

Livro “Tributação das Operações Imobiliárias”

APRESENTAÇÃO DO CASE

A) Natureza do caso e ambiente externo

O sistema tributário brasileiro é um enorme desafio para o desenvolvimento de qualquer atividade no Brasil. O relatório “Doing Business” alerta que as empresas brasileiras gastam em média 1.500 horas para apuração de suas obrigações tributárias. No âmbito das operações imobiliárias, é possível identificar sistemas tributários específicos e uma variada forma de realização das atividades, trazendo grande complexidade para aqueles que se aventuram a realizar um empreendimento imobiliário. Some-se a isso a titubeante interpretação e aplicação das regras fiscais pelo Poder Público. Não raras vezes, são os aspectos fiscais que determinam a viabilidade ou inviabilidade de uma operação imobiliária. A intenção dos autores com a elaboração do livro foi trazer ao conhecimento de todos as mais variadas formas de realizar operações imobiliárias e seus aspectos fiscais. Com mais de 20 anos de experiência no setor, os autores incluíram no livro inúmeros trabalhos realizados, trazendo uma visão clara, objetiva e acessível para as empresas do setor.

B) Problema/Oportunidade

Com mais de 20 anos de experiência no setor de tributação das operações imobiliárias, os autores notaram que muitas empresas precisam analisar aspectos fiscais para viabilizar suas operações. Decisões sobre comprar um imóvel, realizar uma permuta física, abrir uma Sociedade em Conta de Participação, fazer uma operação com um Fundo de Investimento, sempre passam por aspectos fiscais. E quando falamos em aspectos fiscais, não basta a simples análise da legislação. É preciso entender como a Receita Federal e os fiscos municipais interpretam o tema, as decisões dos tribunais administrativos e do Poder Judiciário. Tudo isso é necessário para conferir segurança e viabilidade fiscal para realização do empreendimento imobiliário. É um problema que identificamos em todas as empresas do setor. Diante disso, vislumbramos a necessidade de publicar uma obra com uma análise clara e objetiva dos temas, utilizando uma comunicação direta e de fácil compreensão por todos aqueles que atuam no setor. Não seria possível a realização dessa obra, não fossem os mais de 20 anos de atuação intensa e dedicada ao setor. A experiência e a atuação dos autores em diversas entidades deste segmento permitiram trazer um compêndio de diversas operações imobiliárias

Livro “Tributação das Operações Imobiliárias”

e seus aspectos fiscais. A vacilante aplicação das leis pelas autoridades fiscais e, muitas vezes, pelo próprio Poder Judiciário não desencorajaram a empreitada dos autores, que, além de apenas apresentarem os temas, também trazem suas opiniões e ponderações de riscos de cada situação analisada.

Essa intenção não passou despercebida por quem já teve oportunidade de ler a obra. Foi o caso do Professor Dr. Marco Aurélio Greco que, ao prefaciar o livro, anotou:

“Chama a atenção a preocupação dos autores não só de expor o que transcende o texto da lei, mas também de alertar o leitor quanto a cautelas que aqueles que atuam no setor precisam ter em determinadas situações.

Isso é muito importante, pois no exercício da advocacia tem relevância não apenas o que se pode fazer ou pedir, mas também o que para tanto depende de uma verificação paralela ou preliminar. Enumerar cautelas a adotar é auxiliar o profissional na busca das balizas dentro das quais deve caminhar.

Menciono dois exemplos. O primeiro exemplo se extrai da menção expressa à necessidade de serem adotadas cautelas quanto à adoção deste ou daquele posicionamento, ainda que exista um pronunciamento judicial favorável; vejam-se as referências contidas no tópico sobre os “Aspectos controvertidos do IPTU e a jurisprudência dos tribunais”.

O segundo exemplo se encontra no subitem 7.3.2 que integra o item das “estruturas duplas” e no qual se desenvolve a temática do propósito negocial. Nesta parte, expõem a diversidade de interesses econômicos envolvidos e a maneira como sua integração, na visão dos autores, pode justificar a adoção daquela estrutura. Examinar os interesses econômicos subjacentes é algo relevante para a aplicação da legislação tributária que, frequentemente, escapa de uma análise mais profunda que fique circunscrita ao texto da lei.”

C) Diagnóstico

Muitas vezes, a decisão de realizar ou não um empreendimento imobiliário passa pela análise de aspectos fiscais. Ocorre que a análise, interpretação e identificação das consequências fiscais exige conhecimento técnico específico e acesso às diversas informações não organizadas em legislações, entendimentos da Receita Federal, fiscos municipais e Poder Judiciário.

Livro “Tributação das Operações Imobiliárias”

Identificando essa necessidade, os autores, com base na experiência profissional que possuem, passaram a identificar as principais operações imobiliárias e os aspectos fiscais mais utilizados pelo setor imobiliário. A intenção foi organizar o conhecimento, de modo a apontar os aspectos fundamentais para a correta análise e consequente tomada de decisão pelas empresas.

O ponto de partida foi a primeira edição da obra elaborada pelo autor Alexandre Tadeu Navarro Pereira Gonçalves, publicada há quinze anos. Os autores fizeram diversos encontros e debates para seleção de novos temas, sempre objetivando apresentar ao leitor uma análise objetiva, abrangente, clara e segura dos aspectos fiscais envolvidos.

O resultado dessa obra é um verdadeiro guia, contendo os principais aspectos fiscais que recaem sobre as operações imobiliárias. O leitor terá oportunidade de analisar informações úteis e acessíveis, que irão corroborar para todo processo de decisão sobre a realização de operações imobiliárias em geral.

Essa obra certamente será um divisor de águas para aqueles que pretendem analisar os aspectos fiscais de operações imobiliárias.

Nas palavras de Odair Senra (SindusCon-SP) a obra é: *“Um guia seguro para negócios na indústria imobiliária”*. Basílio Jafet (Secovi-SP) comenta que: *“São páginas que consolidam trabalhos tributários por eles desenvolvidos ao longo de mais de duas décadas, focalizando todas as operações que envolvem o mercado de imóveis”*. Luiz França (Abrainc) atesta que: *“(…)essa obra jurídica elaborada pelos advogados Alexandre Tadeu Navarro e Rodrigo Antonio Dias, que são atuantes intensos na área imobiliária e em nossas entidades setoriais, traz fundamentais e atuais informações qualificadas para a adequada compreensão do complexo emaranhado de normas da área tributária, facilitando a consulta segura para as empresas do setor e investidores”*. Reconhecendo as complexidades do Sistema Tributário Brasileiro, José Carlos Martins (CBIC), ressalta que: *(…) muitas vezes nos deparamos com tributações confusas, insegurança jurídica, inúmeras mudanças e dúvidas sobre quantidades, prazos e valores. E talvez estes sejam os principais atributos desta publicação, reunir e traduzir todos os aspectos tributários da área imobiliária. Rodrigo Dias e Alexandre Tadeu Navarro trazem uma abrangência ampla de conteúdo e minuciosa nos argumentos, destacando as mais diversas operações e traçando variações ocorridas ao longo de 20 anos.”*

Ao prefaciar o livro, o Professor Marco Aurélio Greco destaca que: *“(…) é um livro*

Livro “Tributação das Operações Imobiliárias”

que prima pela utilidade, especialmente para os que atuam diretamente no dia-dia do setor imobiliário”.

D) Solução proposta e objetivos

Para que o livro tivesse efetiva utilidade prática para o setor imobiliário, definimos algumas diretrizes: i) incluir todos os tipos de tributos e de atividades imobiliárias, compilando com clareza as informações de legislação, análises doutrinárias e solução de casos reais; ii) interdisciplinaridade e visão ampliada, englobando os aspectos de outras áreas do direito, que não só a tributária, a fim de que a compreensão da leitura e a utilidade prática da obra sejam efetivas, pois os negócios e atividades são necessariamente interligados de forma indistinta e somente a visão integrada de aspectos de direito imobiliário, societário e civil poderia permitir esse efeito. Além das diversas áreas do direito, os capítulos do livro trazem análises de mercado de capitais, financeiro e da contabilidade das operações, inovando também nesse aspecto e em linha com as atuais tendências e necessidades do mercado; iii) atualização completa das informações e inclusão de novas modalidades de negócios e estruturas (comerciais e jurídicas) utilizadas pelas empresas; iv) linguagem acessível e transparência completa das informações e análises, compartilhando de forma efetiva e ampla o conhecimento, para que todos os portes de empresas e níveis de qualificação profissional possam ter o livro como um guia prático e útil nas suas atividades, democratizando o acesso às informações qualificadas para novos empreendedores e pequenos negócios imobiliários, a fim de permitir uma concorrência mais justa e simétrica no mercado.

Procuramos romper essas barreiras com a completa interdisciplinaridade trazida no livro, desconstruindo a mentalidade usual do meio acadêmico e em obras jurídicas, de segmentar matérias com análises estanques e fixas das situações fiscais empresariais.

E) Implementação/Execução

A partir das diretrizes definidas e do conteúdo final desejado, fizemos a integração de diversos novos temas e capítulos ao livro, atualizando os contextos de negócios para a realidade do mercado imobiliário, tanto em relação às estruturas e formatações de operações atualmente utilizadas, como e principalmente para as novas formas de interpretação que os fiscos têm em relação ao mercado imobiliário.

Livro “Tributação das Operações Imobiliárias”

Ao longo dos últimos 15 anos houve uma maciça e intensa mudança de ótica das autoridades fiscais, especialmente federais e municipais, que passaram a enxergar a relevância e grande dimensão econômica do setor, ampliando seu conhecimento e rigor das análises nas fiscalizações. Não à toa, o setor imobiliário consta sistematicamente no plano anual de foco das fiscalizações federais há vários exercícios.

Além disso, com a crescente integração do mercado imobiliário aos mercados financeiro e de capitais, houve também progressivo aumento do rigor das auditorias e análises de informações financeiras das empresas, tornando cada vez mais necessária uma clareza quanto às opções fiscais utilizadas e aos critérios tributários assumidos em cada empreendimento, o que, por sua vez, reforçou a importância de serem feitos planejamentos e projeções fiscais cuidadosos e com ótica de longo prazo, a fim de demonstrar a segurança jurídica do empreendimento.

Outro efeito da mudança de postura dos fiscos foi o aumento vertiginoso do contencioso fiscal em relação ao setor imobiliário, exigindo cada vez maior cuidado nas análises e clareza sobre os riscos em relação às opções fiscais disponíveis, sendo fundamental ter total acesso às informações atualizadas quanto às discussões existentes e às tendências de posicionamento jurisprudencial, algo que foi especialmente cuidado na produção dessa obra, trazendo de forma inédita o aprofundamento de vários casos concretos, com respostas úteis e objetivas aos leitores e usuários de suas informações.

O livro contém uma quantidade realmente relevante de referências normativas, citações de decisões e análise de casos concretos, em seu texto e nas centenas de notas de rodapé, dando acesso integral e transparente ao leitor para que possa fazer uso efetivo no cotidiano de negócios do setor imobiliário, compartilhando irrestritamente o conhecimento e a experiência acumulados pelos autores em mais de 20 anos atuando diretamente nesse mercado.”

F) Resultados

O resultado esperado dessa 2ª edição atualizada e ampliada se concretiza na intensa utilidade prática para os profissionais que atuam no setor imobiliário de forma ampla, atendendo não só àqueles de formação jurídica, mas também aos empresários, investidores, gestores financeiros e responsáveis pela área fiscal das empresas e assim, continuar a ser uma referência positiva para as autoridades

Livro “Tributação das Operações Imobiliárias”

fiscais e nas discussões administrativas e judiciais referentes aos tributos que afetam os negócios imobiliários.

Desde a sua 1ª edição, mesmo sem ter a amplitude dessa atual, o livro já vinha sendo referido em diversos trabalhos acadêmicos, decisões judiciais e outras obras jurídicas, demonstrando claramente sua importância e caráter ímpar para o setor imobiliário, como demonstrado em alguns exemplos aqui anexados.

Considerando-se a dimensão e a importância do mercado imobiliário, a obra é um verdadeiro guia completo, contendo análises práticas e claras de todos os tipos de tributos e de operações que são utilizadas no setor e um grande facilitador para os empresários, investidores e demais profissionais que atuam no segmento, especialmente pelo inédito compartilhamento irrestrito do conhecimento e a democratização de acesso à informações relevantes, precisas e práticas para qualquer porte de empresa e de negócio.

Já em sua produção se pode verificar o potencial de impacto positivo e relevância para o mercado, tendo contado novamente com o prefácio de um dos mais prestigiados e respeitados doutrinadores na área tributária, Prof. Dr. Marco Aurélio Greco, bem como cartas de apresentação dos atuais presidentes das principais entidades do setor imobiliário (SindusCon-SP, Secovi-SP, Abrainc e CBIC).

O que se espera é que a obra continue a ter utilidade prática para o setor imobiliário afim de permitir maior segurança jurídica nas decisões empresariais e clareza quanto aos inúmeros temas tributários que afetam cotidianamente os negócios em geral.

Utilização como Referência bibliográfica:

- Tese de Doutorado “Tributação da Renda Imobiliária” – Prof. Dr. Ricardo Lacaz Martins, USP, 2009, sob orientação do Prof. Dr. Alcides Jorge Costa;

- Dissertação de Mestrado “Reconhecimento, Mensuração e Tributação da Renda no Setor Imobiliário” – Prof. Rodrigo de Freitas, USP, 2012, sob orientação do Prof. Dr. Roberto Quiroga Mosquera;

Livro “Tributação das Operações Imobiliárias”

- Dissertação de Mestrado “Aplicabilidade da Arbitragem na Incorporação Imobiliária” – Prof. Eudes Vitor Bezerra, PUC/SP, 2012, sob orientação do Prof. Dr. Francisco José Cahali;
- Livro “Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça”, fruto dos trabalhos apresentados no XXIV Encontro Nacional do CONPEDI, realizado na Universidade Federal de Sergipe, 2015.

Utilização como Referência jurisprudencial:

- Tribunal de Contas do Estado de São Paulo – TCU/SP – Processo TC-9451.989.16-4 (Prefeitura Municipal de São José dos Campos/SP – Exame prévio do edital de concorrência pública 03/16), relator Cons. Sidney Estanislau Beraldo (tema contrato Built to Suit);
- Tribunal de Justiça de São Paulo – TJ/SP – Apelação 0002164-51.2015.8.26.0247, Relator Des. Francisco Olavo (tema ITBI).

Anexos:

- 1- PDF da obra integral com o conteúdo que foi impresso
- 2- Prefácios do Prof. Dr. Marco Aurélio Greco (1ª e 2ª edições)
- 3- Carta de apresentação do Sr. Odair Senra, Presidente do Presidente do SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo)
- 4- Carta de apresentação do Sr. Basílio Jafet, presidente do Secovi-SP (Sindicato da Habitação Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo)
- 5- Carta de apresentação do Sr. José Carlos Martins, Presidente da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção)
- 6- Carta de apresentação do Sr. Luiz Antonio França, Presidente da ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias)
- 7- Sumário – Índice do Conteúdo com os temas tratados no livro