo.

1) Existem jurisprudências em razão de se optar em Associação Pró-Construção em vez de uma Sociedade de Propósito Específico-SPE?

A diferença essencial entre associações, SPE's e SCP's, está na natureza de cada procedimento. As associações têm por finalidade a promoção de assistência social, educacional, cultural, representação política, defesa de interesses de classe, filantropia, sendo também aplicável com peculiaridades distintas, na formação de grupos de edificação de moradia própria, com objetivos entre si em comum

2) Quais seriam os principais aspectos fiscal, contábil, societário, de uma Associação Pró-Construção em comparação a Sociedade de Propósito Específico (SPE)? E por que não fazem incorporação?

A Sociedade de Propósito Específico (SPE), é um modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma empresa, limitada ou sociedade anônima, com um objeto específico, ou seja, atividade restrita, podendo em alguns casos ter prazo de existência determinado, ao passo que a Sociedade em Conta de Participação (SCP) utiliza-se de uma empresa já existente, tem a figura do “sócio participante” (fornece capital e fiscaliza a sua utilização, com direito a lucro e sem qualquer exposição de responsabilidade) e “sócio ostensivo” (que aparece no contrato social da empresa e este é quem assume toda a responsabilidade civil, tributária e entre outras). A compreensão dessa diferença é o que determina a adequação a um ou a outro modelo. Enquanto a associação é adequada para levar adiante uma atividade com um número menor de integrantes, a cooperativa é mais adequada para desenvolver uma atividade comercial em média ou grande escala de forma coletiva, sendo que em ambos os casos, não há incidência de impostos federais, fato que oportuniza em torno de 6% de economia no VGV da obra. Já a SPE, compartilha o risco financeiro da atividade desenvolvida e, a SCP, tem isenção de responsabilidade dos sócios participantes, que torna o empreendimento mais atrativo aos olhos dos investidores, sendo a legislação para essa finalidade o Código Civil e Instruções Normativas da Receita Federal. No caso de SPE ou SCP, constituindo o patrimônio de afetação, a economia no VGV da obra alcança 4%.

Essa diferença de natureza estabelece também o tipo de vínculo e o resultado que os participantes recebem das organizações. Nas cooperativas e associações, os

participantes são os donos do patrimônio e os beneficiários dos ganhos. Uma cooperativa de trabalho beneficia os próprios cooperados e o mesmo acontece em uma cooperativa ou associação de produção. Na SPE, segue as normas e exigências para as sociedades limitadas de forma geral, com designação do administrador, poderes e obrigações dos sócios, retiradas, distribuição de lucros, etc, enquanto na SCP, a administração é plena do sócio ostensivo, cabendo aos participantes o poder de fiscalização e lucros, aplicando-se, subsidiariamente e no que com ela for compatível, o disposto para a sociedade simples e a sua liquidação rege-se pelas normas relativas à prestação de contas, na forma da lei processual.

FIM DA ENTREVISTA

4.5 Entrevista com contador especializado em contabilidade societária e fiscal.

A Seecon Contadores Associados, localizada no bairro Coqueiros, em Florianópolis, constituída desde 1990, presta serviço nas áreas contábil, fiscal, societária, trabalhista e previdenciária. Sua carteira inclui os mais diversos segmentos, com destaque para os da construção, educação, saúde, serviços, comércio e pessoas físicas.

E na pessoa do proprietário, o contador Marcello Alexandre Seeman, no dia 20/06/2022 aceitou ser entrevistado em seu escritório repassando um pouco de sua experiência ao longo de mais de 30 anos de história profissional.

1) Qual a razão de optar por uma Associação Pró-Construção em vez de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE)?

Nenhuma, a Associação Pró-Construção é passado e a SPE é uma evolução da associação. A associação é utilizada em casos muito específicos, onde por algum problema na obra, (como o caso da Encol) os condôminos se reúnem para acabar uma obra mediante autorização judicial.

2) Quais seriam os principais aspectos fiscal, contábil, societário, de uma Associação Pró-construção em comparação a Sociedade de Propósito Específico (SPE)? E por que não fazem incorporação?

A sociedade de propósito específico tem 2 modelos:

-Primeiramente, onde 2 sócios podem constituir e montar uma sociedade de propósito específico para por exemplo construir um prédio com 30 apartamentos, vender tudo, realizar o lucro dentro da empresa e no fim dividir. No entanto este não é muito comum.

-E o que mais presenciamos no mercado atual, é a SPE que já sai no início da obra, com os 30 imóveis prometidos para 30 investidores que são sócios.

Na Seecon Contadores Associados é feito todo esse procedimento contábil da SPE e no final da obra, é feito o fechamento da empresa, devolvendo para os investidores o imóvel que foi prometido.

A maior parte das SPE's no qual trabalhamos o objetivo é não ter lucro, ninguém realiza lucro, isto se deve aos vários fatores de complicação. Como por exemplo: se o marido da mulher investidora da SPE tem uma empresa, esta empresa é optante pelo simples nacional, já iria somar o lucro da SPE no outro faturamento, misturando tudo. E por isso é um negócio que precisa de muita organização para cada detalhe, assim como, não é permitido que se faça nenhuma venda dentro da SPE para justamente não misturar e não interferir nos outros investidores.

Os investidores têm a segurança de que ninguém vai sair vendendo tudo, pois já estará tudo vendido. Mas nada impede que no meio, caso alguém não consiga cumprir os seus valores, este poderá repassar as suas cotas, pois não terá um apartamento, ele vai ter 2% ou 3% de um CNPJ, no final ele vai sair com uma porcentagem do empreendimento.

Sobre a garantia do imóvel, a construtora que está construindo tem garantia do serviço dele, mas o material é fornecido por um grupo no caso a SPE, então quando compra o imóvel depois de estar pronto e precisa da garantia vai ter que cobrar de quem vendeu, porque aquela pessoa que foi sócio do SPE é que vai dar garantia.

3) O que significa a expressão “fins econômicos” que é característica essencial das associações, de acordo com o código civil?

A associação não pode ter fins econômicos. Não pode ter lucro, então não pode fazer nada que vai dar resultado.

4) Uma Associação Pró-construção é isenta de tributos, como as outras associações? Se não é isenta, quais os impostos e porcentagens incidentes?

Quanto à tributação da Associação no IRPJ e CSLL: são isentas, PIS: com base na folha de salários, à alíquota de 1%, Cofins : são isentas as receitas relativas às atividades próprias da associação, Contribuição previdenciária: tributada como as demais pessoas jurídicas: contribuição patronal de 20%, GILRAT, Contribuição de segurados e contribuição a outras entidades e fundos (a isenção somente se aplica às entidades beneficentes de assistência social).

5) Na dissolução das associações algumas providências têm que ser tomadas, como a nomeação de liquidante, a quitação do passivo, entre outras. Quais seriam em sua totalidade?

Não fazemos mais Associação Pró-Construção, não vale a pena, são as pessoas físicas e jurídicas todas misturadas. E tivemos muitas dificuldades na receita federal, para conseguirmos fechar o CNPJ. Até existe a possibilidade, se por algum problema específico e então judicialmente vão determinar à associação para acabar uma obra.

Antigamente se fazia condomínio edilício para fazer uma obra dessa maneira, depois foi proibido. Após, formaram as associações, e na sequência a receita federal travou, pois abrir um CNPJ para essa finalidade de Associação Pró-construção não se encontra um CNAE específico que seja compatível para a constituição de uma obra.

6) No momento do fechamento das contas para a dissolução da associação, e sabendo que na sequência os associados irão vender os apartamentos gerando lucro, qual a sua orientação ?

É uma prática comum também nas SPE's e a tributação ocorre sobre o lucro depois do apartamento ter sido transferido para pessoa física ou jurídica, caso o cotista seja pessoa jurídica será tributado conforme as alíquotas da PJ no momento da venda.

7) *Na sua opinião a SPE é uma evolução da Associação Pró-construção?*

Sim.

FIM DA ENTREVISTA

Foi verificado que existe a contabilidade da Construtora com as notas de insumos e custos de obra, e da Gestora da construção a preço de custo.

Na contabilidade da Gestora da obra, é repassado os valores das entradas dos associados/investidores/sócios e dos aportes mensais até a finalização do objeto estatutário e fechamento das contas, extinguindo assim a Associação/SPE.

Como resultado do investimento, as unidades imobiliárias serão registradas em nome da pessoa física ou jurídica podendo então ser vendida. E, referente a esta transação imobiliária, a tributação é fixada na pessoa física alíquota a partir de 15% sobre o lucro no momento da venda, ou na pessoa jurídica os percentuais de rotina.

E ainda, com relação a tributação do ganho de capital na RF, existe a opção de isenção do imposto, se especificar que o valor da venda será utilizado para compra de outro imóvel do mesmo valor, dentro do prazo de 180 dias, conforme o art. 39 da lei nº 11.196 de 2005:

Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País. (Vigência)

§ 1º No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1ª (primeira) operação.

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4º A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

I - juros de mora, calculados a partir do 2º (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II - multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 2º (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o caput deste artigo.

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.

FIM DA ENTREVISTA

4.6 Entrevista com incorporadora de SPE.

A Empresa NOVA EMPREENDIMENTOS Administração LTDA ME foi fundada em 2012, no município de Florianópolis - SC, atuando exclusivamente em Florianópolis com o objetivo de construir apartamentos de médio e alto padrão que atendam investidores exigentes e dispostos a participar de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE). A empresa atua no ramo da construção civil como administradora das obras no sistema SPE. O modelo de negócio que o grupo segue, promove a construção do empreendimento a preço de custo para o investidor, sendo que do valor global de construção é cobrada uma taxa de administração. Todos os serviços necessários à execução da obra e corpo técnico são subcontratados pela SPE formada. E na pessoa do Sr Fábio Eduardo Ferreira Castro, Gerente Financeiro Administrativo da empresa, aceitou ser entrevistado no dia 05/07/2022, em seu escritório repassando um resumo como administradora das obras no sistema SPE.

1) Qual é o perfil de público que seus empreendimentos buscam atingir?

Investidores exigentes e de alto padrão aquisitivo.

2) *Qual a porcentagem dos seus empreendimentos que utiliza a opção pelo Patrimônio de Afetação e pelo Regime Especial Tributário (RET), assim como a constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE)?*

Não se aplica.

3) *Quais foram os principais aspectos para que se optasse ou não pelo patrimônio de afetação e pelo RET e/ou pela constituição da SPE e porquê? Aspecto fiscal, contábil, societário?*

Não se aplica.

4) *Quais foram os impactos positivos e/ou negativos percebidos em decorrência da opção ou não pelo Patrimônio de Afetação e pelo RET, e/ou pela constituição da SPE?*

Não se aplica.

5) *O Patrimônio de Afetação surgiu como garantia para os adquirentes. Se é utilizado nos seus empreendimentos, o mesmo é aproveitado como forma de marketing, sendo mencionado nos materiais de publicidade dos empreendimentos? Caso não seja, há algum motivo ?*

Não se aplica.

Resumo da administradora das obras no modelo SPE.

Características da SPE: é criado para alcançar um único objetivo. A SPE vai construir um único empreendimento, que é a razão pela qual foi constituída.

Vantagens da SPE: principalmente é a segurança jurídica que ela fornece ao administrador da obra e aos investidores, pois um empreendimento não se mistura com outros negócios do administrador. Da mesma forma ocorre com os investidores, sócios da SPE, se apresentarem qualquer tipo de problema, isso não impacta na SPE, a qual atribui segurança jurídica tanto para o administrador quanto para os sócios. Outra vantagem é a redução tributária por não haver incidência de tributos na entrega das unidades, o que repercute na redução dos custos. Os quotistas não compram efetivamente um apartamento, eles entram como sócios de uma SPE, que tem como objetivo construir um empreendimento e ao final, ter direito a uma unidade. Nesse caso, não ocorre incidência tributária na transferência da SPE para o cotista/investidor. Não é tratado como venda. É uma atribuição de propriedade, a SPE entrega a unidade por conta da Cota de Capital que os quotistas/investidores possuem dentro da SPE. Mais uma vantagem é que os quotistas/investidores têm ainda o acompanhamento físico e econômico do empreendimento através do conselho fiscal. Outro diferencial é a possibilidade de isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). No caso da SPE, os sócios pessoas físicas podem solicitar a isenção do ITBI. Essa isenção não é automática, deve ser solicitada. A isenção é garantida pela Constituição Federal para esse tipo de operação, devendo-se apenas recolher os demais custos, que são: o fundo de reaparelhamento do Judiciário (FRJ) e os emolumentos no tabelionato e do registro de imóveis. Para os sócios pessoa jurídica, que não tenham como atividade preponderante a venda e comercialização de imóveis, também há a possibilidade de requerer a isenção.

Modelo de Negócio SPE: é feito por administração ou por preço de custo, ou seja, está regulamentado na Lei de incorporações 4.591/1964, em seu Art. 58, trata de forma específica essa modalidade de construção, a qual é realizada de acordo com o cronograma físico e financeiro, exigindo assim, um projeto, um prazo de execução e todo o custo para realização dessa obra, onde esse custo está rateado, naturalmente, entre os quotistas do empreendimento. O administrador é encarregado da construção mediante uma remuneração, que via de regra é um percentual sobre o custo total do

empreendimento. Prestando contas à comissão fiscal de quotistas, formado somente por pessoas que são quotistas, eleitas, com a atribuição de fazer o acompanhamento físico e econômico da obra.

Registro da SPE: deve ser feito de acordo com o tipo societário escolhido. No caso de uma Sociedade Ltda., por exemplo, o registro deve ser feito conforme o tradicional de uma pessoa jurídica, ou seja, a constituição deve ser registrada na junta comercial, através do contrato social. Quando os sócios ingressam na SPE, existem as alterações contratuais integralizando as atualizações do capital social através dos aportes que realizam para custear a obra. Também tem a emissão do CNPJ na Receita Federal onde, atualmente a junta comercial implantou os processos exclusivamente digitais, assim sendo, havendo necessidade de uma alteração contratual e, futuramente, na dissolução da SPE, não haverá necessidade de os sócios assinarem fisicamente, sendo necessário somente o e-CPF, que é um certificado digital e a assinatura será digital.

Capital Social: o qual representa o custo total do empreendimento, sendo o custo de terreno, mais o custo total da obra e o custo da administração. Inicialmente são registrados na construção da SPE um valor de capital e depois feitas as atualizações do valor de capital, que são baseadas nos aportes mensais dos sócios, que são corrigidos pelo CUB. Os valores que excederem o valor do capital previsto são contabilizados como AFAC (Adiantamento para Futuro Aumento de Capital) e todos os valores aportados farão a composição do capital. O que cada sócio aportou vai estar associado ao seu capital, a sua cota dentro da SPE. Após o término da obra, não ocorrem correções do custo da obra, ficando o valor nominal aportado pelo sócio. O que vai compor o valor do imóvel na declaração do IR vai ser o valor aportado na SPE, desde o primeiro pagamento até o final, mais os custos relativos à escritura. Dissolvendo a SPE, o custo para fazer a escritura será o ITBI, mais FRJ (Fundo de Reaparelhamento do Judiciário) e emolumentos, salvo o cotista que conseguir a isenção do ITBI. Então assim, quando acabarem todos os aportes e o empreendimento estiver finalizado, deve-se realizar a dissolução da SPE. Antes de fazer o distrato, que é o encerramento da SPE, faz-se a última alteração, então, com todos os aportes ao capital, e com isso, tem-se o total que cada cotista pagou para a SPE construir as unidades, sendo esse o valor que vai para a escritura individual de

cada cotista. A SPE como pessoa jurídica está sujeita a todas as obrigações de uma empresa, tanto com relação à contabilidade, quanto com relação à tributação.

A contabilidade: a SPE como pessoa jurídica está sujeita a todas as obrigações de uma empresa, tanto com relação à contabilidade, quanto com relação à tributação. Segue o padrão regular da legislação como, por exemplo, fazer a entrega das obrigações, escrituração do livro diário, escrituração do livro razão, onde todos esses documentos devem ser perfeitamente elaborados para a segurança de todos. Com relação à tributação, como a SPE não tem um negócio comercial, ela não vende nada e não presta nenhum tipo de serviço, ela não tem uma tributação própria, exceto em duas situações: se ela mantiver recursos aplicados, ela possui um sobra de caixa, onde ela recebe primeiro para depois fazer os gastos relacionados à obra, esse rendimento da aplicação é tributado da SPE em uma alíquota de 24% entre imposto de renda e contribuição social, e a SPE como contratante de mão de obra que está executando o empreendimento, é responsável solidária pela tributação, como por exemplo da Empreiteira. Isso quer dizer que a SPE faz a retenção na fonte no momento do pagamento e repassa esse tributo ao fisco, até pela questão da solidariedade. A SPE não tem tributação própria, exceto sobre o rendimento da aplicação e sobre a retenção da mão de obra contratada e aplicada na obra.

Comissão da SPE (Conselho Fiscal): tem a obrigação de fazer a verificação dos custos e acompanhamento da obra. O conselho também tem o papel de verificar o balancete mensal, que tem escrituração contábil regular, com todas as operações lastreadas em bancos, recebimentos dos aportes e pagamentos de todos os custos da obra com material e mão de obra. A movimentação bancária deve ser em conta própria da SPE, nada devendo ser movimentada na conta da administradora e todas as operações devem possuir nota fiscal. O artigo 1.078 do Código Civil (2002) afirma que anualmente, toda sociedade, inclusive a SPE, está sujeita à aprovação das contas do administrador. Dessa forma, deve ser feita uma assembleia anual, sempre até o final de abril, para que o conselho apresente a todos os outros investidores o que foi verificado, o que acompanhou das contas e sugerir aprovação, com votação registrada em ata.

Dissolução da SPE: Com a obra concluída e o empreendimento pronto, começam a fazer a atualização do capital que cada cotista aportou, ou seja, deve haver alteração do contrato da SPE e registrar na junta comercial para que a cota capital de cada sócio

esteja atualizada, mostrando o valor final de tudo que foi pago. Concomitante, a administração fará a liberação do habite-se, que é um procedimento legal para todo e qualquer tipo de empreendimento. Feito isso, começa-se a elaborar a dissolução da SPE através do distrato social, que é o último instrumento da SPE. Nesse instrumento, além do modelo padrão de um distrato de encerramento de empresa, faz-se a atribuição de propriedade, ou seja, cita-se neste instrumento quais são as unidades que estão sendo entregues a cada um dos sócios por conta da sua cota capital. Para esse instrumento, via de regra, é elaborada uma minuta, enviada ao tabelionato, que é responsável pela elaboração das escrituras, para que faça a validação e depois devolva para serem colhidas as assinaturas e então fazer o registro na junta comercial. A aprovação deste documento encerra por definitivo a SPE, com a baixa do CNPJ. Feito o distrato social e registrado na junta, deve-se remeter esse documento para o tabelionato, responsável pelas escrituras, para que seja elaborada uma escritura inicial, onde vai tratar da própria dissolução e da atribuição de propriedade da instituição do condomínio onde são emitidas as escrituras individuais para cada um dos sócios.

4.7 Comparativo SPE e APC – Tributos

SPE - Lucro Presumido - Inferior a 78 milhões de reais anuais						SPE - Lucro Real - Acima de 78 milhões de reais anuais						SPE COM Regime Especial Tributário ("RET")						ASSOCIAÇÃO PRÓ CONSTRUÇÃO				
	IRPJ	CSL L	PIS (**)	COFINS (**)			IRPJ	CSL L	PIS (**)	COFINS (**)		IRPJ	CSL L	PIS/Pasep	COFINS		IRPJ	CSLL	PIS/Pasep	COFINS		
Percentual de presunção do lucro	8% sobre receita	12%				Não há Percentual de presunção do lucro	X															
Alíquota do tributo	25% (*) sobre os 8%	9%	3%	0,65%		Alíquota do tributo	25% sobre o lucro auferido	9%	7,60%	1,65%		Alíquota do tributo	1,26%	0,66%	0,37%	1,71%		Alíquota do tributo	isenta	isenta	1% com base na folha de salários	isenta
CARGA TRIBUTÁRIA	2,00%	1,08%	3,00%	0,65%	6,73%		25,00%	9,00%	7,60%	1,65%	43,25%		1,26%	0,66%	0,37%	1,71%	4,0%		0%	0%	1% com base na folha de salários	0%

Fonte: Petrechen(2016, p.55)

Fonte: Petrechen(2016, p.55)

Fonte: Art. 8º Lei 10.931/2004

Fonte: Análise RF

(*) 15% +adicional de 10% (**) PIS e COFINS regime cumulativo

5 CONCLUSÃO

O mercado imobiliário brasileiro, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), no primeiro trimestre de 2022, em comparação com o trimestre anterior, teve lançamentos imobiliários reduzidos e ainda segundo a instituição, o resultado não tem relação com as taxas de juros, mas com os custos dos materiais, a falta de confiança dos empresários e a queda da renda das famílias. Ainda assim, a venda de imóveis do primeiro trimestre deste ano cresceram 2,2% em relação ao período anterior. (BRUM, 2022)

Devido ao déficit habitacional no Brasil ser muito grande, o mercado imobiliário ajuda a impulsionar a economia nacional, sendo um dos motores de recuperação mesmo a passos mais curtos como em épocas de crise.

Nesse mercado, um segmento que predomina são as incorporações imobiliárias, apresentando um número relevante de empreendimentos lançados todos os anos, desde populares a de alto padrão. Entretanto, em momentos de crise acentuam-se algumas inseguranças, como a relação jurídica entre as partes incorporador e adquirente, gerando hesitação para o caso da falência do incorporador. O Patrimônio de Afetação foi criado justamente para um fator de segurança jurídica maior, entretanto na prática apenas 2% aderem.

E entrando neste cenário, com preços finais muito mais atrativos, nos deparamos com as Associações Pró-Construção atuando como Incorporadoras imobiliárias remodeladas. E em virtude da existência das Sociedades de Propósito Específico, surgem dúvidas a respeito de qual a razão de optar-se por uma Associação Pró-construção em vez de uma SPE? E na busca desta indagação norteamos nossa pesquisa conforme segue abaixo.

A pesquisa iniciou-se em cartório de registro civil de pessoas jurídicas da Grande Florianópolis onde descobriu-se que a circular nº 90 da corregedoria geral da justiça - SC, conforme ANEXO A - confirma a possibilidade de registro de associações civis de promitentes compradores de unidades autônomas de edifícios residenciais.

Dando continuidade, entrevistamos um representante da Receita Federal, onde nos informou que não existe um entendimento formalizado por meio de uma Solução de Consulta ou um Parecer emitido a respeito do assunto. Sendo que conforme seu parecer a Associação Pró-construção tem por objetivo evitar os seguintes aspectos da legislação:

- evitar o formalismo do regime de incorporação imobiliária imposto pela Lei nº 4.591/1964, cujo objetivo é dar mais garantias ao adquirente da unidade imobiliária, que compra o imóvel "na planta" (antes da averbação do habite-se na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis);
- evitar a responsabilidade pelo empreendimento e as demais obrigações impostas ao(s) incorporador(es) pela Lei nº 4.591/1964, a partir do art. 28.

- evitar a tributação pelo:

IRPJ e CSLL : as associações são entidades isentas do IRPJ e CSLL;

PIS: com base na folha de salários, à alíquota de 1% ;

Cofins : são isentas as receitas relativas às atividades próprias da associação;

Contribuição previdenciária: tributada como as demais pessoas jurídicas (contribuição patronal de 20%, GILRAT, Contribuição de segurados e contribuição a outras entidades e fundos (a isenção somente se aplica às entidades beneficentes de assistência social).

E com a sequência das entrevistas efetuadas, e no âmbito das SPEs, WILLEMANN(2019) complementa a entrevista feita com a incorporadora de SPE, esclarecendo que a SPE não forma um novo tipo societário, ela se constitui por meio dos tipos já previstos na legislação brasileira. Pois a utilização da SPE nas incorporações imobiliárias traz clareza e garantia aos compradores das unidades, sendo que cada SPE tem seu CNPJ e patrimônio distintos, não se misturando as receitas nem despesas. A principal característica da SPE é o seu objeto social restrito, tendo prazo de existência pré-determinado, sendo assim, isola o risco financeiro na atividade desenvolvida pelo incorporador, pois para cada obra que será executada cria-se uma sociedade com patrimônio autônomo. Ainda, na SPE o regime tributário adotado é de acordo com o definido pela empresa ou aquele em que estará obrigada, no caso, lucro presumido ou real (ou sem lucro). Em virtude da sua aplicabilidade prática através de planejamento e otimização de investimentos, realização de elisão fiscal, proteção patrimonial contra terceiros e viabilização do empreendimento, com maior proteção do patrimônio.

Em seguida, na entrevista com um consultor da APC onde perguntamos qual a razão *de optar por uma Associação Pró-construção em vez de uma SPE*, nos respondeu que está na proposta jurídica de cada uma. Sendo que a Associação pode perdurar por tempo indeterminado, com um número inferior de participantes após a

conclusão da obra. Já a SPE tem a proposta específica que é a execução do projeto, e que após a entrega é extinta a sociedade.

Nesta mesma APC, conversamos com a advogada que lhe presta consultoria e no tocante sobre, se a venda de quotas das Associações Pró-construção durante a obra, não caracterizaria a violação da lei 4.591/64, ela responde que o modelo de investimento não trata-se de um trâmite comum de “compra e venda”, pois as Associações, Cooperativas, SPEs ou SCPs são sociedades, onde um grupo de pessoas reúne-se com única finalidade, a edificação de um empreendimento. E que a transação realizada por este não é a COMPRA e sim a ADESÃO da sociedade em questão. Tem-se por compra e venda: o contrato bilateral pelo qual uma das partes (vendedor) por meio de oferta se obriga a transferir o domínio de uma coisa à outra (comprador), mediante a contraprestação de certo preço em dinheiro, conforme enunciado pelo Código Civil no Art. 481. Já a adesão, conforme o Código do Consumidor em seu art. 54, é aquela cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo. Desta forma, a comercialização não se trata de uma VENDA e sim de uma ADESÃO, ou seja, o cotista vai aderir ao termo já pré definido para aquela sociedade. Merecendo destaque, a transação do cotista à terceiro por ele indicado, quando este deseja se “desfazer do seu patrimônio dentro da referida sociedade”, o qual poderá promovê-lo através de CESSÃO DE DIREITOS e não a “REVENDA / VENDA”, como comumente o mercado se vale. A Cessão de Direitos nada mais é do que um contrato de cessão de quotas sociais, pelo qual uma parte, denominada cedente, se compromete a transferir para a outra, denominada cessionária, toda ou parte das quotas sociais de determinada sociedade empresária. Neste caso é importante que a Associação, Cooperativa, SPE e/ou SCP faça a anuência do ato, a fim de não causar nenhuma nulidade perante a sociedade. O cessionário, após a anuência da sociedade, integrará o grupo societário até que o objeto seja totalmente finalizado.

Enfim, discordando dos argumentos citados pela defesa da Associação Pró-Construção, AMARAL(2021), diz que a Cooperativa Habitacional pode ter sido criada para camuflar uma atividade empresarial lucrativa, sem a execução das obrigações legais. E comumente pode estar servindo de fachada para o exercício de várias atividades:

- incorporação imobiliária, sem o cumprimento prévio dos requisitos exigidos pelo art. 32 da Lei nº4591/64;
- consórcio de bens imóveis, sem a prévia e devida autorização do Banco Central do Brasil;
- captação antecipada de poupança popular, sem a prévia e devida autorização do Ministério da Justiça ou controle do Mercado de Valores Mobiliários.

Onde, reconhecidos elementos de uma incorporação imobiliária, inevitavelmente se exclui a existência de uma cooperativa habitacional, independentemente da designação utilizada para o desenvolvimento e comercialização do empreendimento, não havendo hipótese de coexistência de ambas(Cooperativa e Incorporação Imobiliária). Pois a prática da incorporação imobiliária, que em seu conceito já pressupõe a oferta pública, e para tanto obedece extensa regulamentação. E a fim de dar proteção ao cooperado que adquire uma unidade habitacional via cooperativa, o STJ editou a súmula 602, pela qual “O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas”. (Súmula 602, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/02/2018, DJe 26/02/2018).

E ainda, complementando sobre as Incorporadoras imobiliárias travestidas de Associações Pró-Construção, SANJUAN(2022), nos diz que a problemática está quando estas subvertem o esperado de qualquer associação, quando empresas que saem ao mercado fazendo oferta pública de um empreendimento para atraírem adquirentes sob a denominação de associados, por meio de campanha publicitária e, ainda, com a contratação de corretores de imóveis e imobiliárias. Sendo essa oferta pública caracterizada pela publicidade e prospecção de não associados, com intuito de captar clientes sob a denominação de associados. Este efeito, descaracteriza essa estrutura associativa, onde as empresas que atuam dentro desta dinâmica devem ser enquadradas como Incorporadoras Imobiliárias, assumindo todos os riscos, custos e carga tributária aplicável a qualquer incorporadora do mercado imobiliário. Essa descaracterização implica, também, no reconhecimento dessas empresas como fornecedoras, submetendo-as, dessa forma, à legislação consumerista, e, por tratar-se de oferta de unidade imobiliária futura, também à Lei de Incorporações (lei 4.591/1964) e Lei de Registros Públicos (lei 6.015/1973).

Neste contexto, é preciso estabelecer as diferenças entre Associação Pró-Construção e Incorporação Imobiliária, e em relação aos elevados riscos envolvidos nesse tipo de investimento, onde o “associado” incube sem saber, apropriando-se do risco do negócio, seja com fornecedores, empregados envolvidos na obra, com os tributos, além da garantia do empreendimento, pois o associado é responsável, na forma do estatuto, pela concepção e construção do empreendimento.

Enfim, com a entrevista do contador especialista nos tipos societários existentes, esclarece que no modelo de construção a preço de custo há a contabilidade da Construtora com as notas de insumos e custos de obra, e da Gestora da administração do empreendimento. Na contabilidade da Gestora da obra, são repassado os valores das entradas dos associados/investidores/sócios e dos aportes mensais até a finalização do objeto estatutário com o fechamento das contas, extinguindo assim a Associação/SPE. Como resultado do investimento, as unidades imobiliárias serão registradas em nome da pessoa física ou jurídica podendo então ser vendida. E, referente a esta transação imobiliária, a tributação é fixada na pessoa física alíquota a partir de 15% sobre o lucro no momento da venda, ou na pessoa jurídica os percentuais de rotina. E ainda, com relação a tributação do ganho de capital na RF, existe a opção de isenção do imposto, se especificar que o valor da venda será utilizado para compra de outro imóvel do mesmo valor, dentro do prazo de 180 dias, conforme o art. 39 da lei nº 11.196 de 2005.

Portanto, como conclusão da presente pesquisa, tanto a SPE como a Associação Pró-Construção são modelos que se ajustam aos condomínios a preço de custo, porém a SPE representa uma evolução do ponto de vista jurídico. Isto porque o modelo de Associação Pró-Construção apresenta algumas inconformidades com a legislação pertinente ao tema, sobretudo em relação à própria definição e objetivo de uma associação. Mas ambas podem driblar a Lei de Incorporação Imobiliária, tentando voltar ao passado que precedeu a edição da lei 4.591/1964, onde os idealizadores do empreendimento praticavam sem balizamentos legais, sem assumirem os riscos do negócio e sem prévio registro de Memorial de Incorporação.

Sendo assim, o CDC é aplicável a qualquer relação jurídica que se enquadre como uma relação de consumo, caracterizando como fornecedoras as SPEs e Associações Pró-Construção, onde somente poderiam negociar unidades autônomas após o registro, no competente cartório de RI, do Memorial de

Incorporação, nos termos do art. 32 da lei 4.591/1964, sob pena de sujeição às sanções penais previstas nos arts. 65 e 66 da Lei de Incorporações, por tratar-se de matéria de ordem pública, cujo bem jurídico tutelado é a economia popular.

E entendendo, que as Associações Pró-Construção são nessa relação de consumo, na verdade incorporadoras e essas seriam obrigadas a responder pela qualidade, solidez e habitabilidade dos empreendimentos, obrigando-se a reparar, com recursos próprios, eventuais vícios construtivos, e, ainda, fornecer a devida assistência técnica aos adquirentes durante todo o período legal de garantia, assumindo exclusivamente a responsabilidade civil perante os adquirentes, terceiros e coletividade. (SANJUAN, 2022)

5.1 Sugestões para trabalhos futuros

Em complementação e dando sequência ao presente trabalho, a realização de pesquisas voltadas para as análises referente aos limite de responsabilidades e de riscos pós-obra na extinção das SPEs e das Associações pró construção.

REFERÊNCIAS

ABREU, Franciny Beatriz. **Prática de Registros de imóveis**. Editora Conceito. 2ª edição. Florianópolis 2010

ALVES, Janine. **Obras a preço de custo movimentam mercado imobiliário em Florianópolis**. 2018. Disponível em: <https://ndonline.com.br/florianopolis/coluna/janine-alves/obras-a-preco-de-custo-movimentam-mercado-imobiliario-em-florianopolis>. Acesso em: 10/08/2021.

AMARAL, Diego. **Um risco incalculável: Cooperativas Habitacionais travestidas de Incorporadoras**. 2021. Disponível em: <https://emsuadefesa.com.br/um-risco-incalculavel-cooperativas-habitacionais-travestidas-de-incorporadoras/> Acesso em: 07/07/2022.

BENACCHIO, Marcelo; MACEI, Denetrius Nicchele; RIBEIRO, Maria de Fátima. **Artigo SPE e SCP como meios para a concretização da Incorporação Imobiliária**. CONPEDI. Florianópolis, p. 1-27, 2015.

BERGER, Renato; TOZZINI, Syllas. **A finalidade das associações no novo Código Civil**. *Revista Consultor Jurídico*. 2003. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2003-mai-19/finalidade_associacoes_codigo_civil Acesso em: 14/06/2021.

BRAGANÇA, Lúcio Roca. **A destinação patrimonial da associação em caso de dissolução**. 2014. Disponível em: <https://www.agrifoglio.adv.br/component/zoo/item/a-destinacao-patrimonial-da-associacao-em-caso-de-dissolucao.html> Acesso em: 18 ago. 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm Acesso em: 15/05/2021.

BRASIL. **Lei nº 10.931**, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm Acesso em: 15/06/2021.

BRASIL. **Lei nº 11.079**, de 30 de dezembro de 2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l11079.htm Acesso em: 15/06/2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 15/06/2021.

BRASIL. **Constituição** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em: 15/06/2021.

BRASIL. **Lei nº 9.790**, de 23 de março de 1999. Dispõe sobre a qualificação de pessoas jurídicas de direito privado, sem fins lucrativos, como Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, institui e disciplina o Termo de Parceria, e dá outras providências. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9790.htm Acesso em: 15/08/2021.

BRASIL. **Decreto nº 9.580**, de 22 de novembro de 2018. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e proventos de Qualquer Natureza. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm Acesso em: 15/08/2021.

BOSCARDI, Ivan Mercadante. **Sociedade de propósito específico (SPE) e o patrimônio de afetação no mercado imobiliário**. 2015. Disponível em:
<https://jus.com.br/artigos/36311/sociedade-de-proposito-especifico-spe-e-o-patrimonio-de-afetacao-no-mercado-imobiliario> Acesso em: 02/08/ 2021.

BRUM, Gabriel. **Crise econômica afeta mercado imobiliário no país**. 2022. Disponível em:
<https://agenciabrasil.ebc.com.br/radioagencia-nacional/economia/audio/2022-05/crise-economica-afeta-mercado-imobiliario-no-pais> Acesso em: 07/07/ 2022.

CAZUMBÁ, Nailton. **O que é uma associação**. 2019. Disponível em:
<https://www.escolaaberta3setor.org.br/post/o-que-%C3%A9-uma-associa%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 02/07/2021.

CUNHA, Paulo Viana. **Formas de organização de grupos de investidores imobiliários**. 2020. Disponível em:
https://ibeinstituto.webnode.com.br/products/formas%20de%20organiza%C3%A7%C3%A3o%20de%20grupos%20de%20investidores%20imobiliarios%20por%20paulo%20viana%20cunha*/newsbcm_150420/30/ Acesso em: 14/06/2021.

DANGUI, Alexandre. **Da Sociedade de Propósito Específico nas Incorporações Imobiliárias**. 2018. Disponível em:
<https://alexpastro.jusbrasil.com.br/artigos/582639107/da-sociedade-de-proposito-especifico-nas-incorporacoes-imobiliarias> Acesso em: 01/08/2021.

FACHINI, Tiago. **Alienação fiduciária: conceito, exemplo, riscos e vantagens**. Disponível em:
<https://www.projuris.com.br/alienacao-fiduciaria/> Acesso em: 18/08/2021.

FERNANDEZ, João Alberto da Costa Ganzo; LOPES, Rebeca Almeida. **Análise dos prós e contras da modalidade de construção de empreendimentos habitacionais multifamiliares a preço de custo em relação a modalidade de preço fechado em Florianópolis/SC**. Latin American Real Estate Society, São Paulo, p.1-9, set. 2019.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4 ed.- São Paulo: Atlas, 2002.

GONÇALVES, Mariana. **O que é Patrimônio de Afetação?** 2018. Disponível em:
<https://blogmarianagoncalves.jusbrasil.com.br/artigos/647474299/o-que-e-patrimonio-de-afetacao> Acesso em: 25/06/2019.

HÜBERT, Ivens Henrique. **Condomínios em Geral e Incorporações Imobiliárias**. IESDE Brasil S.A. Edição revisada 2012.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de Pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

MORAES, Alexandre de...[et al.] **Constituição Federal Comentada**. Editora Forense. 1º. edição. Rio de Janeiro 2018

PAIVA, João Pedro Lamana. **Patrimônio de Afetação: Segurança Jurídica Na Aquisição de Imóvel Em Planta**. Disponível em:
<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=224> Acesso em: 28/07/2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 11ª edição. 2014

PETRECHEN, Lígia Caram. **O Patrimônio de Afetação e a Sociedade de Propósito Específico nas Incorporações Imobiliárias**. 2016. Monografia de Especialista em Real Estate –Economia Setorial e Mercados MBA – USP. Disponível em: <http://poli-integra.poli.usp.br/library/pdfs/43908e001c8f13b7fa1d5ffdcf656317.pdf> Acesso em: 02/07/2021.

RAHME, Jamil. **Apostila Curso Incorporação de Edifícios - Curso CIE** 2021

SANJUAN, Pedro Ernesto Celestino Pascoal. **Incorporadoras imobiliárias travestidas de "Associações Pró-Construção"**. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/350992/incorporadoras-imobiliarias-travestidas-de-associacoes-pro-construcao> Acesso em: 07/07/2022.

VIEIRA, Rafael Muniz. **Incorporação de empreendimentos multiresidenciais a preço de custo – estudo das características, vantagens e desvantagens**. 2015. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, Poli/UFRJ, Rio de Janeiro. Disponível em: <http://monografias.poli.ufrj.br/monografias/monopoli10014886.pdf> Acesso em: 02/07/2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo; RODRIGUES, Cláudia. **Código Civil Interpretado**. Editora Atlas. 4ª edição. São Paulo 2019

WALD, Arnoldo. **Obrigações e Contratos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 14ª edição. 2000

WILLEMANN, David Pedro. **A Sociedade de Propósito Específico - SPE no setor da construção civil**. 2019. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, IFSC, Florianópolis. Disponível em: https://repositorio.ifsc.edu.br/bitstream/handle/123456789/1840/TCC_DAVID%20PEDRO%20WILLEMANN_%20Engenharia%20Civil%2010122019.pdf?sequence=1&isAllowed=y Acesso em: 07/07/2022.

ANEXOS

ANEXO A – CIRCULAR N. 90 - CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA- PODER
JUDICIÁRIO - ESTADO DE SANTA CATARINA

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CIRCULAR N. 90 DE 26 DE ABRIL DE 2021

FORO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE
PROVIDÊNCIAS. REGISTRO CIVIL DE
PESSOAS JURÍDICAS; ASSOCIAÇÃO CIVIL
DE PROMITENTES COMPRADORES DE
UNIDADES AUTÔNOMAS DE EDIFÍCIOS
RESIDENCIAIS. REGISTRO.
POSSIBILIDADE.

Senhores Juízes de Direito; e

Senhores Oficiais de Registro Civil das Pessoas Jurídicas

Comunico os termos do parecer e da decisão proferidos nos
autos n.0001709-46.2018.8.24.060

Documento assinado eletronicamente por **DINART FRANCISCO
MACHADO, DESEMBARGADOR**, em 26/04/2021, às 14:40, conforme art. 1º, III, "b", da
Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao>
informando o código verificador **5489558** e o código CRC **A252276A**.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA - CORREGEDORIA-GERAL DA
JUSTIÇA
Rua Álvaro Millen da Silveira, n. 208, Torre I, 11ª andar - Bairro Centro - Florianópolis - SC -
CEP 88020-901 - E-mail: cgj@tjsc.jus.br

0001709-46.2018.8.24.0600

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

DECISÃO

Processo n. 0001709-46.2018.8.24.0600

Unidade: Núcleo IV - Extrajudicial

Assunto: Pedido de Providências

Tratam os autos de pedido de providências autuado em razão da mensagem eletrônica enviada pelo Juiz Diretor do Foro da comarca de Içara, via central de atendimento eletrônico (19416 - ATNIYA), em razão de consulta formulada pela registradora do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais, das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos, Cristina Castelan Minatto (2798542), acerca da possibilidade de ser efetuada averbação à margem do Registro de Personalidade Jurídica de Associação de Promitentes Compradores de Unidades Autônomas de Edifícios Residenciais, por ser objeto de estudo deste órgão correcional a “aceitação ou não da formação de associações de promitentes compradores de unidades autônomas de edifícios residenciais como associações sem fins lucrativos” (Doc. 2798546).

Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Rafael Maas dos Anjos ([5474081](#)) e determino:

a) a expedição de circular aos juízes de direito e aos oficiais dos registros civis das pessoas jurídicas das comarcas deste estado, com cópia desta decisão e do parecer, para conhecimento; e

b) a cientificação do Juiz Diretor do Foro de Içara, da oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos daquela comarca e do Instituto de Registros de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas de Santa Catarina - IRTDPJ-SC (diretoria@irtdpjsc.com.br), com cópia desta decisão e do parecer.

Cumpridas as providências, a tramitação dos autos estará encerrada.

Documento assinado eletronicamente por **DINART FRANCISCO MACHADO, DESEMBARGADOR**, em 26/04/2021, às 12:14, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **5474148** e o código CRC **1799667B**.

0001709-46.2018.8.24.0600

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

PARECER

Processo n. 0001709-46.2018.8.24.0600

Unidade: Núcleo IV - Extrajudicial

Assunto: Pedido de Providências

Foro Extrajudicial. Pedido de Providências. Registro Civil de Pessoas Jurídicas. Associação civil de promitentes compradores de unidades autônomas de edifícios residenciais Registro. Possibilidade. Expedição de circular para conhecimento dos juizes de direito e oficiais de registros civis das pessoas jurídicas. Cientificação dos interessados e da entidade de classe. Encerramento da tramitação dos autos.

Senhor Desembargador Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial,

1. Trata-se de pedido de providências autuado em razão de expediente encaminhado pelo Juiz Diretor do Foro de Içara, via Central de Atendimento (19416-ATNIYA), decorrente da consulta formulada (19351-CBKFHF) pela oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos daquela comarca, Cristina Castelan Minatto.

Alega a titular que, “*em vista correição ordinária realizada na Serventia sob minha delegação, em julho do ano corrente, com decisão final exarada pelo Des. Roberto Lucas Pacheco, em face de acatamento do r. parecer do Dr. Juiz Corregedor da CGJ/SC, encaminhado Ata de Associação de Promitentes Compradores, para que V. Excelência autorize ou não a devida averbação à margem do Registro de Personalidade Jurídica. A autorização se faz necessária, tendo em vista a pendência de decisão da CGJ sobre a possibilidade ou não dos Registradores de Pessoas Jurídicas registrarem essas associações.*” ([2798542](#)).

O Instituto de Registros de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas de Santa Catarina - IRTDPJ-SC apresentou manifestação ([4680792](#)).

É o relatório.

2. A titular Cristina Castelan Minatto destaca no expediente enviado ao Juiz Diretor do Foro da comarca de Içara que a questão foi abordada nos autos de Correição Ordinária Geral realizada na serventia no período de 4 a 6 de julho de 2018.

De fato, nos autos n. 0001019-17.2018.8.24.0600, relativo ao processo de correição da serventia, no parecer exarado pelo Juiz-Corregedor Marco Augusto Ghisi Machado, que restou acolhido sem ressalvas pelo Des Roberto Lucas Pacheco ([4244731](#)), consta que “*a aceitação ou não da formação de associações de promitentes compradores de unidades autônomas de edifícios residenciais como associações sem fins econômicos, o tema é objeto de estudo e em momento oportuno haverá a divulgação à classe.*” ([4244730](#)).

Vale ressaltar, entretanto, que não se constatou no âmbito desta Corregedoria-Geral da Justiça processo autuado para análise do referido tema.

A propósito, o Conselho da Magistratura, nos autos da Apelação em Suscitação de Dúvida n. 0005692-77.2019.8.24.0710, assim decidiu:

RECURSO ADMINISTRATIVO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAPEMA. NEGATIVA DE REGISTRO DE CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INSATISFAÇÃO DA SUSCITADA. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DA SUSCITADA.

EXTINÇÃO DA ASSOCIAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CANCELAMENTO DE SUA INSCRIÇÃO NO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS NÃO EFETUADO. ASSOCIAÇÃO QUE PERMANECEU ATIVA.

ASSOCIAÇÃO CIVIL. PESSOA JURÍDICA SEM FINS ECONÔMICOS. CÓDIGO CIVIL, ART. 53, CAPUT. /REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. MUDANÇA DE ENTENDIMENTO. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE QUE ESTÁ RELACIONADA ÀS FINALIDADES DA ASSOCIAÇÃO. ATIVIDADE QUE, EM QUE PESE MERCANTIL, ALMEJA O ALCANCE DE SEUS OBJETIVOS.

RECURSO ADMINISTRATIVO PROVIDO. (Apelação em Suscitação de Dúvida n. 0005692-77.2019.8.24.0710, de Itapema, rel Des. Roberto Lucas Pacheco) (grifo nosso)

Nos termos do voto do Rel. Des Roberto Lucas Pacheco, analisou-se a possibilidade da Associação dos Moradores do Edifício Residencial Alphaville praticar atos de conteúdo econômico para consecução de suas finalidades:

Dessa forma, revendo meu posicionamento, entendo ser possível o registro do contrato em discussão nos autos. Pela similitude da questão, peço vênia ao Des. José Agenor Aragão para transcrever seu voto naquele recurso, adotando-o como razão de decidir:

[...] o Código Civil prevê que “constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos” (art. 53). Não há qualquer previsão que afaste a possibilidade de celebrar contratos de natureza econômica desde que esteja em consonância com o dispositivo legal mencionado.

Da doutrina extraio que as associações são pessoas jurídicas de direito privado constituídas pela reunião de pessoas que buscam a concretização de fins lícitos e sem intuítos lucrativos, formando uma universitas personaru, ou seja, "pessoas jurídicas de direito privado constituídas pela união de pessoas que se organizam para fins não econômicos" (MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil, v.1: parte geral. 40 ed. ver. e atual. por Ana Cristina de Barros Monteiro França Pinto. São Paulo: Saraiva, 2005).

No entanto, o "fim não econômico" deve ser interpretado como "fins não lucrativos", isto é, a não distribuição de lucros entre os associados, pois que não é vedado à associação praticar atos jurídicos de conteúdo econômico para a consecução dos seus objetivos (PAES, José Fernando Sabo. Fundações, Associações, e Entidades de Interesse Social: aspectos jurídicos, administrativos, contábeis, trabalhistas e tributários. Brasília: Brasília Jurídica, 6ª ed. 2006., p. 64).

Da análise dos termos do contrato que se busca o registro é possível verificar que o objetivo é justamente o pagamento de dívidas em decorrência de chamadas de capital. Ademais, a Associação entre suas finalidades, possui expressa previsão de: "estipular valores da chamada de capital, visando a arrecadação suficiente para término da obra' e 'efetuar cobranças referentes a rateio das compras de materiais" (fls. 14/15 e 34).

Portanto, diante da ausência de vantagem pecuniária, tão somente consecução de suas finalidades o recurso merece ser acolhido.

No acórdão do precedente citado pelo Des Roberto Lucas Pacheco - Recurso Administrativo n. 0007770-10.2020.8.24.0710 - consta:

RECURSO ADMINISTRATIVO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADO POR ASSOCIAÇÃO. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA E MANTEVE A IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO.

RECURSO DA ASSOCIAÇÃO. ALEGAÇÃO DE QUE NÃO HOUVE EXTINÇÃO DA ASSOCIAÇÃO. ALTERAÇÃO DO ESTATUTO ANTES DO REGISTRO DE BAIXA NO CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL. SUBSISTÊNCIA. CONTRATO QUE SE PRETENDE REGISTRAR REFERE-SE AO PAGAMENTO DE DÍVIDAS DE CHAMADAS DE CAPITAL. ASSOCIAÇÃO QUE POSSUI EXPRESSAMENTE ENTRE SUAS FINALIDADES “ESTIPULAR, VALORES DE CHAMADA DE CAPITAL, VISANDO ARRECADAÇÃO SUFICIENTE PARA O TÉRMINO DA OBRA” E “EFETUAR COBRANÇAS REFERENTES À RATEIO DAS COMPRAS DE MATERIAIS”. AUSÊNCIA DE EVENTUAL VANTAGEM ECONÔMICA, MAS APENAS DE ALCANCE DE SUAS FINALIDADES.

RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (Conselho da Magistratura, Recurso Administrativo n. 0007770-10.2020.8.24.0710, Rel. Des. José Agenor de Aragão, data da assinatura: 30/07/2020) (grifo nosso).

Embora a viabilidade da formação de associações de promitentes compradores de unidades autônomas não tenha sido a questão de fundo dos processos supracitados, as finalidades relacionadas aos atos de conteúdo econômico deste tipo de associação civil foram amplamente abordadas.

Merece transcrição o seguinte trecho da manifestação apresentada pelo IRTDPJ-SC:

“(…) o IRTDPJSC, desde logo, se manifesta pela inegável possibilidade de registrar e conseqüentemente averbar todos os atos posteriores das associações de promitentes compradores de unidades autônomas de edifícios residenciais no registro civil das pessoas jurídicas, objeto da presente manifestação, ressalvadas apenas as hipóteses de constatação, na análise de seu estatuto social, de fins ilícitos ou econômicos, evidenciados pelo propósito de obter e distribuir lucros futuros.” [\(4680792\)](#)

Com efeito, as associações de promitentes compradores de unidades autônomas, com amparo na autonomia da vontade privada e na liberdade de associação, podem ser plenamente constituídas quando atenderem aos requisitos previstos nos arts. 53 e 54 do Código Civil, art. 121 da Lei de Registros Públicos e art. 592 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça.

Conforme escólio de João Pedro Lamana Paiva e Pécio Brasil Alvares, “a associação é a espécie de pessoa jurídica de direito privado representativa da forma mais ampla do exercício do direito de associação garantido pela Constituição. Daí o porquê da ampla variabilidade finalística de sua destinação institucional. A possibilidade de estruturação é particularmente flexível nas associações, amoldando-se às mais diversas atividades originadas da convivência social.” (Registro Civil de Pessoas Jurídicas. PAIVA, João Pedro Lamana, ALVARES, Pécio

Brasil. Coordenador: Christiano Cassettari, 4ª ed., Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2021, p. 32)

Nos termos do art. 115 da Lei de Registros Públicos, “*Não poderão ser registrados os atos constitutivos de pessoas jurídicas, quando o seu objeto ou circunstâncias relevantes indiquem destino ou atividades ilícitos ou contrários, nocivos ou perigosos ao bem público, à segurança do Estado e da coletividade, à ordem pública ou social, à moral e aos bons costumes.*”

Assim, no momento da qualificação registral do título apresentado, o oficial deverá suscitar dúvida se constatar a existência de algum dos motivos previstos no *caput* do art. 115 da Lei de Registros Públicos (art. 115, parágrafo único).

3. À vista do exposto, opino:

- a) pela cientificação dos interessados; e
- b) pela expedição de circular aos juízes de direito e aos oficiais de registros civis das pessoas jurídicas das comarcas deste estado.

É o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência.

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL MAAS DOS ANJOS, JUIZ-CORREGEDOR**, em 16/04/2021, às 19:37, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **5474081** e o código CRC **91C6C9E4**.