

Retrofit e sustentabilidade no mercado imobiliário

30.08.2022 2 minutos de leitura

Autores

Vivian Casanova

Áreas relacionadas

Tributário

Assuntos

ESG Tributário Vivian Casanova

A partir de 2005, a sigla ESG (ambiental, social e governança, em inglês) ganhou força, e temas de sustentabilidade e preservação ambiental garantiram espaço nas estratégias de empresas.

O crescimento de cidades e a limitação dos territórios têm levado empresas imobiliárias a buscar alternativas para manter suas atividades alinhadas com diretrizes de sustentabilidade. Empreendedores começaram a desenvolver incorporações imobiliárias a partir da reforma e acréscimo de construções já existentes, o retrofit. Trata-se de uma alternativa mais sustentável em termos ambientais que reaproveita edificações existentes, gerando menos resíduos, alinhada com as diretrizes de revitalização das cidades brasileiras. Não há dúvidas de que o retrofit pode se qualificar como uma incorporação imobiliária.

A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação previsto na Lei n.º 4.591/1964, pelo qual o terreno e as acessões, bem como demais bens e direitos, vão se manter apartados do seu patrimônio, destinados a sua consecução.

As incorporações imobiliárias sujeitas ao regime de afetação podem optar pelo Regime Especial de Tributação (RET), da Lei n.º 10.931/2004. Contudo, a Receita Federal do Brasil (RFB) já se manifestou contrariamente à opção pelo RET por considerar que uma obra de retrofit não seria qualificada como incorporação imobiliária, indo na contramão da sustentabilidade e da preservação ambiental.

Nesse entendimento, esses imóveis passariam a ser adquiridos para realização de incorporações imobiliárias e, dado o risco de questionamento do RET, ao invés de “retrofitá-los”, as incorporadoras iriam demoli-los para realização de nova construção.

Recente sentença reconheceu a possibilidade do RET para incorporação imobiliária feita por meio de retrofit: “A causa aqui posta, na singularidade de uma questão tributária, envolve interesses para além da tributação referente a uma incorporação convencional para levar em conta aspectos paisagísticos e de preservação do meio ambiente, que, sendo caros a toda a sociedade, devem merecer do Estado tratamento conducente a preservá-los e não a destruí-los ou descaracterizá-los. Nesse sentido, a reforma por retrofit em muito maior medida consulta a esses interesses metaindividuais, que ao Estado incumbe velar”.

Acreditamos que a lei e iniciativas sustentáveis deverão ser respeitadas e incentivadas pelos poderes públicos, já que medidas de sustentabilidade como obras de retrofit visam à redução do gasto energético e de água e menor geração de resíduos.

>>> Este artigo foi escrito por nossa sócia da área Tributária, Vivian Casanova e por Rafaella Carvalho Corti. A publicação foi veiculada pelo Estadão em 28/08/2022. [Clique aqui e confira.](#)

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Vivian Casanova