

**FGV DIREITO SP**  
**MESTRADO PROFISSIONAL**

**Análise tributária na adoção de sociedade em conta de participação – SCP nos empreendimentos imobiliários.**

Aluno : Daniel Calderon

Professor Orientador : Edison Carlos Fernandes

Projeto de pesquisa apresentado ao  
Mestrado Profissional da FGV Direito SP.  
Versão de 26.09.2022

## **1. Tema, contexto e delimitação de escopo**

A adoção da sociedade em conta de participação (SCP) nas operações imobiliárias, principalmente pelas incorporadoras é usual. A viabilidade financeira, negocial e estrutural da SCP, caracterizada como um contrato de Investimento, tornou-se um meio disseminado no mercado de incorporação imobiliária, tanto para o incorporador (conhecido como Sócio Ostensivo) quanto para o Investidor (conhecido como Sócio participante).

O uso da SCP pode ser altamente positivo, pois essa parceria é bem menos burocrática que a formalização de uma sociedade empresarial.

A legitimação da SCP é essencial para a análise dos caminhos tributários que os sócios devem percorrer. O uso deturpado deste tipo de Sociedade pode trazer consequências tributárias penosas as partes envolvidas. É nesse contexto que o trabalho terá a sua relevância.

Minha motivação em discorrer sobre o tema parte da vivência prática na assessoria dada aos empreendedores nas escolhas dos caminhos societários e tributários, apontando estratégias e riscos que envolvem a escolha desse modelo de sociedade nos negócios imobiliários. O principal motivo do uso comum de SCP no mercado imobiliário vem sendo, pela minha percepção prática, a sua vantagem tributária.

A proposta do trabalho é exploratória e a análise central do tema será a tributação da SCP nos empreendimentos imobiliários quando a sociedade é legítima e, os desvios, consequências e incertezas tributárias quando do uso equivocado deste tipo de Sociedade.

A análise de legitimidade da SCP é relevante para o caminho tributário a ser percorrido e os seus riscos. Nos empreendimentos imobiliários é comum o uso de SCP em que o sócio

participante investe recursos em troca de futuras unidades ou o investidor que detém o terreno o coloca em SCP para obter um retorno em % do valor geral de venda. Ou ainda, o participante fica com um valor fixo já estabelecido através do contrato da SCP. Será que estamos diante de SCP nesses casos? Ou somente aplica-se a SCP quando há riscos e benefícios de resultados aos sócios? O trabalho responderá essas questões e suas consequências tributárias.

O trabalho terá também nuances do Direito Societário e trará um elo importante com a sistemática de apuração de resultado e lucro contábil utilizado nas incorporações imobiliárias e as novas obrigações recentemente impostas pelo fisco no seu controle fiscal.

**Questão Central de Pesquisa** – Qual o tratamento tributário dado à SCP nos empreendimentos imobiliários quando esta sociedade é legítima e quais as consequências e incertezas tributárias quando do uso equivocado deste tipo de Sociedade?

## **2. Familiaridade com objeto da pesquisa**

Minha experiência prática é totalmente voltada a tributação das operações imobiliárias e a contabilidade da área imobiliária. Tenho um escritório jurídico e contábil que se dedica exclusivamente a essa área.

São diversas vivências nas discussões práticas da SCP no tema imobiliário que me permitem explorar esse tema. Sempre em busca da eficiência do negócio com um olhar técnico jurídico, tributário e contábil (atuo como contador também).

## **3. Quesitos, fontes de pesquisa e formas de acesso**

### **3.1. Contextualização fática**

**Quesito 1** – O que caracteriza e define uma Sociedade em Conta de Participação?

**Quesito 2** – Quais as virtudes e os defeitos práticos da SCP para uma operação imobiliária? (Análise jurídica, fiscal e contábil)

**Quesito 3** – A adoção do modelo de SCP nos empreendimentos imobiliários é positivo e útil para os interesses dos Sócios Ostensivo e Participante? (Critérios de avaliação para adoção da SCP)

### **3.2. Referencial teórico-normativo**

**Quesito 1** – Quais as regras e normas tributárias federais aplicáveis a SCP nos empreendimentos imobiliários?

**Quesito 2** – Quais obrigações fiscais, tributárias e contábeis devem ser observadas pelo Sócio Ostensivo?

**Quesito 3** – Quais os limites sustentáveis e razoáveis na utilização de SCP nos empreendimentos imobiliários? Qual entendimento da RFB e do CARF sobre o assunto?

### **3.3. Abordagem analítica**

**Quesito 1** - A tributação é relevante como parâmetro para a tomada de decisões na escolha da formação da SCP no negócio imobiliário?

**Quesito 2** - Qual o efeito e risco tributário nos desvios de finalidade da SCP nos empreendimentos Imobiliários? Como as autoridades tributárias e a jurisprudência administrativa têm analisado o assunto?

**Quesito 3** - De que maneira a contabilidade e o POC influenciam na tributação da SCP ?

**Quesito 4** – Quais efeitos tributários específicos da SCP nos empreendimentos imobiliários?

### **3.4. Conclusão e Recomendações finais**

**Quesito de Conclusão** – Diante de todos os aspectos tributários e contábeis, qual a recomendação objetiva e final para os sócios investidores e incorporadores na elaboração de uma SCP como um negócio viável na incorporação imobiliária?

## **4. Relevância prática, caráter inovador e potencial de impacto**

O uso de SCP nos empreendimentos imobiliários é relevante e o caráter negocial deste tipo de Sociedade é atraente para os investidores. A falta de valorização da importância na avaliação do impacto da tributação na SCP dos empreendimentos, pode levar a uma consequência econômica desastrosa para o negócio.

São frequentes nas operações imobiliárias a inobservância à forma da constituição da SCP, os seus limites, os aspectos contábeis e tributários, aspectos estes que possuem um potencial

enorme no impacto a prática do negócio, tornando-o viável do ponto de vista fiscal, tributário, financeiro e jurídico.

Esse é o caráter inovador da pesquisa, que tem a intenção de demonstrar e destrinchar a matéria tributária da SCP, com a determinação de deixar o negócio mais seguro possível para os sócios envolvidos e atender as expectativas desta sociedade.

São sucessivos os questionamentos legais e tributários acerca do tema e a sua relevância ainda carece de profissionais técnicos preparados para a consultoria necessária as questões tributárias e contábeis da SCP no setor imobiliário.

Será um trabalho eficiente, objetivo e claro com a finalidade de se tornar um instrumento de consulta pelos profissionais e empresários que militam na área imobiliária.

## **5. Bibliografia preliminar**

A bibliografia de pesquisa terá como base os seguintes tópicos.

- Legislação Doutrinária sobre conceitos de Sociedade
- Jurisprudência administrativa e judicial
- Análise jurisprudencial STJ e CARF
- Casos práticos nas Incorporadoras
- Experiência do Autor
- Pesquisa legislativa contábil
- Pesquisa em livros, dissertações e artigos especializados acessados em biblioteca e sítios eletrônicos

Fontes legais preliminares (Alguns exemplos de Legislação a serem consultadas/utilizadas)

- Código Civil – Arts. 991 a 996 (sobre SCP's)
- Decreto Lei 2303/86 e IN RFB nº 179/1987
- IN RFB nº 1.700/2017
- IN RFB nº 1.863/2018
- Lei n. 11.638/2007
- Lei n. 10.931/2004
- Lei n. 8.981/1995
- Regulamento do Imposto de Renda – RIR (Decreto n. 9.580/2018)
- Pronunciamento Técnico nº 47 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Fontes bibliográficas preliminares:

BIFANO, Elidie Palma. *Influência do tratamento contábil nas novas regras de tributação*. In: MOSQUERA, Roberto Quiroga; LOPES, Alexsandro Broedel (coord.). *Controvérsias jurídico-contábeis (aproximações e distanciamentos)*. São Paulo: Dialética, 2014. v. 5.

CHARNESKI, Heron. CPC 47 (IFRS 15): aspectos tributários na nova norma contábil sobre receitas. *Revista Direito Tributário Atual* v. 40. São Paulo: IBDT, 2018.

FREITAS, Rodrigo de. *Controvérsias sobre os regimes de competência e de caixa no setor imobiliário*. In: MOSQUERA, Roberto Quiroga; LOPES, Alexsandro Broedel (coord.). *Controvérsias jurídico-contábeis (aproximações e distanciamentos)*. São Paulo: Dialética, 2013. v. 4.

POLIZELLI, Victor Borges. *As modificações contratuais no CPC 47 e IN RFB nº 1.771/2017*. In: PINTO, Alexandre Evaristo et al. (org.). *Controvérsias jurídico contábeis*. São Paulo: Altas, 2020.

SILVEIRA, Rodrigo Maito da. Aspectos controvertidos relacionados à adoção do regime de lucro presumido no setor imobiliário. *Conselho Jurídico do Sinduscon – 15 anos*. São Paulo: BB Editora, 2017.

SILVEIRA, Rodrigo Maito da. Tratamento Contábil e Tributário Aplicável ao Reconhecimento de Receitas e Despesas no Âmbito Imobiliário. *Revista Direito Tributário Atual* nº 50. ano 40. p. 378-398. São Paulo: IBDT, 1º quadrimestre 2022.

SCALZILLI, João Pedro. *Sociedade em conta de participação*. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2019.

PIMENTA, Vinicius Rodrigues. *Sociedade em Conta de Participação, Motivos para sua utilização*. In: *Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais*, Vol. 47, pp. 341-354

MORAES, Eduardo Peixoto Menna Barreto. *Sociedade em conta de participação : riscos de descaracterização do tipo societário e suas consequências*. Livro 2015. 108 f. – Mestrado -FGV

GONÇALVES, Alexandre Tadeu Navarro Pereira. DIAS, Rodrigo Antonio. *Tributação das Operações Imobiliárias*. 2ª Edição. São Paulo: Quartier Latin do Brasil, 2022.

DE ARAUJO, Elaine Cristina. JUNIOR, Arlindo Luiz Rocha. *Sociedade em Conta de Participação: Visão Societária Contábil e Tributária*. 2ª Edição. São Paulo: Freitas Bastos Editora, 2022.

NASCIMENTO, João Pedro Barroso. *Sociedade em conta de participação: problemas da interferência tributária no Direito Societário brasileiro e críticas à obrigatoriedade de CNPJ para as SCPS*. IBET. 2019.

Machado Santos, Victor Augusto; Zenedin Glitz, Frederico Eduardo. *Economic Analysis of Law Review*, set-dez2021, Vol. 12 Issue 3, p53-75, 22p. Publisher: Economic Analysis of Law Review.

FERNANDES, Fabiana Carsoni. *A Sociedade em Conta de Participação no Direito Tributário*. São Paulo: IBDT, 2021.

## 6. Cronograma de Execução

Atividade	2022					2023												Horas
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Formatação do Índice e Organização estrutural do Trabalho	■																	15hs
Coleta de Material Bibliográfico – Doutrinas, jurisprudências e Livros		■																30hs
Análise do Material Coletado e das Legislações		■	■	■														40hs
Redação do Capítulo 1				■	■	■												30hs
Redação do Capítulo 2							■	■										30hs
Redação do Capítulo 3									■	■								30hs
Redação do Capítulo 4											■	■						30hs
Redação da conclusão propositiva													■	■				30hs
Revisão do Conteúdo e Ajustes finais															■	■		60hs
Revisão Gramatical e Formatação																■	■	60hs
Depósito																	■	5hs

## SUMÁRIO

### INTRODUÇÃO

#### CAPÍTULO 1 – A APLICAÇÃO DA SCP NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- 1.1. Contexto histórico da SCP, normas jurídicas e societárias
- 1.2. Características essenciais da SCP e dos sócios ostensivo e participante
- 1.3. Regime de tributação e separação contábil da SCP
- 1.4. Negócios jurídicos legítimos em SCP nos empreendimentos imobiliários
- 1.5. Negócios jurídicos controversos em SCP nos empreendimentos imobiliários

#### CAPÍTULO 2 – O EFEITO TRIBUTÁRIO DA SCP NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. Tratamento tributário do sócio ostensivo (incorporador) e obrigações fiscais
- 2.2. Tratamento tributário do sócio participante pessoa física e suas consequências fiscais
- 2.3. Tratamento tributário do sócio participante pessoa jurídica e suas consequências fiscais

## 2.4. Tratamento tributário e contábil da SCP

2.4.1. SCP: Objeto - Participação Societária no empreendimento

2.4.2. SCP: Objeto - Realização do empreendimento

## CAPÍTULO 3 – O EFEITO DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO E DO RECONHECIMENTO CONTÁBIL (POC) NA ADOÇÃO DA SCP NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Efeitos contábeis e tributários da SCP na adoção do RET pelo sócio ostensivo (incorporador)

3.2. Impactos contábeis e tributários do reconhecimento contábil no resultado do empreendimento e na consequente distribuição de resultados pela SCP

3.2.1. Exemplo de Balanço Patrimonial quando maior o recebimento (caixa) e menor a realização do empreendimento.

3.2.2. Exemplo de Balanço Patrimonial quando menor o recebimento (caixa) e maior a realização do empreendimento.

3.3. Tratamento e impacto tributário do Prejuízo contábil e de resultados negativos na SCP

## CAPÍTULO 4 – ILEGITIMIDADE DA SCP NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AS CONSEQUENCIAS TRIBUTÁRIAS

4.1. Efeitos tributários na descaracterização da SCP pela aparência de contrato de venda e compra

4.2. Efeitos tributários na descaracterização da SCP pela permuta financeira

4.3. Efeitos tributários na descaracterização da SCP pela aparência de instrumento financeiro ou na captação divulgada do investimento

4.4. Efeitos tributários na descaracterização da SCP pela atuação do sócio participante no objeto social

## 5. CONCLUSÃO