

Roberto Ribeiro: O contrato de parceria no mercado de loteamento

Nas operações negociais entre um proprietário de terreno e um empreendedor que pretendem fazer um loteamento, existe a necessidade de conciliar os interesses das duas partes, sendo dois temas especialmente relevantes: segurança do proprietário, que desde o primeiro momento coloca seu patrimônio (terreno) no negócio, e a estrutura jurídica que confira ao empreendimento um melhor tratamento tributário, tornando o negócio atrativo para ambos.

A formatação jurídica mais utilizada pelo mercado é a parceria entre proprietário e pessoa jurídica encarregada da execução do loteamento, a fim de que lhe seja aplicada a disciplina tributária prevista no Parecer Normativo CST 15, de 23/7/1984.

Na redação do próprio parecer, “está-se diante de uma forma de associação de recursos e de qualificações gerenciais para a consecução de um objetivo comum que é o loteamento de uma área de terras para posterior alienação em unidades imobiliárias. Um dos associados é o proprietário da terra nua: o segundo é a pessoa jurídica executora do loteamento. Ambos participam da promoção do empreendimento de loteamento”.

Importante destacar que o Parecer Normativo CST 15/84 não se limita a orientar os parceiros sobre a contabilização e tributação do empreendimento. Na realidade, existe o reconhecimento da união de esforços entre proprietário e executor do loteamento que os torna parceiros, com um único interesse econômico e jurídico.

Sobre esse tema, foi proferida decisão do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (Carf) — Acórdão 1801-000.609, de 28/6/2011, publicado apenas em 12/6/2014 — no sentido de que as pessoas jurídicas optantes pelo regime do lucro presumido não se sujeitam ao regime especial de parceria prevista no Parecer Normativo CST 15/84, de tal forma que o proprietário da terra nua seria o único a auferir receitas da venda dos lotes, cabendo à loteadora contabilizar as receitas da prestação de serviços consistentes na execução das obras de infraestrutura do empreendimento.

Na prática, referida decisão estabelecia que, para fins fiscais, as parceiras não poderiam dividir as receitas como previsto contratualmente, caso adotassem o regime do lucro presumido, causando tributação excessiva sobre o empreendimento.

Esse precedente do Carf causou grande insegurança para o mercado habituado a empreender nos moldes do Parecer Normativo CST 15/84, através de empresas que em regra adotam a sistemática do lucro presumido.

Em sentido contrário ao entendimento acima, o mesmo Carf, através de julgamento realizado em 3/12/2014 (Acórdão 1101.001.230), entendeu que o titular da terra loteada e a pessoa jurídica executora de loteamento deverão submeter à tributação somente o percentual da receita operacional que couber a cada uma, conforme convencionado no contrato de parceria.

Considerou-se, desse modo, válida a divisão das receitas de vendas de lotes, antes da tributação,

conforme parecer normativo, sem se fazer qualquer distinção ao regime tributário eleito pelas empresas (lucro real ou presumido).

Na mesma linha desse precedente do Carf e dando a esperada segurança para as empresas loteadoras, a recentíssima Solução de Consulta Disit/SRRF 6, nº 6018, de 27/9/2018, reconheceu que cada parte em uma parceria imobiliária deve registrar contabilmente e tributar somente a parte que lhe couber na partilha das receitas estipuladas em contrato.

Referida solução de consulta vinculou-se a outras duas soluções de consulta, quais sejam, SC Cosit 39/2015 e 82/2016, que previam expressamente que a participação proporcional no preço de vendas das unidades imobiliárias do empreendimento, estipulada em contrato de parceria, deverá ser adicionada à receita bruta do proprietário da terra, para fins de apuração do IRPJ, CSLL, PIS e Cofins com base no lucro presumido.

Da mesma forma, os juros de mora e as multas recebidas em decorrência da venda das unidades imobiliárias do empreendimento, mesmo que decorrentes de inadimplemento, compõem a base de cálculo desses mesmos tributos.

Espera-se, agora, que o mercado de loteamento, que costuma adotar a parceria imobiliária como solução para a imposição da qualidade de loteador ao proprietário do imóvel e à escassez de fontes de financiamento, possa trabalhar com a segurança necessária, aplicando-se o Parecer Normativo CST 15/84, independentemente do regime tributário das parcerias.

Date Created

27/10/2018