



**LACAZ MARTINS,
HALEMBECK,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS**

DESMISTIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

MELHOR GESTÃO E ECONOMIA FISCAL

11 de maio de 2010

Ricardo Lacaz Martins

BREVE HISTÓRICO

- Criado pela MP nº 2.221/2001 e convertida na Lei nº 10.931 em 02/08/2004
- Criação no âmbito da quebra da ENCOL
- Objetivo do PA:
 - Segregação verdadeira de ativos – mais apropriada, abrangente e eficaz do que na SPE; e
 - Limitação dos passivos – somente aqueles diretamente ligados à incorporação.



PRINCIPAIS OBJETIVOS NA SUA CRIAÇÃO

- Alteração na preferência dos créditos em caso de quebra da incorporadora
 - Créditos Trabalhistas e Previdenciários
 - Instituição Financeira
 - Fisco
 - Fornecedores



“DEFEITO DE NASCIMENTO”

- **Problema fiscal:** (MP 2.221/2001) - dispunha que o PA pagaria um imposto de, no mínimo, 7%, e, se houvesse lucro, a diferença do imposto deveria ser ajustada, se houvesse prejuízo não haveria compensação - verdadeiro imposto mínimo
- **Solução Fiscal:** (convertida na Lei nº 11.196/95 em 27/08/2009) - Instituída sistemática semelhante ao lucro presumido.



OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR NO PA

- Obrigações Idênticas para SPE e PA
 - Conta bancária específica;
 - Contabilidade em separado.



OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR NO PA

“Mito da Falta de Controle”

- Obrigações Idênticas para PA e incorporação tradicional
 - Criação da Comissão de Representantes
 - No PA não é obrigação do incorporador especificamente, pode ser constituída por compradores ou pelo construtor.
 - Na sua falta, não há sanção ou outra consequência.
 - Não há prazo para criação (retirada da Lei de 64 a determinação de que a comissão fosse constituída antes do início das



OBRIGAÇÕES DO INCORPORADOR NO PA

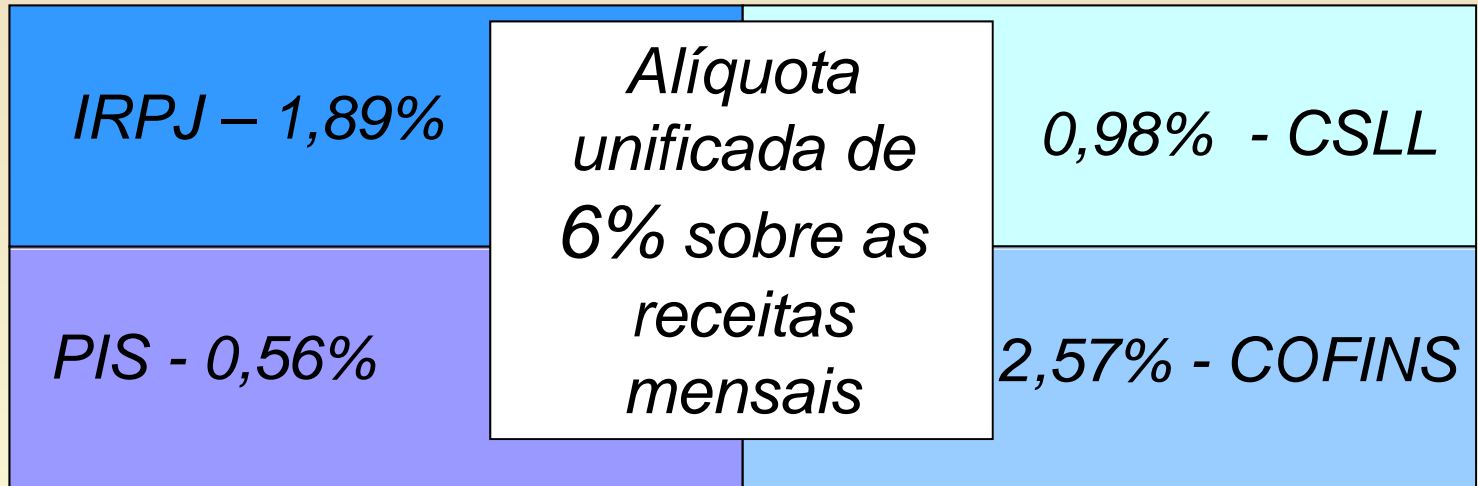
- Obrigações Exclusivas do PA
 - Só recursos financeiros excedentes à necessidade de conclusão da obra aproveitados pelo patrimônio geral da incorporadora;
 - Entrega de balancetes coincidentes com o trimestre civil à Comissão de Representantes;
 - Reembolso pelo incorporador do montante despendido para aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção de suas frações ideais.



OPÇÃO PELO RET

(Regime Especial de Tributação)

Relevante Economia Fiscal



- Lei 12.024/2009 reduziu a alíquota unificada de 7% para 6% para os pagamentos recebidos **a partir de 31 de março de 2009.**



RECEITAS FINANCEIRAS

Economia Adicional

- Preço 100
Tabela Price (Receita Financeira)
30
Valor Recebido =
130
- PIS/Cofins - não são devidos sobre as receitas financeiras – alíquota de 2,87%



RET MINHA CASA, MINHA VIDA

<i>IRPJ – 0,31%</i>	<i>Alíquota unificada de 1% sobre as receitas mensais</i>	<i>0,16% - CSLL</i>
<i>PIS - 0,09%</i>		<i>0,44% - COFINS</i>

- O RET Minha Casa, Minha Vida nada mais é que o RET sujeito a uma alíquota diferente, aplicável a projetos voltados para a população carente.



RET VS. LUCRO PRESUMIDO

	Lucro Presumido	RET	RET - MCMV
Carga Tributária	6,73% (5,88%)	6,00% (5,53%)	1,00%
Opção Definitiva	Não, pode ser alterada no ano seguinte	Sim	Sim
Limites para Opção	Receita de R\$ 48 mi no ano anterior	Não	Não
Risco de Interpretação (plan. trib.)	Baixo	Inexistente	Inexistente
Válido para	Qualquer pessoa, jurídica inclusive loteamento	Incorporadoras	Incorporadoras e construtoras





**LACAZ MARTINS,
HALEMBECK,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS**

Contatos:

Ricardo Lacaz Martins

(11) 3897-0089

lacaz@lacazmartins.com.br