

# O STJ e o RET: quando a benesse fiscal encontra seus limites

04/06/2026

Há uma tensão permanente no direito tributário brasileiro entre a lógica dos regimes especiais de tributação e a pretensão arrecadatória do Estado. Essa tensão raramente se resolve de forma limpa, sem deixar rastros de inconformismo de um lado ou de outro. O julgamento da 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça no REsp 2.149.868 é um desses casos em que a disputa, à primeira vista, parece técnica e circunscrita, uma discussão sobre a base de cálculo do Regime Especial de Tributação aplicável às incorporadoras imobiliárias.

Mas quem se limita a essa leitura superficial perde o que o julgado tem de mais relevante, pois ele revela, com clareza incomum, como os tribunais superiores constroem a interpretação de benefícios fiscais quando os interesses da Fazenda apontam para a restrição e os do contribuinte, para a ampliação.

## RET e sua lógica sistêmica

O Regime Especial de Tributação, instituído pela Lei 10.931/2004, nasceu como instrumento de política habitacional. A ideia era simples: ao vincular o patrimônio de cada incorporação a um regime fiscal próprio, o chamado patrimônio de afetação, o legislador queria, de um lado, proteger os adquirentes de unidades imobiliárias dos riscos de insolvência da incorporadora e, de outro, oferecer um estímulo tributário para que as empresas aderissem voluntariamente à segregação patrimonial. Esse estímulo materializa-se na alíquota unificada de 4% sobre a receita mensal da incorporação, que substitui o recolhimento ordinário de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins.

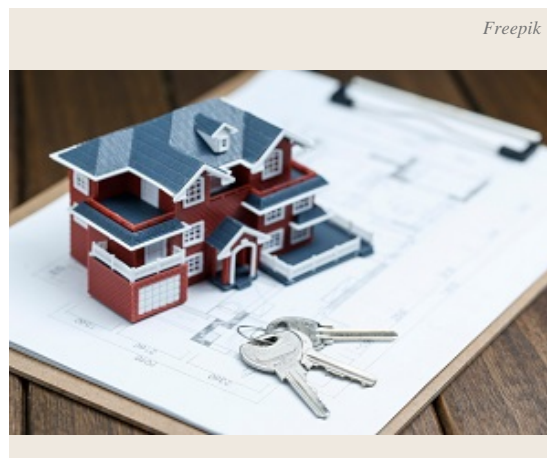
Do ponto de vista da estrutura normativa, o RET é um regime de tributação sobre a receita, não sobre o lucro. Isso tem consequências práticas imediatas, pois a base de cálculo é definida não pelo resultado econômico da operação, mas pelo ingresso bruto decorrente da venda das unidades imobiliárias.

O artigo 4º da Lei 10.931/2004 é preciso ao dizer que a base de cálculo é a receita mensal recebida. E a Instrução Normativa RFB 1.435/2013 detalha que se trata da receita proveniente da incorporação, não de qualquer receita que transite pelas contas da incorporadora afetada.

É nesse ponto que emerge a controvérsia examinada pelo STJ.

## Questão concreta: rendimentos financeiros no patrimônio afetado

Incorporadoras que operam sob o regime de patrimônio de afetação mantêm, por imperativo legal e de gestão, contas bancárias e aplicações financeiras vinculadas ao empreendimento afetado. Os recursos ali depositados são, em regra, os provenientes das vendas das unidades, utilizados para financiar a própria construção. É natural, portanto, que esses recursos, enquanto aguardam a aplicação nas obras, rendam juros. A questão é: esses rendimentos financeiros integram a base de cálculo do RET?



Freepik

Spacca

A tese do contribuinte tem apelo intuitivo. Se o patrimônio está afetado, se as contas são vinculadas ao empreendimento, se os recursos têm origem na própria incorporação, por que os rendimentos gerados por esses recursos teriam regime tributário distinto? A coerência sistêmica pareceria recomendar que tudo o que orbita o patrimônio afetado seja tratado unitariamente.

A Fazenda Nacional, por sua vez, sustentou posição diametralmente oposta. O procurador Leonardo Quintas Furtado argumentou, com propriedade, que o RET foi concebido para tributar receitas operacionais da incorporação, que consiste na contraprestação recebida pela venda das unidades e, não a remuneração obtida pela aplicação de capital no mercado financeiro. Em outras palavras: estender o RET aos rendimentos financeiros seria desvirtuá-lo, transformando um regime concebido com finalidade específica em um guarda-chuva tributário que abrigaria toda e qualquer receita das incorporadoras que aderissem ao patrimônio de afetação.

### **Decisão do STJ: coerência técnica com ressalvas críticas**

O relator, ministro Paulo Sérgio Domingues, acolheu a tese fazendária com fundamento em dois pilares que merecem exame cuidadoso.

O primeiro é o da interpretação restritiva dos benefícios fiscais. Há muito o STJ consolidou o entendimento, agora codificado no artigo 111, II do Código Tributário Nacional, de que normas que instituem isenções, reduções de base de cálculo e outros benefícios fiscais não comportam interpretação extensiva.

O RET, ao estabelecer uma alíquota de 4% em substituição ao regime ordinário, configura indubitavelmente uma benesse fiscal. Tratando-se de regime opcional e irretroatável, sua aplicação a categorias de receita não expressamente previstas na lei instituidora exigiria suporte normativo explícito, que simplesmente não existe.

O segundo pilar é de natureza mais objetiva, ao passo que a literalidade do artigo 4º da Lei 10.931/2004 restringe a base de cálculo à receita mensal recebida decorrente da comercialização das unidades imobiliárias. O rendimento de aplicação financeira, por mais que esteja patrimonialmente vinculado ao empreendimento, não é receita de comercialização de unidade imobiliária. Trata-se de remuneração de capital, submetida a regime tributário próprio na legislação do IRPJ e da CSLL.

Há algo tecnicamente rigoroso nesse raciocínio, e seria desonesto negá-lo. A construção do ministro Domingues é fiel à tradição interpretativa que prevalece no STJ em matéria de benefícios fiscais, e a votação unânime da 1ª Turma demonstra que não há dissidência interna relevante sobre o mérito.

Ainda assim, é lícito registrar algumas objeções.

### **O que a decisão não responde**

A primeira objeção é de ordem sistemática. O regime de patrimônio de afetação opera como uma espécie de ficção jurídica de separação patrimonial, pois o empreendimento responde por suas próprias obrigações e tem seus próprios ativos. Se o legislador quis criar esse isolamento, inclusive para fins de proteção dos adquirentes, parece contraditório que a Receita Federal trate os rendimentos financeiros do patrimônio afetado como se fossem receitas da pessoa jurídica como um todo, tributáveis pelo regime ordinário. Afinal, quem recebe esses rendimentos? A incorporadora na qualidade de pessoa jurídica genérica, ou o patrimônio afetado como unidade autônoma?

A resposta a essa pergunta não é tão simples quanto a decisão sugere. O STJ resolveu o caso pela via da interpretação restritiva sem enfrentar essa tensão conceitual, o que é compreensível do ponto de vista prático, mas deixa em aberto uma questão doutrinária relevante sobre a natureza jurídica do patrimônio afetado e sua relação com a base de cálculo do RET.



A segunda objeção é de ordem econômica e consequencial. Incorporadoras que operam sob o RET, especialmente aquelas de menor porte, que dependem criticamente do fluxo financeiro das vendas para sustentar o andamento das obras, inevitavelmente acumularão recursos em aplicações financeiras nos períodos que antecedem as despesas com a construção. Tributar esses rendimentos pelo regime ordinário de IRPJ e CSLL no lucro presumido não apenas cria uma complexidade operacional adicional, como pode impactar a viabilidade do próprio regime de patrimônio de afetação como instrumento de política habitacional. Não se trata de argumento jurídico direto, mas é o tipo de consideração que os tribunais ignoram.

A terceira objeção, e talvez a mais delicada, diz respeito à coerência da posição fazendária. O mesmo Estado que insiste na interpretação restritiva do RET para excluir rendimentos financeiros da base de cálculo de 4% é o mesmo que, em outras disputas, defende interpretações abrangentes de receita bruta para maximizar a base tributável do PIS e da Cofins. Há algo de conveniente nessa assimetria interpretativa, pois quando a amplitude favorece a arrecadação, o fisco amplia e quando a amplitude favorece o contribuinte, o fisco restringe.

O STJ, ao acompanhar a Fazenda sem problematizar essa postura, contribui para a consolidação de uma hermenêutica tributária que não tem princípio, mas tem resultado.

## Conclusão

O REsp 2.149.868 é, em última análise, um julgado coerente com a jurisprudência existente e defensável nos limites da interpretação literal da Lei 10.931/2004. A conclusão de que rendimentos de aplicações financeiras não integram a base de cálculo do RET encontra suporte na literalidade da norma e na diretriz de interpretação restritiva dos benefícios fiscais.

Mas coerência com precedentes não é o mesmo que acerto definitivo. O direito tributário brasileiro ainda carece de uma teoria sólida sobre a natureza e os limites do patrimônio de afetação como unidade de tributação autônoma. Enquanto essa teoria não for construída, seja pela doutrina, seja pela própria jurisprudência, casos como este continuarão sendo decididos pelo expediente mais fácil que é a invocação da interpretação restritiva como técnica suficiente para encerrar o debate, sem que as perguntas mais difíceis precisem ser feitas.

Para o contribuinte incorporador, os rendimentos financeiros do patrimônio afetado devem ser segregados e tributados ordinariamente.

Para o legislador, fica a sugestão de que uma revisão da Lei 10.931/2004, à luz da realidade operacional das incorporadoras que operam sob o patrimônio de afetação, poderia resolver de forma sistemática o que os tribunais têm resolvido de forma pontual e, por isso, incompleta.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jun-04/o-stj-e-o-ret-quando-a-benese-fiscal-encontra-seus-limites/>