


STJ00114505

**ALEXANDRE TADEU NAVARRO PEREIRA GONÇALVES**  
**RODRIGO ANTONIO DIAS**

# **TRIBUTAÇÃO DAS OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS**

**2ª EDIÇÃO**

**REVISTA, AMPLIADA E ATUALIZADA ATÉ 01/01/2022**

Editora Quartier Latin do Brasil  
São Paulo, outono de 2022  
editoraquartier@uol.com.br  
 @editoraquartierlatin

**ALEXANDRE TADEU NAVARRO PEREIRA GONÇALVES;  
RODRIGO ANTONIO DIAS.**

*Tributação das Operações Imobiliárias – 2ª Edição*

*Revista, Ampliada e Atualizada até 01/01/2022*

São Paulo: Quartier Latin, 2022.

ISBN 978-65-5575-135-2

1. Direito Tributário. 2. Direito Imobiliário. 3. Sistema Tributário Brasileiro. 4. Estruturas Contratuais e Societárias. 6. Operações Financeiras. 7. Tributação das Atividades Imobiliárias. 8. Estruturas e Operações Imobiliárias. 9. Aspectos Fiscais. I. Título

*Editor*

Vinícius Vieira

*Produção editorial*

José Ubiratan Ferraz Bueno

*Diagramação*

Victor Gasperazzo Guimarães Nakamura

*Finalização*

Anderson dos Santos Pinto

*Revisão gramatical*

Studio Quartier

*Capa*

Rafael Nicolau

*Quadro da capa*

Délze Navarro Pereira

**EDITORA QUARTIER LATIN DO BRASIL**

Rua General Flores, 508


Bom Retiro – São Paulo

CEP 01129-010

Telefones: +55 11 3222-2423; +55 11 3222-2815

Whatsapp: +55 11 9 9431 1922

Email: editoraquartier@uol.com.br

 @editoraquartierlatin

**TODOS OS DIREITOS RESERVADOS.** Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfilmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos do Código Penal), com pena de prisão e multa, busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

## SUMÁRIO

Prefácio à Primeira Edição – “Tributação no Mercado Imobiliário” por Prof. Dr. Marco Aurélio Greco.....	21
Prefácio à Segunda Edição por Prof. Dr. Marco Aurélio Greco .....	25

### Apresentações

Odair Senra – Presidente do SindusCon-SP.....	29
Basílio Jafet – Presidente Secovi-SP.....	31
Luiz Antonio França – Presidente da ABRAINCO .....	33
José Carlos Martins –Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).....	35

### Introdução à Primeira Edição (2007), 39

### Introdução à Segunda Edição, 41

### Agradecimentos, 43

#### 1.

### Sistema Tributário Brasileiro, 49

1.1 Classificação dos Tributos. Adoção de um Critério de Classificação .....	54
1.2. Tributos não vinculados .....	59
1.3. Tributos Vinculados.....	62
1.3.1. Taxas .....	63
1.3.2. Contribuições de Melhoria .....	64
1.3.3. A Destinação do Produto da Arrecadação e a Restituição dos Valores Pagos como Critérios de Distinção dos Tributos .....	65
1.3.4. Contribuições Sociais Gerais .....	67
1.3.4.1. Contribuições de Intervenção no Domínio Econômico .....	67
1.3.4.2. Contribuições de Iluminação Pública .....	69
1.3.4.3. Contribuições Previdenciárias Destinadas ao Custeio da Seguridade Social .....	69
1.3.5. Empréstimos Compulsórios.....	71
1.3.6. Quadro Esquemático das Espécies Tributárias .....	73

## 2.

## Tributos em Espécie Relacionados às Atividades Imobiliárias, 75

2.1. União Federal.....	77
2.1.1. IRPJ.....	78
a) Empreendimentos de Longo Prazo.....	78
b) Regimes de Apuração.....	79
2.1.1.1. Lucro Real.....	80
a) Apuração Trimestral – Recolhimento Definitivo.....	80
b) Apuração Anual – Recolhimento Mensal por Estimativa.....	81
2.1.1.2. Lucro Presumido.....	83
a) Limites.....	83
b) Alíquotas por Atividade.....	84
c) SCP com Opção Cruzada.....	84
2.1.1.2.1. Regime de Caixa e Regime de Competência.....	88
2.1.1.3. Classificações e Reclassificações Contábeis de ativos imobiliários.....	90
2.1.2. CSLL.....	92
2.1.2.1. Regimes de Apuração.....	92
2.1.2.1.1. Lucro Real.....	92
a) Apuração Trimestral.....	92
b) Apuração Anual.....	93
2.1.2.1.2. Lucro Presumido.....	97
a) Limites.....	97
b) Alíquotas por Atividade.....	98
2.1.3. PIS/COFINS.....	100
2.1.3.1. Cumulativo.....	100
2.1.3.1.1. Incidência.....	100
2.1.3.1.2. Não Incidência.....	100
2.1.3.1.3. Base de Cálculo.....	100
2.1.3.1.4. Alíquota.....	101
2.1.3.1.5. Pagamento do PIS/Pasep e da COFINS.....	102
2.1.3.1.6. Disposições Gerais.....	102
a) Retenções na Fonte.....	102
2.1.3.2. Não cumulativo.....	105
2.1.3.2.1. Base de Cálculo – Exclusões.....	106

2.1.3.2.2. Alíquotas.....	106
2.1.3.2.3. Deduções (Créditos) .....	107
2.1.3.2.4. Formas de Aproveitamento.....	108
2.1.3.2.5. Indedutibilidades .....	109
2.1.3.2.6. Não Cumulatividade Parcial .....	109
2.1.3.2.7. Contribuintes não sujeitos à sistemática não cumulativa.....	110
2.1.3.2.8. Créditos Presumidos – Relativos ao Custo com Unidade Imobiliária .....	112
a) Não Incidência .....	118
b) Isenção .....	118
c) Pagamento do PIS/Pasep e da COFINS.....	119
2.1.4. Hipóteses de Retenção na fonte, de tributos federais, pelo tomador ou Intermediário do serviço prestado .....	119
2.1.4.1. IR (Serviços Profissionais Prestados por Pessoa Jurídica) .....	119
2.1.4.2. CSLL, PIS/Pasep e COFINS (Serviços Prestados a Órgãos Públicos Federais).....	121
2.1.4.3. CSLL, PIS/Pasep e COFINS (Serviços Prestados a Órgãos da Administração Direta, Autarquias e Fundações da Administração Pública do Distrito Federal, dos Estados e dos Municípios).....	123
2.1.4.4. CSLL, PIS/Pasep e COFINS – Artigo 30 da Lei nº 10.833/2003 .....	123
2.1.5. IPI.....	125
2.1.5.1. Casos de Incidência .....	125
2.1.6. IOF .....	125
a) A não incidência de IOF-Crédito nas operações com fins habitacionais .....	129
2.1.7. Contribuições Previdenciárias.....	133
2.1.7.1. Exigências da Empresa .....	133
2.1.7.1.1. Incidências Regulares.....	133
2.1.7.1.2. Desoneração da folha de pagamento.....	135
2.1.7.1.3. CND para Registro de Incorporação ou Loteamento.....	138
2.1.7.1.4. CND para Transferência de Ativos Imobilizados .....	138
2.1.7.1.5. Registro Especial para Cessão de Mão de Obra .....	138
2.1.7.1.6. Contribuições Devidas a Outras Entidades e Fundos.....	139
2.1.7.2. Exigências da Obra .....	140

2.1.7.2.1. CND para Averbação da Obra .....	140
a) Avaliação de Custo da Obra.....	141
b) Retenção de 11% ao INSS .....	144
c) Serviços Sujeitos à Retenção na Cessão de Mão de Obra e na Empreitada .....	144
d) Serviços Sujeitos à Retenção na Cessão de Mão de Obra .....	144
e) Retenção na Construção Civil.....	146
f) Hipóteses de Dispensa da Retenção .....	147
g) Base de Cálculo .....	148
h) Deduções da Base de Cálculo .....	149
i) Forma de Destaque da Retenção.....	149
j) Prazo para Recolhimento do Valor Retido .....	150
k) Obrigações da Contratada e Contratante.....	150
l) Inaplicabilidade do Instituto da Retenção.....	151
m) Solidariedade.....	151
n) Compensação.....	153
o) Definições de tipo de contratação .....	154
2.1.7.2.2. Cadastro Nacional de Obras – CNO.....	156
2.1.7.2.3. O Serviço Eletrônico para Aferição de Obras (SERO) .....	158
2.1.8. Contribuições Especiais.....	161
2.1.8.1. Profissional ou Econômica.....	161
2.1.8.2. Sindical .....	161
2.1.9. Regimes Especiais de Tributação .....	162
2.1.9.1. Simples .....	162
2.1.9.2. Regime Especial de Tributação Aplicável às Incorporações Imobiliárias – RET – Incorporação .....	171
2.1.9.2.1. Do pagamento unificado de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.....	173
2.1.9.3. Regime Especial de Incentivos para o Desenvolvimento da Infraestrutura – REIDI .....	176
2.1.9.4. Outros Regimes Especiais de Tributação aplicáveis ao setor imobiliário.....	177
2.2. Estados .....	177
2.2.1. ICMS .....	177
a) Conceito de Construção Civil .....	178
b) Cadastro de Contribuintes do Estado – CCE.....	179
c) Incidência .....	179

d) Não Incidência.....	180
e) Obra realizada em outros estados .....	181
2.2.2. ITCMD.....	181
a) Incidência .....	181
b) Não Incidência.....	182
c) Isenção.....	184
d) Contribuintes.....	185
e) Responsáveis.....	186
f) Base de Cálculo .....	186
g) Alíquotas .....	188
h) Recolhimento.....	189
i) Parcelamento.....	190
j) Restituição.....	190
2.3. Município (São Paulo).....	190
2.3.1. IPTU .....	190
2.3.1.1. Imposto Predial.....	190
a) Incidência .....	190
b) Cálculo .....	192
c) Sujeito Passivo .....	192
d) Lançamento .....	193
2.3.1.2. Imposto Territorial Urbano.....	193
a) Incidência .....	193
b) Cálculo .....	193
c) Sujeito Passivo.....	195
d) Lançamento .....	195
e) Disposições Comuns – Imposto Predial e Territorial Urbano – Planta Genérica de Valores.....	195
f) Aspectos controvertidos do IPTU e a jurisprudências dos tribunais:.....	200
f.1) Atualização anual.....	200
f.2) IPTU antes da conclusão da obra .....	201
f.3) IPTU sobre imóveis com restrição de uso.....	202
f.4) Alienação Fiduciária .....	203
f.5) Imóvel Urbano x Imóvel Rural.....	204
f.6) Fator de obsolescência.....	205
2.3.2. ITBI.....	205
a) Incidência .....	205

b) Não Incidência .....	207
c) Contribuintes.....	208
d) Base de Cálculo.....	208
e) Hipóteses de Redução da Base de Cálculo .....	209
f) Requerimento de Avaliação Especial do Imóvel.....	210
g) Alíquota .....	210
h) Declaração de Transação Imobiliária – DTI .....	211
i) Forma de Recolhimento do Imposto .....	211
j) Prazo para Recolhimento do Imposto.....	212
k) Hipóteses de Isenção.....	212
l) Integralização a Empresa Não Imobiliária, Cisão e Incorporação – Condições para Isenção.....	213
m) Aspectos controvertidos do ITBI-IV e a jurisprudência dos tribunais .....	215
m.1) O valor de mercado e a BC do ITBI-IV.....	215
m.2) Imunidade na conferência ao Capital Social .....	216
m.3) Aquisição de empresas proprietárias de imóveis. Análise de incidência do ITBI.....	220
m.4) Momento do Pagamento do ITBI .....	237
2.3.3. ISSQN.....	238
2.3.3.1. Local da Prestação .....	239
2.3.3.2. Sujeito Passivo .....	240
2.3.3.2.1. Contribuinte .....	240
2.3.3.2.2. Responsável Tributário.....	241
a) Incidências.....	244
a.1) Prestação de Serviços de Construção Civil.....	244
a.2) Prestação de Serviços de Administração de Obra.....	244
a.3) Prestação de Serviços de Mão de Obra.....	245
b) Não Incidências.....	245
b.1) Construção para uso próprio, locação ou venda.....	245
b.2) Locação de máquinas e equipamentos.....	247
c) Base de Cálculo .....	248
c.1) Na Construção por Empreitada.....	250
c.2) Na Construção por Administração.....	250
d) Base de Cálculo Presumida – Problemática da Pauta de Valores.....	254
e) Local de Incidência .....	255



f) Retenção pelo Tomador.....	258
g) Alíquota .....	259
h) Obrigações acessórias – Município de São Paulo.....	260
h.1) Nota Fiscal de Serviços .....	260
h.2) Dos Livros Fiscais de Escrituração Obrigatória.....	262
h.3) Infrações e Penalidades .....	263
2.3.3.3. ISS/habite-se e Pauta Fiscal.....	264
2.3.4. Taxas .....	264
2.3.4.1. Taxa de Fiscalização de Localização, Instalação e Funcionamento...264	
a) Incidência .....	264
b) Momento de Ocorrência .....	265
c) Contribuinte .....	265
d) Responsáveis pelo Recolhimento .....	265
e) Responsáveis Solidários .....	265
f) Não Incidência .....	266
g) Isenção .....	266
h) Enquadramento e Definição do Valor da Taxa.....	267
i) Recolhimento .....	267
j) Lançamento .....	268
k) Inscrição no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM.....	268
2.3.4.2. Taxa de Fiscalização de Anúncios.....	269
a) Incidência .....	269
b) Momento de Ocorrência .....	269
c) Contribuinte .....	270
d) Responsáveis pelo Recolhimento da Taxa .....	270
e) Responsáveis Solidários .....	271
f) Não Incidência .....	271
g) Isenção .....	272
h) Cálculo .....	272
i) Prazo para Recolhimento/Periodicidade .....	272
j) Lançamento .....	274
k) Inscrição no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM.....	274
2.3.4.3. Contribuições de Melhorias.....	274
a) Incidência .....	274
b) Momento de Ocorrência .....	275
c) Não Incidência.....	275

d) Isenção .....	275
e) Contribuinte.....	276
f) Cálculo e Edital.....	276
g) Lançamento .....	277
h) Arrecadação.....	277

### 3.

## **Estruturas Contratuais e Societárias Utilizadas nas Atividades Imobiliárias, 279**

3.1. Tipos societários .....	281
3.1.1. Ltda / S/A / Eireli / Unipessoal.....	281
3.1.2. Sociedade de Propósito Específico (SPE).....	283
3.1.2.1. Sociedades entre Empresas.....	289
3.1.2.2. Sociedades entre Pessoas Físicas.....	290
3.1.2.3. Distribuição desproporcional de Lucros.....	290
3.1.2.3.1. Distribuição desproporcional de lucros em Sociedade Limitada ...	291
3.1.2.3.2. Distribuição desproporcional de dividendos nas Sociedades Anônimas.....	292
3.1.3. Sociedade em Conta de Participação (SCP).....	299
3.1.3.1. Dissolução e liquidação de Sociedades em Conta de Participação ...	307
3.1.3.2. Usos comuns nos negócios imobiliários .....	310
3.2. Compra e venda.....	320
3.2.1. Vendas por Pessoas Físicas.....	320
3.2.2. Venda por Pessoas Jurídicas .....	321
3.3. Incorporação .....	323
3.3.1. Incorporação Imobiliária – Estrutura Básica .....	327
3.3.2. Incorporação por Mandato .....	333
3.4. Consórcio de sociedades .....	336
a) Tributação.....	339
b) Escrituração.....	340
3.5. Parcerias.....	342
3.6. Locação.....	343
a) As locações: .....	343
b) O arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades. ....	344

3.6.1. Locação de flats, apart-hotéis e hospedagem .....	352
Locação por Temporada .....	354
Locação Normal .....	355
3.6.2. Locação especial – BTS (“ <i>built to suit</i> ”).....	356
3.6.3. Sale & Lease Back – S&LB.....	359
3.7. Condomínio Civil.....	362
3.8. Direito de Superfície.....	364

#### 4.

### Operações Financeiras e Mercado de Capitais, 371

4.1. Órgãos atuantes .....	373
4.2. Fundos de Investimento Imobiliário .....	373
a) Aspectos Gerais.....	373
b) Vedações à Instituição Administradora .....	375
c) Vedações ao Titular do Fundo de Investimento Imobiliário.....	376
4.3. CRI.....	376
4.4. LCI.....	377
4.4.1. LIG – Letra Imobiliária Garantida.....	378
4.5. Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI .....	378
a) Quadro Sinótico dos Títulos .....	379
4.6. Debêntures Imobiliárias.....	380
4.7. Fundo de Investimento em Participações.....	383
4.8. Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI .....	386
Modelo Usual.....	388
a) Tributação para Alienação Fiduciária .....	390
b) Tributação das Securitizadoras de Créditos.....	393
b.1) Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL .....	393
b.2) Contribuições Sociais para o PIS/Pasep e COFINS.....	394
c) Tributação do Cedente .....	395
d) Tributação dos Investidores .....	396
e) Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC .....	397

## 5.

**Tributação das Atividades Imobiliárias, 401**

5.1. Compra e venda.....	403
5.1.1. Pessoa Física .....	403
5.1.1.1. Pessoa Física Equiparada .....	406
5.2. Loteamento .....	408
5.2.1. Parcerias.....	411
5.2.2. Reconhecimento de Receitas – Custo Orçado .....	412
5.3. Permuta e Dação em Pagamento .....	417
5.3.1. Permuta Financeira.....	420
5.3.1.1. Tributação das Operações de Permuta .....	421
a) Entendimento da Receita Federal sobre Permuta Física .....	421
a.1) Pessoas Físicas e Pessoas Jurídicas Tributadas no Lucro Real.....	421
a.2) Pessoas Jurídicas Tributadas no Lucro Presumido .....	422
b) Entendimento do CARF .....	425
c) Entendimento da Receita Federal sobre Permuta Financeira .....	428
d) Nosso Entendimento sobre a Tributação de Permuta .....	428
5.3.2. Permuta Física .....	429
5.3.2.1. Permuta Financeira.....	432
5.3.2.2. Quadro de Resumo .....	433
5.3.3. Dação em pagamento .....	434
5.4. Incorporação Imobiliária.....	441
a) Aquisição do Imóvel.....	446
b) Incorporação .....	446
c) Forma de Aquisição das Unidades.....	447
c.1) Obra por Condomínio.....	447
c.2) Preço Fechado ou Fixo Reajustável.....	447
c.3) Preço de Custo ou Administração .....	448
5.4.1. Reconhecimento de Receitas .....	448
5.4.1.1. POC vs Tributação .....	449
5.4.1.2. Contabilização Especial para Lucro Real – Custo Orçado .....	453
5.4.1.2.1. Venda à vista de unidade concluída .....	455
5.4.1.2.2. Venda à vista de unidade não concluída .....	455
5.4.1.2.3. Venda a prazo de unidade concluída .....	455
5.4.1.2.4. Venda a prazo de unidade não concluída .....	456

5.4.2. Patrimônio de Afetação .....	456
5.5. Consórcio.....	460
5.6. Incorporação por Mandato .....	463
5.7. Construção.....	468
5.7.1. Empreitada .....	472
5.7.2. Administração.....	474
5.7.2.1. Aspectos Fiscais .....	477
a) Obrigações Acessórias .....	477
b) Tributos e Retenções .....	478
5.7.2.2. Descaracterização do regime de administração.....	479
5.7.3. Construção PMG (Preço Máximo Garantido) – Enquadramento Jurídico .....	486
5.7.4. Principais questões relativas à Tributação nos contratos de construção .....	488
5.7.4.1. Regras gerais sobre receitas de construção .....	488
5.7.4.2. Problema específico do porcentual de presunção para apuração das bases de cálculo para Lucro Presumido .....	489
5.7.4.3. Contribuições Previdenciárias.....	493
a) Mediante Cessão de Mão de Obra.....	494
b) Mediante Empreitada .....	494
5.7.4.4. Regimes de contratação e a Matrícula CEI/CNO .....	496
5.7.4.5. Construção PMG – Tratamento fiscal e a questão do “faturamento direto”.....	498
5.7.4.6. Base de cálculo do ISS e questões da pauta fiscal.....	504
a) Histórico do ISS na construção civil.....	505
b) Da Ausência de Fundamento Jurídico do ISS/habite-se.....	514
c) Pauta Fiscal e Arbitramento .....	520
d) Vinculação da emissão do habite-se à comprovação da quitação do ISS .....	523
e) Da Insubsistência dos Critérios Técnicos da Apuração do ISS/habite-se.....	527
5.7.4.7. Locação de máquinas e equipamentos .....	533
5.7.4.8. Pré-Moldados – Análise Tributária.....	534
IPI – Imposto sobre Produtos Industrializados .....	539
5.7.4.9. Transferência de Máquinas e Equipamentos entre as Obras.....	542
a) ICMS .....	542

b) IPI .....	544
c.1) ICMS .....	545
c.2) IPI .....	546
5.8. Locação.....	547
5.8.1. Locação de flats, apart-hotéis e hospedagem .....	547
5.8.2. Locação “ <i>built to suit</i> ” – BTS.....	552
a) Deduções, Depreciações e Amortizações – Comparação com a Imobilização.....	553
b) Possibilidade de Reconhecimento Imediato dos Custos.....	553
c) Possibilidade de Reajuste.....	559
d) Adaptação aos Padrões Mundiais de Contabilização .....	559
5.8.3. Sale & Lease-Back .....	563
5.8.3.1. Aspectos Tributários específicos.....	563
5.8.4. Self-Storage .....	563
5.9. Operações Financeiras e Mercado de Capitais .....	576
5.10. Fundos .....	576
5.10.1. Fundos de Investimento Imobiliário – FII.....	576
5.10.1.1. Rendimentos e Ganhos de Capital Auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário .....	576
5.10.1.2. Distribuição de Rendimentos e Ganhos de Capital .....	577
5.10.1.3. Desenquadramento .....	580
5.10.1.4. Cotistas estrangeiros .....	584
5.10.1.5. IOF (Decreto nº 6.306/2007).....	584
5.10.1.6. ITBI – Integralização de Cotas .....	585
5.10.2. Fundos de Investimento em Participações – FIPs.....	585
5.10.3. Letras e Certificados .....	587
5.10.3.1. CRI.....	587
5.10.3.1.1. Tributação do Cedente.....	587
5.10.3.1.2. Tributação da Securitizadora.....	588
5.10.3.1.3. Tributação do Investidor dos CRIs .....	588
5.10.3.2. LCI e LIG .....	589
5.10.4. Debêntures.....	589
5.10.5. Mútuos e Financiamentos.....	590
5.10.5.1. Não incidência do IOF nas operações financeiras entre empresas do mesmo grupo .....	591
5.10.5.1.1. Montantes entregues na forma predefinida de Mútuo.....	595

5.10.5.1.2. Montantes entregues pontualmente em chamadas de capital: AFAC.....	596
5.11. Operações Societárias .....	599
5.11.1. Estruturação com SPEs – Assuntos tributários decorrentes das Operações Inter-Company.....	599
5.11.1.1. Mútuos Inter-company.....	600
5.11.1.2. Cost Sharing.....	603
5.11.1.3. Carga Tributária Aplicável.....	604
5.11.2. Redução de Capital ou Cisão Parcial .....	613
5.11.3. Absorção de Dívidas x Prejuízos Acumulados .....	615
5.11.4. Distribuição Desproporcional de Lucros .....	616

## 6.

### **Obrigações Acessórias Específicas das Atividades Imobiliárias, 623**

6.1. COAF.....	625
6.2. DOI.....	635
6.3. DIMOB.....	636
6.4. Declaração de Atividades Imobiliárias – DAI do Município de São Paulo .....	640
6.5. Declaração Tributária de Obra Licenciada – DTOL do Município de São Paulo .....	641
6.6. DCTF.....	642
6.7. DACON .....	646
6.8. <i>Compliance</i> e Governança Corporativa.....	647
6.8.1. Lei Anticorrupção.....	653
6.8.2. Responsabilidade dos Administradores.....	655
6.8.3. Aspectos Contábeis.....	662
6.8.4. Avaliação a Valor Justo.....	666

## 7.

## **Estruturas e Operações Imobiliárias Específicas e seus Aspectos Fiscais, 669**

7.1. Estruturação de Securitização de Contrato de Locação “ <i>Built to Suit</i> ” .....	671
7.1.1. Estruturação do Negócio – Modelo com SPE Única .....	671
7.1.2. Estruturação do Negócio – Estrutura Dual – Duas SPEs ou SPE + FII .....	674
7.1.2.1. Aquisição do imóvel pela Entidade Proprietária .....	676
7.1.2.1.1. Aspectos Contábeis .....	677
7.1.2.1.2. Aspectos Fiscais .....	677
7.1.2.2. Concessão da Superfície do imóvel para a Entidade Locadora e posterior Construção .....	678
Concessão do direito de Superfície da Entidade Proprietária à Entidade Locadora .....	678
7.1.2.2.1. Aspectos Contábeis .....	678
Entidade Proprietária .....	678
7.1.2.2.2. Entidade Locadora .....	680
a) Aspectos Fiscais .....	680
b) Natureza das atividades e Percentual Presumido de Lucratividade .....	680
c) Aspectos Temporais – Do Reconhecimento da Receita .....	682
7.1.2.3. Cessão dos Recebíveis do Contrato de BTS para a Securitizadora ou Terceiros .....	682
7.1.2.3.1. Aspectos Contábeis .....	683
a) Despesa com a Aquisição da Superfície do imóvel .....	683
b) Gastos com a Construção das Obras .....	685
7.1.2.3.2. Aspectos Fiscais .....	687
a) Entidade Locadora .....	687
b) Base de Cálculo – Dedutibilidade das Despesas e Tomada de Créditos .....	688
c) Custos, Encargos e Despesas atrelados à Construção das Obras .....	689
c.1) IRPJ e CSLL .....	692
c.2) PIS e COFINS .....	694
d) Aspectos Temporais – Apropriação de Receitas e Despesas .....	702
7.2. Emissão de CRIs e Captação de Recursos pela Securitizadora .....	706



7.2.1. Aspectos Contábeis.....	707
7.2.1.1. Aluguéis.....	707
7.2.1.2. Emissão e Captação de Recursos no Mercado.....	707
7.2.2. Aspectos Fiscais.....	708
7.2.2.1. IRPJ e CSLL.....	708
7.2.2.2. PIS e COFINS.....	708
7.2.2.3. Base de Cálculo.....	709
a) Aluguéis.....	709
7.2.3. Emissão e Captação de Recursos no Mercado.....	709
7.2.3.1. IRPJ e CSLL.....	710
7.2.3.2. PIS e COFINS.....	710
7.2.4. Aspectos Temporais.....	711
7.3. Estruturas Duplas: Sustentabilidade da estruturação.....	713
7.3.1. Estruturas Societárias – Segregação de Atividades.....	714
7.3.2. Propósito Negocial pertinente à Estrutura Dupla: Bipartição do interesse econômico.....	719
7.4. Patrimônio de Afetação.....	722
7.5. Planejamento Patrimonial e Sucessório – Princípios e Utilidades.....	728
7.5.1. Princípios.....	728
7.5.2. Holding.....	729
7.5.3. Sucessão.....	730
7.5.4. ITCMD no planejamento sucessório.....	731
7.5.5. Cláusulas e Restrições.....	733