FGV DIREITO SP
MESTRADO PROFISSIONAL

IBS e CBS na estruturação de empreendimentos imobiliários via SPE

Tullus Maranha e Souza

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

Versão de 19.01.2025

1. Tema, contexto e delimitação de escopo

É de conhecimento geral dos atuantes no setor imobiliário que os empreendimentos imobiliários são frequentemente realizados através da criação de *joint ventures*,[1] embora exista outros modelos jurídicos disponíveis. Dentre as *joint ventures*, destacam-se as Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e as Sociedades em Conta de Participação (SCPs), não raro utilizadas simultaneamente no mesmo empreendimento, quando a SPE se torna sócia ostensiva da SCP.

São múltiplas as razões para a adoção desse tipo de estrutura, podendo serem categorizadas em dois grupos: de um lado, (i) o contexto econômico predominante, em que proprietários de terrenos não possuem capacidade técnica ou recursos financeiros para executar as obras de construção civil do empreendimento, enquanto a construtora não possui capital ou interesse em imobilizar capital na aquisição dos terrenos, criando a necessidade de uma parceria entre tais participantes; e, de outro lado, (ii) são estruturas jurídicas que equilibram baixa complexidade de administração e boa proteção patrimonial para os parceiros no empreendimento.

As *joint ventures* também oferecem oportunidades de economia tributária para empreendimentos de pequeno e médio porte. Isso ocorre na medida em que a alocação das receitas de um determinado empreendimento em uma entidade jurídica distinta facilita que tal entidade se enquadre no limite de receita bruta anual do Lucro Presumido, com sensível redução de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins. Em contrapartida, a criação da *joint venture* leva a questões sobre incidência ou não de ITBI na transferência do imóvel e de ISS sobre as contribuições da construtora para o capital social.

Na maior parte dos casos, não há créditos de PIS e Cofins para abatimento das respectivas contribuições incidentes sobre as receitas do empreendimento imobiliário, seja em razão do regime cumulativo da *joint venture* ou da própria ausência de aquisições relevantes com direito aos mencionados créditos. Assim, a carga tributária do PIS e da Cofins

[1] Segundo o Comitê de Pronunciamentos Contábeis, a "(*joint venture*) é um negócio em conjunto segundo o qual as partes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos líquidos do negócio". COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). CPC 19 (R2) - NEGÓCIOS EM CONJUNTO. [S. L.], 09 NOV. 2012. P 3. DISPONÍVEL EM: HTTPS://WWW.CPC.ORG.BR/CPC/DOCUMENTOS-EMITIDOS/PRONUNCIAMENTOS/PRONUNCIAMENTO?ID=50. ACESSO EM: 18 JAN. 2025.

costuma ser distribuída entre os parceiros conforme a participação proporcional de cada um nos resultados do empreendimento. Já em relação ao ISS, se incidente, caracterizaria uma despesa exclusiva da construtora, sem benefício ou aproveitamento por parte da *joint venture*.

Esse cenário, no entanto, passará por alterações fiscais relevantes no curto prazo. Afinal, a Reforma Tributária instituída pela Emenda Constitucional nº 132/23, recentemente regulamentada pela Lei Complementar nº 214/25, preveem a substituição do PIS e da Cofins pela CBS já a partir de 2027, bem como do ISS pela IBS, gradualmente a partir de 2029. Há, inclusive, indicação na referida Lei Complementar de que, "nas sociedades em conta de participação, o sócio ostensivo fica obrigado a efetuar o recolhimento do IBS e da CBS incidentes sobre as operações com bens imóveis",[2] o que, por si só, já seria motivo de investigação própria. Logo, para fins de objetividade da pesquisa, será analisado o impacto exclusivamente na criação de uma SPE, sem aprofundamento na eventual combinação entre uma SPE e uma SCP.

Diante dessas premissas, surge naturalmente a questão central da pesquisa: como estruturar os empreendimentos imobiliários por meio de SPEs na era do IBS e da CBS?

A busca da resposta para essa pergunta adotará predominantemente o modelo de pesquisa de resolução de problemas. Desse modo, após a análise do contexto jurídico aplicável antes e após a Reforma Tributária, a pesquisa deverá responder qual a formatação jurídica com melhor eficiência tributária para a estruturação de empreendimentos imobiliários via SPE quando estiverem vigentes o IBS e a CBS.

2. Quesitos, fontes de pesquisa e formas de acesso

Contextualização fática

Quesito 1 – Quais são as prestações jurídicas envolvidas nos acordos comerciais de empreendimentos imobiliários estruturados via SPE?

- Doutrina societária e tributária
- Jurisprudência
- Experiência do autor

Referencial teórico-normativo

Quesito 2 – Quais as incidências tributárias vigentes antes da Reforma Tributária sobre tais negócios jurídicos?

- Legislação tributária
- Doutrina societária e tributária
- Jurisprudência
- Experiência do autor

Quesito 3 – Quais as incidências tributárias vigentes após a Reforma Tributária sobre tais negócios jurídicos, supondo que seja mantida a mesma estrutura utilizada

[2] BRASIL. Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025. Institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e altera a legislação tributária. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, Edição Extra B, 16 jan. 2025. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp214.htm. Acesso em: 18 jan. 2025.

atualmente? A legislação da Reforma Tributária é clara a respeito das incidências tributárias e respectivos créditos tributários nos negócios jurídicos contextualizados?

- Legislação tributária
- Doutrina nacional (artigos jurídicos) e estrangeira

Abordagem analítica

Quesito 4 – Baseado na análise dos quesitos anteriores, quais alternativas de ajustes no modelo de estruturação via SPE, visando a gerar maior eficiência tributária e reequilibrar as condições do acordo comercial dos parceiros no empreendimento?

- Legislação tributária
- Jurisprudência
- Doutrina nacional e estrangeira
- Experiência do autor

Quesito 5 – Quais os aspectos do acordo comercial entre os parceiros do empreendimento imobiliário via SPE serão ou poderão ser impactados em virtude da alteração nas incidências tributárias?

- Doutrina nacional e estrangeira
- Experiência do autor

Recomendações finais

Quesito 6 – Quais as recomendações de ajustes na formatação de empreendimentos imobiliários via SPE visando à nova sistemática de incidência do IBS e da CBS?

- Legislação tributária
- Jurisprudência
- Doutrina nacional e estrangeira

3. Relevância prática, caráter inovador e potencial de impacto

O setor imobiliário é, por si só, um dos motores da economia, com participação de quase 10% no PIB nacional.[3] Consequentemente, os impactos da Reforma Tributária nesse setor serão igualmente relevantes, sendo o objetivo da pesquisa contribuir especificamente na orientação tributária para empreendimentos imobiliários realizados via SPE, estrutura especialmente utilizada em empreendimentos de pequeno e médio portes.

Em vista da proximidade dos efeitos da Reforma Tributária, os participantes desse tipo de negócio provavelmente já estão buscando respostas para a questão central de pesquisa ora formulada. Nesse sentido, o resultado da pesquisa será destinado aos empresários do setor imobiliário e seus respectivos assessores tributários e societários, notadamente advogados e contadores.

---

[3] RAMOS, Marien. Avanço do crédito imobiliário esbarra em juros altos e força ação do governo, dizem especialistas. CNN Brasil, 16 set. 2024. Disponível em: https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/avanco-do-credito-imobiliario-esbarra-em-juros-altos-e-forca-acao-do-governo-dizem-especialistas/. Acesso em: 19 jan. 2025.

Considerando que a atividade imobiliária é inafastável da realidade econômica atual, o resultado da pesquisa tem potencial para ser aplicado de forma prática quase imediatamente. Afinal, visto que geralmente os contratos de empreendimentos imobiliários são de médio ou longo prazo, os contratos que estão sendo atualmente celebrados podem se beneficiar das respostas e alternativas que se espera fornecer no fim da pesquisa.

O componente inovador da pesquisa é inerente e se confunde com o próprio objeto pesquisado, pois analisará os efeitos da Reforma Tributária, que por sua vez é uma novidade relevante por si só. Por um lado, o componente inovador representa um desafio, dada a falta de maturação do tema na doutrina e na jurisprudência. Por outro lado, o trabalho fará parte justamente dos esforços iniciais para fixar os parâmetros e amadurecer o entendimento dos impactos da Reforma Tributária no setor imobiliário.

Desse modo, a pesquisa pode transformar a realidade mediante influência direta sobre cláusulas contratuais ou até instrumentos contratuais do setor imobiliário. Tais modificações viriam em atendimento tanto do interesse de trazer a maior eficiência tributária para cada negócio quanto para regular as alterações causadas pela Reforma Tributária sobre os direitos e deveres de cada parceiro do empreendimento imobiliário.

4. Familiaridade com objeto da pesquisa

Atuo como consultor tributário em Campinas desde 2012 (12 anos). Boa parte dos meus clientes está envolvida com o setor imobiliário, sejam proprietários de terrenos ou construtoras, resultando em diversas parcerias para a realização de empreendimentos imobiliários, principalmente loteamentos (parcelamento do solo).

Atualmente, a principal preocupação tributária dos clientes está relacionada ao ITBI, com dúvidas esporádicas sobre ISS. A partir da Reforma Tributária, a preocupação deve ser voltar preponderantemente para o IBS e para a CBS, naturalmente buscando possibilidade de economia tributária.

No entanto, acima da preocupação tributária, meus clientes prezam pela segurança jurídica, inclusive tributária. Afinal, por mais que a carga tributária diminua o resultado financeiro do empreendimento imobiliário, eventual aumento na carga tributária pode ser resolvido com ajustes no acordo comercial. Em contrapartida, eventual materialização de riscos fiscais prejudica a reputação dos envolvidos e inviabiliza futuras novas parcerias.

Logo, nesse caso, a segurança jurídica é mais importante do que a economia tributária. Assim, mais do que oferecer alternativas de economia tributária, o resultado da pesquisa deve ser claro quanto à provável interpretação da administração tributária de cada alternativa de estruturação do empreendimento imobiliário via SPE, inclusive sobre eventuais riscos tributários. Caso contrário, o resultado da pesquisa não será útil ou, no mínimo, não será levado em consideração pelos meus clientes.

5. Bibliografia preliminar

BARCELLOS, CARLOS EDUARDO R.; SEABRA, MARIA FLAVIA C.; COSTA, BRUNO E. P. *REAL ESTATE PRIVATE EQUITY NO BRASIL*. SÃO PAULO: ATLAS, 2022.

BRASIL. *Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025*. Institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e altera a legislação tributária. Diário Oficial da União, Brasília, DF, Edição Extra B, 16 jan. 2025. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp214.htm. Acesso em: 18 jan. 2025.

BOHRER, Bethânia Valentim; LAGE, Rafael de Oliveira. *SCP e SPE*: Ferramentas para viabilizar seu empreendimento imobiliário. *LAGE E PORTILHO JARDIM ADVOCACIA*, 01 jul. 2021. Disponível em: https://lageportilhojardim.com.br/blog/scp-e-spe/. Acesso em: 19 jan. 2025.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS (CPC). CPC 19 (R2) - *Negócios em Conjunto.* [S. l.], 09 nov. 2012. Disponível em: https://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=50. Acesso em: 18 jan. 2025.

GASPAR, Alan. *Negócios Imobiliários Estruturados*: Atuação, Formatação e Lucratividade. São Paulo: Fontenele, 2024.

SANTOS, Edilson; ROCHA, Debora Cristina de Castro da. Sociedades de Propósito Específico (SPE) nos empreendimentos imobiliários e a responsabilidade dos sócios diante do abuso da personalidade jurídica. *Migalhas*, 08 maio 2020. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/326332/sociedades-de-proposito-especifico--spe--nos-empreendimentos-imobiliarios-e-a-responsabilidade-dos-socios-diante-do-abuso-da-personalidade-juridica?utm_source=chatgpt.com. Acesso em: 19 jan. 2025.

SCHMITT, Victor Machado. *Estruturação Societária De Empreendimentos Imobiliários*: Os regimes Jurídicos da Incorporação Imobiliária e do Mercado de Valores Mobiliários. São Paulo: Lumen Juris, 2020.

SOUZA, Martelene Carvalhaes Pereira e. *Patrimônio de Afetação, SPE, SCP e Consórcio*: estruturação de negócios imobiliários e de construção civil. 3. ed. São Paulo: MC, 2023.

6. Cronograma de execução

	2025												2026	
Atividade	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	Horas
Levantamento e revisão bibliográfica														210h
Redação – contextualização fática														30h
Redação – referencial teórico normativo														60h
Redação – abordagem analítica														90h
Redação – conclusão propositiva														60h
Revisão / ajustes														30h
Total														**480h**

7. Sumário

INTRODUÇÃO
1. ESTRUTURAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VIA SPE

1.1. Descrição das prestações jurídicas envolvidas nos acordos comerciais de empreendimentos imobiliários estruturados via SPE
1.2. Distribuição dos custos tributários no acordo comercial
2. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO NA ESTRUTURAÇÃO DE SPE PARA REALIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
2.1. Tributação atual
2.2. Tributação após a Reforma Tributária, pressupondo a manutenção das mesmas prestações jurídicas
3. CONSEQUÊNCIAS PRÁTICAS DA REFORMA TRIBUTÁRIA NA ESTRUTURAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VIA SPE
3.1. Alternativas de prestações jurídicas dentro do modelo de estruturação via SPE
3.2. Reflexos das novas incidências tributárias nos acordos comerciais entre os parceiros
4. CONCLUSÃO (recomendações práticas)