

**UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC**

**CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**LARA MATOS DOS SANTOS**

**REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO SOBRE O CONHECIMENTO  
DO BENEFÍCIO TRIBUTÁRIO NA ÓTICA DOS PROFISSIONAIS DA  
CONTABILIDADE E DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS DA REGIÃO DA  
AMESC**

**CRICIÚMA**

**2023**

**LARA MATOS DOS SANTOS**

**REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO SOBRE O CONHECIMENTO  
DO BENEFÍCIO TRIBUTÁRIO NA ÓTICA DOS PROFISSIONAIS DA  
CONTABILIDADE E DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS DA REGIÃO DA  
AMESC**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado para obtenção do grau de bacharel no curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup>. Esp. Patriele de Faveri Fontana.

**CRICIÚMA**

**2023**

**LARA MATOS DOS SANTOS**

**REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO SOBRE O CONHECIMENTO  
DO BENEFÍCIO TRIBUTÁRIO NA ÓTICA DOS PROFISSIONAIS DA  
CONTABILIDADE E DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS DA REGIÃO DA  
AMESC**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de bacharel, no Curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC, com Linha de Pesquisa em Contabilidade Tributária

Criciúma, 21 de junho de 2023.

**BANCA EXAMINADORA**

Prof. Patriele de Faveri Fontana - Especialista - (Unesc) - Orientadora

Prof. Silvio Parodi Oliveira Camilo – Doutor - (Unesc)

Prof. Eduardo Tramontin Castanha - Mestre - (Unesc)

**Dedico este trabalho à minha amiga Laura (*in memoriam*), que infelizmente partiu durante minha graduação, mas que mostrou a importância de viver o presente e se tornou o anjo mais lindo de Deus.**

## AGRADECIMENTOS

Durante nove semestres de estudos e esforços diários, tive em meu caminho seres iluminados que contribuíram muito para essa jornada acadêmica, aos quais quero aqui agradecer.

Em primeiro lugar, agradeço a Deus e Nossa Senhora Aparecida por me permitirem estar aqui hoje conquistando esse sonho, que durante a graduação foram fonte de força, coragem e foco, todas as orações feitas foram sempre ouvidas.

Aos meus pais, Ermanio e Marli, que sacrificaram a vida toda para dar educação às suas filhas e hoje celebram a graduação de sua caçula. Foi com muito trabalho, sacrifício e noites em claro que formaram três profissionais incríveis. Obrigada por priorizarem sempre nossa educação, vocês foram e são extremamente importantes nessa conquista, sem o apoio de vocês nada disso aconteceria.

Agradeço também às minhas irmãs, Samara e Caren, pelo incentivo, carinho, apoio e por serem sempre exemplo de mulheres fortes e determinadas.

À equipe Andrébus, que durante nove semestres percorreu cerca de 200km diários e não deixou de ir um dia sequer, atravessando temporais, pandemia, greves e perrengues de estrada.

À equipe Scandolara Contabilidade, pessoas que me permitiram evoluir muito durante a graduação, que me apoiaram incondicionalmente e suportaram meus dias de nervosismo e ansiedade para esse momento. Obrigada, em especial, à Catiani e Taiz, com quem muito aprendi e continuo aprendendo diariamente.

Às minhas amigas Brenda e Larissa, com quem formei meu trio da faculdade, que diariamente dividiram as angústias, preocupações, conhecimentos, vivências e conselhos. Vocês tornaram a graduação muito mais fácil e foram um presente de Deus nessa jornada, obrigada!

À minha orientadora Patriele Fontana, por abraçar essa ideia, permitir a concretização dela e me apoiar durante todo o processo desse trabalho. Obrigada por todo o tempo dedicado a mim, pela paciência, orientações, conhecimentos compartilhados e incentivos. E, em nome dela, estendo o agradecimento aos demais professores do curso, que foram fundamentais para meu processo de aprendizagem.

Por fim, agradeço aos meus amigos, que compreenderam minha ausência em muitos momentos e a todos aqueles que contribuíram direta ou indiretamente para minha formação. Muito Obrigada!

**“Evitar os impostos é a única atividade que atualmente contém alguma recompensa.”**

**John Keynes**

## **REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO SOBRE O CONHECIMENTO TRIBUTÁRIO NA ÓTICA DOS PROFISSIONAIS DA CONTABILIDADE E DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS DA REGIÃO DA AMESC**

**Lara Matos dos Santos<sup>1</sup>**

**Patriele de Faveri Fontana<sup>2</sup>**

**RESUMO:** O Regime Especial de Tributação (RET) é uma alternativa de redução tributária para o setor imobiliário, no entanto, o seu desconhecimento entre os profissionais contábeis leva à baixa adesão ao benefício e a não utilização como planejamento às incorporações imobiliárias. Logo, esta pesquisa tem o objetivo de analisar o conhecimento e utilização do Regime Especial de Tributação no setor imobiliário entre profissionais da contabilidade e de incorporadoras imobiliárias da região da AMESC. Para alcançá-lo, a pesquisa classificou-se em termos metodológicos como qualitativa e descritiva. A coleta de dados foi realizada por meio do levantamento, contando com a utilização de dois questionários, um para cada população de pesquisa envolvida. A análise dos resultados compreendeu profissionais contábeis assim como as empresas do segmento imobiliário com atividades de incorporação. Diante da pesquisa realizada, verificou-se que uma expressiva parcela da amostra contábil respondente não atua no setor e, entre os atuantes, a maioria desconhece o RET, sendo utilizado somente por 20% dos profissionais do setor compreendido. Por outro lado, metade das incorporadoras respondentes afirmou conhecer o regime, e 25% disseram estar adeptas a ele. Ainda, dentre as empresas que não conheciam o RET, 50% apresentaram interesse em efetuar um estudo para possível adesão. Dessa forma, observou-se que a classe contábil pesquisada se apresenta desatualizada quanto ao regime quando comparado ao setor imobiliário abordado no estudo. A procura e interesse ao benefício tributário pelo mercado imobiliário apontado na pesquisa foi de maior representatividade em relação ao conhecimento e atuação contábil no regime e no setor imobiliário geral.

**PALAVRAS – CHAVE:** RET. Patrimônio de Afetação. Atividade Imobiliária. Incentivos Fiscais. Planejamento Tributário.

**AREA TEMÁTICA:** Tema 05 – Contabilidade Tributária

---

<sup>1</sup> Acadêmica do curso de Ciências Contábeis da UNESC, Criciúma, Santa Catarina, Brasil.

<sup>2</sup> Especialista, UNESC, Criciúma, Santa Catarina, Brasil.

## 1 INTRODUÇÃO

No Brasil, a carga tributária é um tema recorrente no cotidiano das organizações, visto que a representatividade dos tributos possui grande relevância nas obrigações. Atualmente, o Sistema Tributário Brasileiro é composto por 61 (sessenta e um) tributos federais, estaduais e municipais, que contribuem para a complexidade da tributação e que corroboram com a inviabilidade da continuidade de operações em diversas entidades (CREPALDI, 2021).

Em suma, um estudo desenvolvido pelo Tesouro Nacional evidenciou que a carga tributária bruta em 2022 correspondeu, aproximadamente, a 33,71% do Produto Interno Bruto do País (PIB) (TESOURO NACIONAL, 2022), divergindo a proposta de Crepaldi (2021) que evidencia o modelo ideal de sistema tributário com participação inferior a 25% do PIB do país.

Desse modo, as estratégias legais que otimizem o financeiro das incorporações e viabilizem a redução do ônus fiscal das empresas são importantes para que as organizações se mantenham atuantes no mercado de forma atrativa e competitiva (COLLING *et al.*, 2017).

Entre as estratégias lícitas que contribuem para a diminuição do impacto financeiro na instituição, Fabretti (2016) aponta o planejamento tributário como principal aliado. Para isso, o profissional contábil necessita de amplo conhecimento técnico sobre os regimes de tributação e o segmento de determinada companhia.

Dentre as possibilidades, o profissional poderá optar entre diferentes regimes tributários e, ainda, deve analisar a possibilidade de utilizar benefícios fiscais, priorizando sempre a menor representatividade tributária, a fim de permitir maior sustentabilidade financeira para o negócio, principalmente os que compõem um representativo mercado como o imobiliário (KRÜGER; SANTOS; FLORES, 2020).

Atualmente, o segmento representa uma expressiva parcela da economia nacional. Segundo dados apontados pela Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias (ABRAINC, 2023), o setor foi responsável por 6,9% do total do PIB da indústria no ano de 2022. No entanto, apesar dos relevantes índices, a instabilidade do setor, conforme as políticas públicas adotadas pelo governo federal, o coloca em risco (ARAUJO, R., 2018).

Em confirmação, segundo o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), em 2022 o setor enfrentou a segunda maior taxa de custos desde 2014 na série com desoneração, com aproximadamente 11% que pode ser explicada pela influência da elevação de preços atípica ocasionada pela pandemia de covid-19 (BRITTO, 2023).

No tocante à importância da construção civil na economia nacional e o impacto tributário no setor, Pires (2011) aborda o caso da Construtora Encol S.A., ocorrido em 1999, como grande incentivo à criação do Patrimônio de Afetação e Regime Especial de Tributação. Isso porque, devido ao decreto de falência, a incorporadora sofreu um prejuízo de mais de R\$ 2,5 bilhões, além de 23 mil desempregos, mais de 40 mil clientes sem os imóveis entregues e 710 obras inacabadas, o que impactou significativamente a economia do país e as estruturas do mercado.

Assim, por meio da Lei Federal nº 10.931 de 2004, foi instituído o Patrimônio de Afetação aplicável exclusivamente ao setor imobiliário garantindo a proteção das construtoras e incorporadoras na economia do país (BRASIL, 2004).



Segundo Nascimento (2015), a afetação refere-se à segregação do patrimônio dos demais pertencentes à companhia, uma vez que cada empreendimento deverá ter um patrimônio próprio e contabilidade segregada, a fim de que não haja desvios de um projeto para o outro e proteja o consumidor de possíveis insolvências.

Nesse sentido, como forma de incentivo à afetação do patrimônio, a mencionada lei proporcionou ao incorporador uma nova possibilidade de tributação, o Regime Especial de Tributação (RET), que consiste na unificação e redução dos tributos federais das entidades relacionadas que optarem pela afetação ao patrimônio (BRASIL, 2004).

No entanto, apesar do benefício fiscal oferecido, muitos profissionais contábeis desconhecem esse assunto (KRÜGER; SANTOS; FLORES, 2020). Um estudo feito por Beuren e Fries (2014) evidenciou que há, nos profissionais da contabilidade, uma comodidade em não buscar novas informações e a falta de interesse em se especializar no setor imobiliário, sendo o regime desconhecido por mais da metade de seus entrevistados. O que, para Krüger, Santos e Flores (2020), pode prejudicar o próprio contador por limitar sua carteira de clientes.

Por outro lado, a ABRAINC (2023) afirma que o PIB de qualquer economia do mundo se eleva com o segmento imobiliário. Segundo a associação das incorporadoras no Brasil, o setor encontra-se em grande ascensão. Entre janeiro e outubro de 2022, cerca de 133 mil unidades habitacionais foram vendidas, o que corresponde a, aproximadamente, 12% a mais que no ano de 2021.

Diante do cenário de comodidade da classe contábil apontada por estudos anteriores e a crescente representatividade do mercado imobiliário, surge a seguinte questão de pesquisa: Qual o conhecimento e utilização entre profissionais da contabilidade e incorporadoras imobiliárias da AMESC acerca do Regime Especial de Tributação?

Para responder a essa indagação, estipulou-se como objetivo geral analisar o conhecimento e utilização acerca do Regime Especial de Tributação no setor imobiliário entre profissionais da contabilidade e incorporadoras imobiliárias da região da AMESC. Com intuito de alcançá-lo, foram definidos os seguintes objetivos específicos: i) identificar o perfil dos profissionais da contabilidade e incorporadoras imobiliárias da AMESC; ii) verificar o conhecimento e utilização acerca do RET; e iii) comparar o conhecimento e utilização entre profissionais da contabilidade e incorporadoras imobiliárias.

A realização desta pesquisa justifica-se sob o ponto de vista teórico para enriquecimento científico, pois conforme Krüger, Santos e Flores (2020), há reduzidos estudos sobre o RET nas incorporações imobiliárias, o que acaba limitando os estudos na área. Na mesma linha de raciocínio, Beuren e Fries (2014) apontam que a população contábil contemplada em sua pesquisa se mostrou surpresa e positiva quanto à adoção ao regime, ainda que sem conhecimento técnico da lei, evidenciando, dessa forma, que são reduzidos os conhecimentos sobre a legislação.

Do mesmo modo, sob o ponto de vista prático, espera-se que, por meio deste estudo, as informações e exigências impostas pelo benefício fiscal sejam conhecidas por um número maior de usuários da contabilidade e da construção civil. Ainda, sob o ponto de vista social, espera-se que a pesquisa contribua para o entendimento do setor imobiliário e a tributação a ele ofertada. E, por fim, sob o ponto de vista de

gestão, espera-se que o consumidor, fornecedor e/ou investidor, ao relacionarem-se com incorporadoras, tenham consciência dos benefícios e garantias de negociações com empreendimentos optantes pelo RET.

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

No decorrer desta seção, serão resgatados conceitos originários de literaturas das áreas contábil, tributária e imobiliária. Para o fundamento teórico deste estudo, aspectos relativos ao Sistema Tributário Nacional, planejamento tributário, gestão tributária, mercado imobiliário e incorporação imobiliária, patrimônio de afetação e Regime Especial de Tributação foram objeto de análise e revisão literária.

### 2.1 SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL

O Sistema Tributário Nacional (STN) é o conjunto de normas tributárias que direcionam e delimitam a arrecadação dos tributos nos entes federativos: União, Estados e Municípios (FARIA, 2016). Nele pautam-se normas e princípios dispostos na Constituição Federal (CF), que é considerada a lei maior e serve como base para as demais normas jurídicas brasileiras (FABRETTI, 2016).

Concomitantemente, o Código Tributário Nacional (CTN), disposto pela Lei nº 5.172/1966, normatiza em seu art. 145 que a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios podem instituir impostos, taxas e contribuições de melhoria. Ainda, em seus arts. 148 e 149 aborda, respectivamente, o poder de instituição de empréstimos compulsórios e contribuições especiais (BRASIL, 1966).

Dessa forma, denomina-se como tributo toda prestação pecuniária instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada (BRASIL, 1966). Dado o conceito amplo, ele divide-se em diferentes espécies tributárias, sendo: impostos, taxas, contribuição de melhoria, empréstimos compulsórios e contribuições especiais (PÊGAS, 2022), que se classificam em tributos vinculados e não vinculados (FABRETTI, 2016).

Os impostos são decorrentes de leis e constituem-se mediante a ocorrência do fato gerador, independentemente de qualquer atividade estatal, e não é vinculado a nenhum gasto público (PÊGAS, 2022); as taxas são fontes de receitas públicas vinculadas ao exercício regular do poder de polícia pela utilização ou disposição de determinados serviços públicos (FABRETTI, 2016); já as contribuições de melhoria se dão mediante benefícios imobiliários por valorização decorrentes de obras públicas (PÊGAS, 2022).

Os empréstimos compulsórios, por sua vez, são instituídos para atender despesas extraordinárias decorrentes de calamidade pública, sendo caracterizados como um tributo não vinculado, uma vez que se destina ao suprimento das despesas gerais da nação. Por fim, as contribuições especiais se subdividem em contribuições sociais, de intervenção do domínio econômico e de interesse de categorias profissionais e econômicas, que têm por objetivo auxiliar financeiramente os órgãos estabelecidos (FABRETTI, 2016).

Diante da complexidade do STN e do poder de instituição de tributos de cada ente federativo, a fiscalização e arrecadação destinam-se conforme a competência tributária do tributo em questão (FABRETTI, 2016). Nesse sentido, Faria (2016)

descreve as competências tributárias da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, conforme o Quadro 1:

Quadro 1 – Principais tributos e suas competências tributárias.

| <b>Competência</b> | <b>Tributo</b>   | <b>Sigla</b> |
|--------------------|--|--------------|
| <b>UNIÃO</b>       | Imposto de Importação  | II           |
|                    | Imposto Sobre Operações Financeiras  | IOF          |
|                    | Impostos sobre Produtos Industrializados   | IPI          |
|                    | Imposto de Renda Pessoa Jurídica   | IRPJ         |
|                    | Contribuição Social sobre Lucro Líquido  | CSLL         |
|                    | Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público  | PIS/PASEP    |
|                    | Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social   | COFINS       |
| <b>ESTADO</b>      | Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação | ICMS         |
|                    | Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação  | ITCMD        |
|                    | Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores  | IPVA         |
| <b>MUNICÍPIO</b>   | Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana   | IPTU         |
|                    | Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza  | ISS          |
|                    | Imposto sobre a Transmissão de Bens Inter Vivos  | ITBI         |

Fonte: Adaptado de Faria (2016).

Dessa forma, compete a cada ente federativo a fiscalização e arrecadação de cada tributo relacionado, devendo a instituição deste ocorrer em conformidade com o estabelecido nas normas e legislações vigentes no Brasil. Assim, o Sistema Tributário Nacional, devido ao seu poder de instituição e suas complexidades, particularidades e constantes atualizações, é base para a tributação e planejamento de qualquer organização (FARIA, 2016).

## 2.2 PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO

A alta carga tributária no Brasil é um dos principais fatores que dificultam o empreendedorismo e a vida financeira das empresas. Em um mercado econômico globalizado e de livre concorrência, a necessidade de redução dos custos é cotidianamente evidenciada pelos empresários do país (SOUZA; PAVÃO, 2012). Sob o mesmo ponto de vista, Crepaldi (2021) evidencia que os tributos representam uma expressiva porcentagem dos custos das empresas e que a busca por ônus tributário é uma questão de sobrevivência das companhias em meio à competitividade.

No ano de 2021, em média, 33% do faturamento empresarial foi direcionado ao pagamento de tributos. Dessa forma, é inquestionável a adoção de medidas que viabilizem a redução tributária legal das organizações (CREPALDI, 2021). Visando isto, o planejamento tributário, também conhecido como elisão fiscal, é visto como um estudo feito antes da incidência tributária que busca, por meio de efeitos jurídicos e econômicos, as alternativas lícitas menos onerosas para determinada empresa (FABRETTI, 2016).

Nesse contexto, Almeida e Pinto (2021) caracterizam planejamento tributário como uma atividade preventiva que pode ser realizada antes do fato gerador da obrigação tributária, embasada em princípios administrativos, contábeis, societários e

tributários, a fim de alcançar a legítima economia fiscal em acordo com a legislação tributária e com a união da inteligência contábil.

Segundo Dayane Araújo (2018), o planejamento tributário está amparado em princípios constitucionais como o da Livre Iniciativa, previsto no art. 1º da CF, que garante ao contribuinte a liberdade de escolha por um regime tributário menos oneroso; e o princípio da Legalidade, previsto no art. 5º do mesmo diploma legal, que protege o contribuinte de possíveis arbítrios, uma vez que somente a lei pode criar direitos, deveres e vedações.

Embora seja uma importante ferramenta na gestão das empresas, são necessários alguns cuidados ao elaborar um planejamento tributário, pois, ao mesmo passo que ele permite a elisão fiscal, um planejamento sem bases legais previstas no Sistema Tributário Nacional torna-se uma evasão fiscal (ARAÚJO, D., 2018).

Evasão fiscal é o ato de omitir, postergar ou fraudar a capacidade contributiva de um tributo, sendo considerado um crime de sonegação fiscal, conforme previsto na Lei nº 8.137/1990, que dispõe sobre crimes contra a ordem tributária, econômica e contra as relações de consumo. Logo, evasão fiscal é uma prática ilícita que tem como objetivo reduzir, omitir, fraudar ou falsificar, dos entes responsáveis, informações tributáveis acerca de operações financeiras ou comerciais evidenciadas (BRASIL, 1990).

De acordo com o exposto, têm-se a importância da figura do profissional responsável pela elaboração do planejamento tributário (OLIVEIRA; GONÇALVES, 2013). A sua relevância inicia-se nos registros contábeis, pois a eficiência e exatidão destes é que darão vida ao ônus fiscal e permitirão a proximidade do planejamento com a realidade da entidade (FABRETTI, 2016). Ademais, o profissional contábil, ao desempenhar tal estudo, necessita de amplo conhecimento na área de atuação, constante atualização tributária e contábil e, acima de tudo, deve conhecer a companhia e estar alinhado com seu planejamento estratégico, a fim de garantir sua continuidade operacional, manutenção dos empregos e suas condutas éticas (ROCHA; BARCELOS; ROCHA, 2016).

### 2.3 GESTÃO TRIBUTÁRIA

Diante das possibilidades de escolhas que visam a otimização da gestão e a redução do impacto tributário nas atividades operacionais da empresa, é de extrema importância o profissional contábil possuir domínio técnico sobre os regimes tributários existentes e aplicáveis a cada segmento (ROCHA; BARCELOS; ROCHA, 2016).

No setor imobiliário a tributação pode ocorrer pelos seguintes regimes: Lucro Real, Lucro Presumido, Lucro Arbitrado e Simples Nacional. No entanto, a natureza jurídica da organização pode impactar nas possibilidades de escolha de tributação. Empresas caracterizadas como construtoras podem optar pelo Simples Nacional, Lucro Presumido, Lucro Real e Lucro Arbitrado e, em alguns casos, pelo RET. Já as incorporadoras têm, em suas possibilidades, o Lucro Real, Lucro Presumido, Lucro Arbitrado e a adesão ao RET (CAETANO; RIBEIRO, 2017), excluindo a possibilidade de adoção ao Simples Nacional, conforme inciso XIV do art. 17 da Lei Complementar nº 123/2006 (BRASIL, 2006).

### 2.3.1 Simples Nacional

O Simples Nacional é um regime tributário instituído por meio da Lei Complementar nº 123/2006, cuja principal característica é a unificação dos tributos das micro e pequenas empresas. Ainda de acordo com a legislação, é considerada microempresa (ME) a pessoa jurídica cuja receita bruta auferida seja igual ou inferior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais). Por sua vez, é considerada uma empresa de pequeno porte (EPP) a pessoa jurídica cuja receita bruta seja superior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) no ano calendário (BRASIL, 2006).

Para Haully (2016), o Simples Nacional foi criado como uma alternativa simplificada sobre os demais regimes. Nesse contexto, o recolhimento dos tributos é unificado no Documento de Arrecadação do Simples Nacional (DAS), uma guia apurada mensalmente, responsável por contemplar tributos relativos aos entes federativos: União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Nesse sentido, o valor recolhido pelas empresas optantes será determinado diante das alíquotas efetivas calculadas por meio das alíquotas nominais constantes nos anexos de I a V da mesma Lei Complementar, conforme a atividade operacional da empresa (BRASIL, 2006).

Dado o exposto, as construtoras optantes pelo Simples Nacional tendem a sofrer a tributação prevista no anexo IV da Lei Complementar nº 123/2006 com alíquotas nominais que variam entre 4,5% e 33% da receita bruta acumulada dos últimos doze meses (BRASIL, 2006). Além do mais, de acordo com o art. 13 da mesma lei, empresas inseridas no anexo IV não possuem a Contribuição Previdenciária Patronal (CPP) na unificação dos tributos, o que a torna responsável pelo recolhimento deste separadamente, ocasionando um impacto de 20% relativo ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) patronal sobre a folha de pagamento.

### 2.3.2 Lucro Presumido

O regime do lucro presumido, como referência ao nome, é calculado com base em uma presunção do lucro de uma entidade de acordo com determinados percentuais da receita bruta que variam conforme a atividade econômica da empresa (FABRETTI, 2016). Na mesma linha de raciocínio, Crepaldi (2021) afirma que, mediante a estimativa do lucro, esse regime tributário tem a finalidade de facilitar a apuração do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), sendo alternativa de fuga para a complexa apuração do Lucro Real.

Podem optar pela adoção ao lucro presumido as empresas que não estiverem obrigadas à apuração pelo Lucro Real e que tenham receita bruta no ano calendário anterior igual ou inferior a R\$ 78.000.000,00 ou a proporcionalidade desse valor, conforme Decreto nº 9.580/2018 (BRASIL, 2018).

De acordo com Pêgas (2022), o cálculo dos tributos mencionados deverá ser feito trimestralmente e recolhido até o último dia útil do mês subsequente ao encerramento do trimestre. Ainda, de acordo com o autor, a base de cálculo é formada pela receita bruta deduzida por cancelamentos e descontos incondicionais concedidos.

A partir disso, a estimativa de lucro para cálculos do IRPJ é definida pelo art. 220 do Decreto nº 9.580/2018, enquanto a presunção para cálculo da CSLL é compreendida pela Instrução Normativa (IN) nº 1.700/2017 (BRASIL, 2018, 2017).

Diante do exposto, construtoras e incorporadoras tributadas pelo Lucro Presumido possuem base de cálculo presumida para IRPJ correspondente a 8% da receita bruta. Sobre essa presunção aplica-se a alíquota de 15% de IRPJ e 10% de adicional quando a presunção exceder o limite de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ao trimestre (BRASIL, 2018).

Por sua vez, a CSLL sofrerá presunção de 12% sobre a receita bruta e alíquota aplicável de 9% sobre o valor presumido. Ainda, as empresas do setor da construção civil, assim como as demais tributadas pelo Lucro Presumido, sofrerão tributação cumulativa das contribuições do Programa de Interação Social (PIS) em 0,65% e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) em 3% sobre o faturamento da organização (BRASIL, 2017).

### **2.3.3 Lucro Real**

Segundo Fabretti (2016), o lucro real não equivale ao lucro contábil apurado na demonstração de resultado, isto devido a uma série de divergências entre as normas contábeis e fiscais. Em complemento, Pêgas (2022) afirma que o lucro real é o lucro contábil ajustado pelas adições, exclusões ou compensações previstas na legislação de Imposto de Renda.

Diferente dos outros regimes tributários, algumas empresas possuem a obrigatoriedade de tributação pelo lucro real (CREPALDI, 2021). Conforme o art. 59 da IN nº 1.700/2017, estão obrigadas à apuração pelo lucro real: empresas cuja receita bruta no ano anterior tenha sido superior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou a proporcionalidade dos meses de atividade; atividades bancárias, financeiras e creditícias; e empresas que usufruem de rendimentos ou ganho de capital originados no exterior; (BRASIL, 2017).

Conforme Pêgas (2022), as adições necessárias ao lucro líquido equivalem às despesas registradas na contabilidade que, no entanto, não são aceitas pelo fisco, como o caso de multas por infrações de trânsito e brindes sem cunho publicitário. Por outro lado, as exclusões necessárias referem-se aos ganhos registrados contabilmente, mas que não possuem a necessidade de tributação pelo fisco, como o caso de receita com equivalência patrimonial.

Diante das adições e exclusões ao lucro contábil da entidade, cabe a apuração dos tributos. As empresas tributadas pelo lucro real sofrem tributação de 15% de IRPJ sobre o lucro líquido ajustado, podendo ter adicional de 10% do mesmo imposto ao lucro acima de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês e incidência de 9% para CSLL também sobre o lucro ajustado (FABRETTI, 2016).

Ainda, sobre a carga tributária do regime, as contribuições para o PIS e COFINS são de natureza não cumulativa, tendo como base o faturamento mensal ajustado e as outras receitas sobre as alíquotas de 1,65% e 7,6%, respectivamente, com direito a aproveitamento de crédito nas aquisições com fins operacionais da empresa. Adicionalmente, as receitas financeiras auferidas pela empresa sofrem tributação de 0,65% para PIS e 4% para COFINS (FABRETTI, 2016).

Por fim, na maioria das vezes, a tributação pelo lucro real é superavaliada diante da necessidade de uma contabilidade ativa, perspicaz e estruturada de acordo com as normas contábeis aplicáveis a fim de responder às exigências e obrigações acessórias impostas pelo regime (CREPALDI, 2021). No entanto, a adoção ao lucro real pode oferecer um representativo impacto financeiro na companhia devendo ser critério de análise ao efetuar um planejamento tributário (TEIVE, 2022).

### 2.3.4 Lucro Arbitrado

O Lucro Arbitrado foi instituído pela Lei nº 8.891/1995 com o objetivo de autorizar a Receita Federal do Brasil a efetuar a tributação arbitrária de empresas e entidades com escriturações contábeis fora das normas legais, empresas sem escriturações contábeis ativas que comprovem uma base para apuração dos tributos e, ainda, o arbitramento de instituições com ausência do envio de obrigações acessórias (BRASIL, 1995).

Crepaldi (2021) afirma que o lucro arbitrado é uma maneira autoritária de apuração do IRPJ e CSLL em substituição aos regimes de lucro real e lucro presumido em casos de a empresa não possuir documentos contábeis e fiscais acerca de suas operações. Ainda, Padoveze *et al.* (2017) ressaltam que a adoção ao regime pode ocorrer tanto por iniciativa da Receita Federal do Brasil quanto do contribuinte, já que, quando houver o conhecimento da receita bruta, fica autorizado ao contribuinte a opção pelo regime. No entanto, em casos de desconhecimento da receita bruta, cabe à autoridade, por meio de um procedimento de ofício, determinar a base de cálculo para a apuração dos tributos.

Dessa forma, em casos de planejamento tributário para adoção ao regime, o profissional contábil deverá levar em consideração, além dos 15% de IRPJ, do adicional de 10% (quando cabível) e 9% para CSLL, a tributação que o contribuinte sofrerá de 20% sobre a base presumida de IRPJ. Essa sendo, portanto, a penalidade do regime (PADOVEZE *et al.*, 2017).

## 2.4 MERCADO IMOBILIÁRIO E A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O setor imobiliário destaca-se como um representativo segmento da economia, uma vez que é capaz de gerar diferentes formas de rendas urbanas. Por meio desse mercado, viabiliza-se a abertura de empreendimentos habitacionais e comerciais (PITA JUNIOR, 2020). Em complemento à importância do mercado, dados recentes fornecidos pela ABRAINC (2023) evidenciaram o setor como responsável por 11% das novas vagas de emprego, entre janeiro e novembro de 2022, no país.

O segmento é composto por diferentes agentes que agregam distintas funções no mercado. É possível definir como esferas desse ramo: as imobiliárias, responsáveis pelas funções de locação, comercialização e administração predial; as incorporadoras; as construtoras; as empresas responsáveis pela gestão de obras; e as empresas de elaboração dos projetos de engenharia e arquitetura (BARBOSA; GOMES, 2016).

Para que hoje o mercado tenha a devida importância econômica, inúmeras mudanças e regulamentações foram implantadas. Até o ano de 1964, o setor imobiliário brasileiro não obedecia a nenhuma regulamentação, dessa forma, o

comprador não possuía garantia de recebimento de seu imóvel, o processo de compras e venda era tratado de forma individual e de acordo com as exigências impostas entre cada vendedor e comprador (PITA JUNIOR, 2020).

Devido ao cenário caótico e desorganizado da época, em dezembro de 1964 foi instituída a Lei nº 4.591, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Na mencionada legislação foram estabelecidas importantes obrigações do incorporador que contribuíram para a garantia e segurança dos compradores. Um exemplo é a imposição da obrigatoriedade de a incorporação desenvolver o memorial de incorporação imobiliária, um conjunto de documentos responsáveis por descrever todas as etapas da construção e regularidade fiscal e técnica da incorporadora. Além disso, a partir da legislação, surge a necessidade de informar os dados contábeis e jurídicos dos sócios (BRASIL, 1964).

Assim, a incorporação imobiliária, disposta pela Lei nº 4.591/1964, é a atividade com o objetivo de promover e realizar a construção para venda total ou parcial dos empreendimentos. Ainda, o art. 29 desta legislação contempla que, embora possa não efetuar a construção, é considerado incorporador a pessoa física ou jurídica que planeje, administre e efetive a venda do negócio (BRASIL, 1964). Dessa forma, é comum no mercado a separação de tarefas e, muitas vezes, a contratação de construtoras pelo incorporador para obras de empreitada, o que não exige a responsabilidade integral da incorporadora pelo empreendimento (MATOS; BARTKIW, 2013).

Diante do exposto, é válido ressaltar a distinção entre incorporadoras e construtoras: enquanto a primeira é disposta pela Lei nº 4.591/1964 e caracterizada por ser o ente responsável pelo planejamento, execução e liquidação do empreendimento (BRASIL, 1964), a segunda é responsável por um conjunto de atividades, tanto na construção como na prestação de serviços (CAETANO; RIBEIRO, 2017). De acordo com o anexo VII da IN nº 971/2009, considera-se obra de construção civil a construção, demolição, reforma e qualquer outra benfeitoria realizada ao patrimônio (BRASIL, 2009a).

Portanto, a partir da regulamentação imposta pela lei da incorporação imobiliária e pelo crescimento do setor na época, o Governo Federal observou a necessidade de criar um estímulo para a população conquistar a casa própria por meio de mecanismos de financiamentos. Nesse sentido, surgiu o Banco Nacional de Habitação (BNH) que, infelizmente, devido à recessão econômica dos anos seguintes, foi extinto no ano de 1986 (SILVA; TOURINHO, 2015).

Após a inviabilidade do BNH, o mercado foi em busca de novos mecanismos de financiamentos para o constante avanço do setor imobiliário. Assim, surgiram as linhas de créditos imobiliários de instituições financeiras públicas e privadas (PITA JUNIOR, 2020). Destaca-se a Lei nº 10.931/2004 como contributiva para o avanço das linhas de créditos imobiliários e, conseqüentemente, para o crescimento do setor no país, pois, além de instituir títulos de captação ao crédito imobiliário, como a Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), forneceu garantia e segurança aos usuários por meio do patrimônio de afetação (BRASIL, 2004).



## 2.5 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A incorporação imobiliária é pautada sobre grandes alienações, sendo muitas delas de longo prazo com previsão de entrega futura. Diante disso, surge aos adquirentes um certo risco de continuidade operacional e financeira da incorporação e, conseqüentemente, a inviabilidade da entrega dos empreendimentos previstos e acertados entre incorporador e proprietário (JUNQUEIRA, 2008).

Nesse contexto, Pires (2011) relembra o caso da Construtora e Incorporadora Encol, no final da década de 1990, que devido à falência da incorporação, cerca de 40 mil famílias não receberam o empreendimento que estavam pagando. Este escândalo aliado a outros do setor da construção civil foram os propagadores de uma grande crise de credibilidade na incorporação imobiliária (NASCIMENTO, 2015).

Em meio a um ambiente de crise, com base em doutrinas da época, estudiosos concluíram que a maioria dos casos de inviabilidade financeira era relativa a transferências de recursos entre os empreendimentos da própria incorporação. Dessa maneira, foi evidenciada a ausência de restrição entre recursos de empreendimentos superavitários e deficitários que colocavam em risco toda incorporação, abrindo espaço para instrumentos jurídicos que assegurassem a viabilidade da operação e a garantia aos consumidores (NASCIMENTO, 2015).

Assim, a Lei nº 10.931/2004 alterou a Lei nº 4.591/1964, relativa a condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, e instituiu o patrimônio de afetação das incorporadoras imobiliárias com o objetivo de garantir maior segurança aos consumidores e fornecedores de grandes empreendimentos (BRASIL, 2004).

Segundo Almendanha (2014), patrimônio de afetação é a segregação de bens e direitos vinculados a um determinado empreendimento do patrimônio do incorporador. Nascimento (2015) corrobora ao dizer que o patrimônio de afetação contempla um conjunto autônomo de bens, direitos e obrigações que foram destinados à função específica de assegurar garantia às partes interessadas.

Dessa forma, Rizzardo (2018) afirma se tratar de uma imobilização do patrimônio da incorporação até que sejam atingidos os objetivos do empreendimento, minimizando, assim, os riscos de eventuais desvios ou má gestão que inviabilizem a conclusão do empreendimento. Além disso, a afetação do patrimônio garante segurança aos adquirentes e credibiliza o investimento da incorporação pela transparência em segregar o patrimônio.

Diante da afirmação de segurança, em casos de insolvência ou falência da incorporação, conforme previsto no art. 31-E da Lei nº 10.931/2004, o incorporador será afastado da administração do empreendimento cabendo aos adquirentes estabelecerem uma comissão de representantes e assumirem a incorporação com o objetivo de concluir a construção ou liquidar o acervo patrimonial afetado (BRASIL, 2004).

Trata-se de uma medida relevante já que, nos casos de falência ou insolvência anteriores à instituição da Lei nº 10.931/2004, os proprietários das unidades autônomas do empreendimento possuíam apenas preferência geral sobre o patrimônio total da incorporadora, tendo em vista a possível existência de outros credores com privilégios especiais que tomavam parte da massa falida trazendo insegurança aos clientes da incorporação (ALMENDANHA, 2014).

Nesse sentido, Almendanha (2014) reforça a importância da segregação contábil do patrimônio de afetação ao afirmar que todo conjunto patrimonial da incorporação imobiliária, incluindo os terrenos, receitas de vendas e encargos fiscais e trabalhistas, se torna incomunicável a outros empreendimentos da incorporação. Desse modo, todo patrimônio que estiver afetado somente poderá ser penhorado por credores ligados ao imóvel de afetação.

Em consonância, o § 1º do art. 31-A da Lei nº 4.591/1964, alterada pela Lei nº 10.931/2004, delimita ao dispor que o patrimônio afetado deve se manter apartado do patrimônio do incorporador e incomunicável com os demais bens, direitos e obrigações gerais da instituição, cabendo a ele somente as dívidas e obrigações vinculadas à respectiva incorporação (BRASIL, 1964, 2004).

Ademais, Nascimento (2015) evidencia que uma única incorporadora pode possuir inúmeros patrimônios afetados e segregados da operação e isso não significa a formação de novas personalidades jurídicas, mas sim um desmembramento do acervo patrimonial da companhia até a execução total do empreendimento e a entrega das unidades aos clientes.

Quanto à adesão ao patrimônio de afetação, Almendanha (2014) explica que pode ocorrer a qualquer momento, assim como em qualquer empreendimento, diante da formalização no Registro de Imóveis. Ainda, Nascimento (2015) afirma que a afetação ou não do patrimônio fica a critério do incorporador, tratando-se de uma opção da entidade.

Dessa forma, embora o patrimônio traga garantia aos consumidores, a opção de afetação a cargo do incorporador traz ao usuário a necessidade de aceite da incorporadora, o que, diante das especificidades do procedimento, não se torna atrativo para o empresário incorporador (NASCIMENTO, 2015).

Portanto, como estímulo à adesão ao patrimônio de afetação, a incorporadora que, por meio da Lei nº 10.931/2004, adote a segregação do patrimônio terá um benefício fiscal com a instituição do Regime Especial de Tributação (RET) exclusivo aos empreendimentos afetados.

## 2.5 REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

O Regime Especial de Tributação é um regime facultativo que visa simplificar a apuração mensal das incorporadoras imobiliárias optantes. A principal característica do método está na unificação da cobrança dos seguintes quatro tributos federais: IRPJ, CSLL, PIS/PASEP e COFINS (NASCIMENTO, 2015). A Lei nº 10.931/2004 estabelece em seu art. 1º que a adoção ao RET é irretratável enquanto existirem os direitos ou obrigações da incorporação com os adquirentes relativos à afetação (BRASIL, 2004).

Além disso, a adoção ao RET está condicionada a uma série de requisitos previstos no art. 3º da IN nº 1.435/2013:

- I – Afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária [...];
- II – Inscrição de cada incorporação afetada no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) [...];
- III – Prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE);

- IV – Regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN);
- V – Regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).
- VI – Apresentação do formulário “Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação [...]” (BRASIL, 2013).

A efetivação ao RET, além do exposto acima, deve ser formalizada diante da solicitação de juntada do termo de constituição de patrimônio de afetação da incorporação, conforme o art. 4º da mesma IN (BRASIL, 2013).

Ademais, a Lei nº 13.970/2019 alterou alguns pontos da Lei nº 10.931/2004 sobre o RET. Entre as alterações, ressalta-se a tributação do RET após a conclusão da obra, que anteriormente era aplicável somente a unidades vendidas até a conclusão da construção (BRASIL, 2019).

Dessa forma, a sistemática de tributação segue o exposto na Figura 1:

Figura 1 – Linha do Tempo do Regime Especial de Tributação



Fonte: Teive (2022).

Conforme a figura apresentada e nos termos da Lei nº 13.970/2019, as vendas anteriores à adesão ao RET sofrerão tributação normal dependendo do regime tributário da incorporadora. No entanto, no ato de adoção ao RET, todos os recebimentos do empreendimento afetado serão tributados pela forma dos requisitos do regime, independente do término ou não da obra (BRASIL, 2019). Além do mais, cabe salientar que mesmo unidades vendidas antes da adoção, porém com parcelas recebíveis após a opção, poderão sofrer incidência menos onerosa por meio do RET (TEIVE, 2022).

A apuração do RET é caracterizada pelo valor total das receitas recebidas no mês pela incorporadora referentes à venda de empreendimentos afetados que integram o regime, somadas às receitas financeiras e variações monetárias, obedecendo, assim, o regime de caixa. Quanto à apuração da base de cálculo, integram ao total de receitas o ingresso de valor bruto no mês, deduzidas das vendas canceladas, devoluções e descontos incondicionais concedidos (NASCIMENTO, 2015).

A partir disso, as receitas auferidas pelo patrimônio afetado terão incidência da tributação a uma alíquota fixa de 4% mensal. Dessa forma, a tributação unificada está dividida da seguinte maneira: 1,71% de COFINS; 0,37% de PIS/PASEP; 1,25% de IRPJ e 0,66% de CSLL. Para recolhimento desses tributos, deve ser emitido um Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF) no número específico de inscrição do CNPJ da incorporação afetada optante pelo RET, com vencimento para o vigésimo dia do mês subsequente ao fato gerador, no caso, o recebimento (NASCIMENTO, 2015).

Ainda, poderão se beneficiar do regime unificado, conforme o art. 2º-A da Lei nº 12.024/2009, alterado pela Lei nº 14.118/2021, a empresa construtora contratada ou com obras iniciadas, a partir de 1º de janeiro de 2020, para construir unidades habitacionais de valor até R\$124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) de que trata a Lei nº 11.977/2009 ou no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela de que trata a lei de conversão da Medida Provisória nº 996/2020 (BRASIL, 2009b, 2009c, 2020, 2021).

Em complemento, o art. 16 da IN nº 1.435/2013 alerta para a necessidade de a referida construtora manter escrituração contábil destacada para cada construção com tributação unificada para possibilitar a identificação das receitas, custos e despesas das respectivas obras (BRASIL, 2013).

Nesse sentido, Silva e Tourinho (2013) relacionam o benefício ofertado pelo PMCMV com o antigo BNH, partindo da ideia de que ambos surgiram com a mesma lógica: impulsionar o setor imobiliário e dar oportunidade de moradia para população mais vulnerável, sendo o atual programa uma extensão bem sucedida do antigo banco.

Diante do exposto, têm-se a Lei nº 10.931/2004 como grande aliada à economia, expansão do setor imobiliário, otimização tributária das companhias do setor e, acima de tudo, a característica de segurança ao adquirente do imóvel, assim como fornecedores, investidores e possíveis usuários da entidade (NASCIMENTO, 2015). Nesse viés, Beuren e Fries (2014) relatam que a adoção ao regime é uma possibilidade significativa de crescimento para as entidades, uma vez que permite uma redução no pagamento de tributos e serve como atrativo comercial seguro aos consumidores e investidores.

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

Com o intuito de atingir os objetivos propostos e a correta análise de dados, faz-se necessária a utilização de procedimentos que visam organizar o estudo do objeto de pesquisa (MICHEL, 2015). Desse modo, neste capítulo aborda-se sobre o enquadramento metodológico, caracterizando a pesquisa e os procedimentos metodológicos para análise de dados, evidenciando o processo pelo qual a pesquisa passa.

#### **3.1 ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO**

Para evidenciar o conhecimento e utilização dos profissionais da contabilidade e das incorporadoras imobiliárias acerca do Regime Especial de Tributação, o presente estudo utilizou uma abordagem qualitativa e, quanto aos objetivos, se classificou como uma pesquisa descritiva.

A abordagem ao problema se enquadrou como qualitativa, tendo em vista a análise de conhecimento e utilização do RET. Para Michel (2015), essa abordagem tem como características principais a discussão e correlação de dados analisados a partir do significado que eles trazem ao cotidiano. Ainda, esse tipo de pesquisa tende a analisar dados evidenciados diretamente na situação estudada, verificando a realidade em seu contexto natural e propondo-se a entender e interpretar fenômenos e motivos de um grupo de pessoas em relação a um assunto.

Quanto ao objetivo de pesquisa, o estudo compreendeu uma pesquisa descritiva, uma vez que ela descreve, caracteriza e compara o conhecimento e utilização da população contábil e das incorporadoras imobiliárias sobre o tema e a comparação a estudos anteriores. Para Michel (2015), o objetivo desse tipo de pesquisa baseia-se no detalhamento de fatos e no registro das características de uma população ou fenômeno, tendo como possibilidade a comparação com outras pesquisas e resultados já explorados em estudos anteriores.

Já em relação às estratégias de pesquisa, o procedimento técnico utilizado foi o levantamento, pois os dados do estudo foram coletados por meio de dois questionários, um para os profissionais da contabilidade e outro para as empresas com atividades de incorporação. Michel (2015) aponta que o questionário também é conhecido como “*survey*”, sendo caracterizado pelo questionamento direto com a população que se busca conhecer. Consiste na coleta de informações a um grupo significativo sobre o problema estudado para, em segundo momento, responder às questões pertinentes sobre o tema.

### 3.2 PROCEDIMENTO DE COLETA E ANÁLISE DE DADOS

Para a realização dessa pesquisa, foram elaborados dois questionários com perguntas restritas aos profissionais da contabilidade e incorporadoras imobiliárias situadas na região da AMESC. O questionário destinado aos profissionais foi baseado em uma adaptação sobre duas pesquisas – elaboradas por Beuren e Fries (2014) e Krüger, Santos e Flores (2020), respectivamente – que continham questionários acerca do conhecimento do profissional contábil sobre o regime; e o questionário destinado às incorporadoras foi elaborado a partir da proposta de possíveis comparações com as respostas da classe contábil.

A primeira etapa da pesquisa foi a confecção dos dois questionários, a partir de categorias de análise que emergiram da literatura, com intuito de atingir os objetivos propostos. Este instrumento de pesquisa foi composto por questões com quebra de seções conforme a resposta de cada pergunta, como evidenciado nos apêndices 3 e 4.

O questionário aos profissionais compreendeu os seguintes temas: caracterização do profissional; importância do planejamento tributário; conhecimento específico da área; atuação no setor Imobiliário; não atuação no setor imobiliário; não continuidade no setor imobiliário; patrimônio de afetação; regime especial de tributação e suas obrigações; e alternativa tributária para incorporadoras. Ao todo, foram elaboradas 21 perguntas fechadas, no entanto, nenhum profissional respondeu todas devido à quebra de seções, um instrumento do Google™ *Forms* que permite a separação das questões conforme a resposta computada (observar apêndice 3).

O questionário das incorporadoras imobiliárias abordou questões sobre os temas: atividade operacional da companhia; participação no PMCMV; caracterização das empresas; conhecimento da Lei nº 10.931/2004; utilização do RET; planejamento tributário; e a experiência com o benefício. Ao todo, o questionário continha 17 questões, sendo 16 fechadas e 1 aberta de caráter opcional para relato da experiência com o regime, no entanto, nenhuma incorporadora respondeu todas as perguntas devido à quebra de seções em condicional das respostas (observar apêndice 4).

Diante disso, a segunda etapa da pesquisa compreendeu a seleção da amostragem, tanto dos profissionais atuantes na região da AMESC, quanto das incorporadoras imobiliárias também atuantes na região.

A seleção dos profissionais, sujeitos de pesquisa deste estudo, se deu por meio de registros profissionais da região que integram o Sindicato dos Contabilistas do Vale do Araranguá, o qual transmitiu o questionário para o endereço eletrônico dos profissionais cadastrados e encaminhou para sua lista de transmissão via *WhatsApp* para 200 pessoas no dia 29 de março de 2023.

Tendo em vista a dificuldade de obter retorno das respostas, o envio foi feito também de forma individual conforme listagem no Google de escritórios contábeis de cada município pertencente à AMESC. Ainda com dificuldades de retorno, foram feitos novos contatos pela autora da pesquisa via *WhatsApp* e *e-mail* para 75 profissionais, nos dias 04, 05, 15 e 23 de abril 2023, e um novo disparo do Sindcont no dia 25 de abril de 2023.

A seleção das incorporadoras imobiliárias foi determinada diante da existência do Cadastro Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) da incorporação imobiliária: 4110-7/00 como atividade principal ou secundária. A identificação dessas empresas foi feita por meio do portal do Conselho Regional de Engenharia de Santa Catarina (CREA-SC) no filtro de engenharia civil de cada município pertencente à AMESC.

Conforme a atividade descrita de cada empresa, houve a separação e a pesquisa individual de cada CNPJ para identificação do CNAE. Na primeira filtragem, conforme descrição das atividades no CREA-SC, foram identificadas 151 empresas, que, após a segunda pesquisa com análise ao CNPJ, resultou em um total de 24 instituições caracterizadas como incorporadoras imobiliárias.

O contato com essas empresas ocorreu de forma individual, via telefonema, *WhatsApp* e *e-mail*, conforme os dados cadastrados no CREA-SC, CNPJ e redes sociais. No dia 03 de abril de 2023, foi feito o primeiro contato e, devido à dificuldade no retorno das respostas, novos contatos ocorreram nos dias 05, 17 e 26 de abril de 2023, sendo telefonado para todas as empresas da amostra e enviado o questionário pelo contato de preferência de cada instituição.

Por fim, após o recebimento das respostas, a última etapa contemplou a tabulação dos dados obtidos para verificação e comparação do conhecimento e utilização do RET entre os profissionais da contabilidade e as incorporadoras imobiliárias da AMESC que ocorreram por meio da ferramenta do Microsoft Office *Excel* e nuvem de palavras por meio da plataforma *Mentimeter*.

#### **4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS**

Nesta seção apresentam-se os resultados encontrados na pesquisa, que tem como objetivo geral analisar o conhecimento e utilização acerca do Regime Especial de Tributação do setor imobiliário entre profissionais da contabilidade e incorporadoras imobiliárias da AMESC, tabulados eletronicamente e apresentados por meio de gráficos e quadros.

#### 4.1 CARACTERIZAÇÃO DOS PROFISSIONAIS E INCORPORADORAS

Os questionários foram enviados para 200 profissionais contábeis e 24 empresas caracterizadas como incorporadoras imobiliárias, entre os meses de março e abril de 2023. Entre os profissionais, houve um retorno de respostas de aproximadamente 17% da amostra, contra 16% dos envios das incorporadoras.

O baixo retorno dos profissionais contábeis deve-se ao período de entregas de inúmeras obrigações acessórias e ao encerramento de balanços patrimoniais, superlotando, assim, o profissional contábil, sendo justificado por muitos a ausência de tempo como um fator impeditivo para responder ao questionário.

Por sua vez, o retorno das incorporadoras imobiliárias tende à baixa amostragem devido ao difícil acesso ao contato profissional e a desatualização cadastral de muitas ao site do CREA-SC. Ademais, no decorrer do envio, muitos julgaram-se não detentores de conhecimento tributário para responder às perguntas, mesmo sendo explícito o intuito da pesquisa de justamente verificar e comparar o conhecimento da classe contábil e imobiliária.

Os questionários foram habilitados por quebra de seções, sendo as respostas das perguntas uma condicionante para a continuidade ou não do questionário. Em geral, foram divididos entre: caracterização do profissional; caracterização da incorporadora; conhecimentos gerais sobre o setor; atuação no setor; e conhecimento e utilização da Lei nº 10.931/2004.

Quanto ao perfil dos profissionais contábeis compreendidos, foram levados em consideração os questionamentos sobre idade, formação acadêmica, tempo e área de atuação, como demonstrado no quadro 2:

Quadro 2 – Caracterização dos Profissionais Contábeis

| Indicadores        |   | Frequência (F) | %      |
|--------------------|---|----------------|--------|
| Idade              | Até 20 anos                                   | 1              | 2,86%  |
|                    | De 21 a 30 anos                               | 9              | 25,71% |
|                    | De 31 a 40 anos                               | 8              | 22,86% |
|                    | De 41 a 50 anos                               | 9              | 25,71% |
|                    | Mais de 50 anos                               | 8              | 22,86% |
| Formação Acadêmica | Curso Superior Completo em Ciências Contábeis | 26             | 74,29% |
|                    | Ensino Técnico em Ciências Contábeis          | 6              | 17,14% |
|                    | Estudante em Ciências Contábeis               | 2              | 5,71%  |
|                    | Outro   | 1              | 2,86%  |
| Tempo de Atuação   | Até 5 anos                                    | 9              | 25,71% |
|                    | De 6 a 10 anos                                | 8              | 22,86% |
|                    | De 11 a 15 anos                               | 7              | 20,00% |
|                    | Mais de 15 anos                               | 11             | 31,43% |
| Área de Atuação    | Escritório Contábil                           | 32             | 91,43% |
|                    | Contabilidade Interna                         | 3              | 8,57%  |

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Diante do exposto, evidencia-se a larga faixa etária compreendida na pesquisa, fator importante quando, *a posteriori*, for realizado o estudo da atualização desses profissionais quanto à incorporação imobiliária. Ademais, ressalta-se a grande maioria como graduada em ciências contábeis, com atuação em escritórios.

Entretanto, a menção de um respondente fora da área contábil chamou a atenção, essa justificando-se por ser bacharel em administração de empresas, levando a crer ser um respondente atuante em contabilidade interna.

Quanto à caracterização das empresas imobiliárias, questionou-se sobre: a atividade operacional; tempo de atuação; cidade de atuação; porte da empresa e cargo do respondente, cujos resultados foram os demonstrados no quadro 3:

**Quadro 3 – Caracterização das Incorporadoras Imobiliárias**

| <b>Indicadores</b>    |  | <b>Frequência (F)</b> | <b>%</b> |
|-----------------------|--|-----------------------|----------|
| Tempo de Atuação      | De 6 a 10 anos   | 2                     | 50,00%   |
|                       | Mais de 20 anos  | 2                     | 50,00%   |
| Atividade Operacional | Incorporação Imobiliária   | 2                     | 50,00%   |
|                       | Construção Civil   | 1                     | 25,00%   |
|                       | Incorporação Imobiliária e Construção Civil                                      | 1                     | 25,00%   |
| Cidade Sede           | Araranguá  | 2                     | 50,00%   |
|                       | Balneário Arroio do Silva  | 1                     | 25,00%   |
|                       | Meleiro  | 1                     | 25,00%   |
| Porte da Empresa      | Micro Empresa - Faturamento anual até R\$ 360 mil                                | 1                     | 25,00%   |
|                       | Empresa de Pequeno Porte - Faturamento maior que R\$ 360 mil até R\$ 4,8 milhões | 3                     | 75,00%   |
| Cargo do Respondente  | Diretor  | 3                     | 75,00%   |
|                       | Vendas   | 1                     | 25,00%   |

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

De acordo com o apresentado, evidencia-se que a pesquisa abordou tanto empresas que, de certa maneira, eram recentes no mercado, quanto empresas experientes, com mais de 20 anos de atuação. Trata-se de um importante dado quando estudado o conhecimento do RET entre elas, comparando o tempo de trabalho no mercado.

Ainda, ressalta-se que 75% da amostra desempenha a atividade de incorporação imobiliária, enquanto 25% somente a atividade de construção civil. Dessa forma, foi questionado à respondente construtora se a mesma possuía atuação em programas habitacionais, como Programa Minha Casa Minha vida - PMCMC e Casa Verde e Amarela, sendo essa uma exceção para a atividade adotar o RET. Visto a afirmação da respondente, ela seguiu o questionário para as próximas seções.

Ademais, foram compreendidas 3 cidades da região da AMESC, sendo Araranguá a sede da maioria das respondentes, visto também ser sede da AMESC e possuir o maior número de incorporadoras ativas da região, em sua maioria de pequeno porte. Por fim, ressalta-se que 75% das respostas foram dos Diretores da empresa, fator positivo já que estes são os responsáveis pela tomada de decisões e detentores de maior conhecimento sobre a organização.

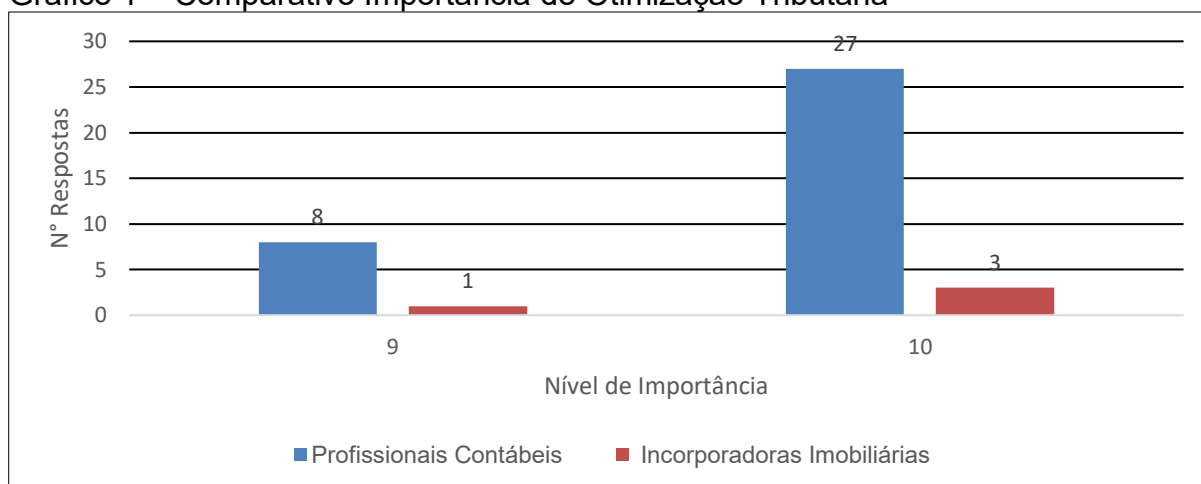


## 4.2 ANÁLISE DE DADOS

Abaixo foram listadas as perguntas e respostas de ambos questionários sobre planejamento tributário, setor imobiliário e o RET, em conjunto com comparações e análises em estudos anteriores.

Quando questionado aos profissionais e às incorporadoras acerca da importância da otimização tributária nas instituições imobiliárias, os mesmos mostraram-se coerentes em suas respostas, conforme percebe-se no gráfico 1:

Gráfico 1 – Comparativo Importância de Otimização Tributária



Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Dentre o apresentado, observa-se que as duas amostragens afirmaram que a otimização tributária é de grande importância para o setor, sendo essa uma positiva resposta visto a importância do planejamento para a figura contábil e continuidade no setor, como abordam Rocha, Barcelos e Rocha (2016). Além do mais, estando os dois setores alinhados, a adesão ao RET torna-se de mais fácil compreensão.

Ao questionar os profissionais da contabilidade sobre possíveis perguntas da área imobiliária e qual seu desempenho em solucionar as dúvidas, os resultados alcançados foram os indicados no quadro 4:

Quadro 4 – Questionamento acerca do tema e nível de dificuldade da resposta

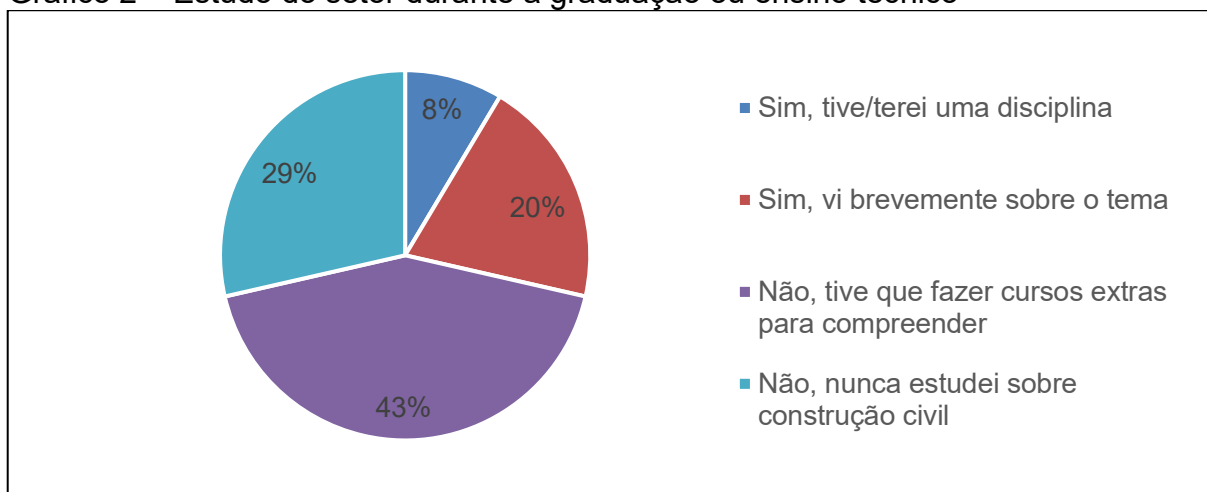
| Questão                            |  | Frequência (F) | %      |
|------------------------------------|--|----------------|--------|
| Questionado Sobre Construção Civil | Sim  | 28             | 80,00% |
|                                    | Não  | 7              | 20,00% |
| Nível de Dificuldade               | Fácil, já sabia a resposta.  | 3              | 10,72% |
|                                    | Fácil, encontrei rapidamente a resposta.                                       | 1              | 3,57%  |
|                                    | Médio, tive que pesquisar sobre o tema.  | 8              | 28,57% |
|                                    | Difícil, tive que pesquisar sobre o tema e conversar com outros profissionais. | 15             | 53,57% |
|                                    | Difícil, não consegui responder o questionamento.                              | 1              | 3,57%  |

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Conforme o exposto, percebe-se que 80% dos profissionais disseram já ter sido questionados sobre tributação no setor, o que corresponde a 28 entrevistados. Entre os afirmativos da questão, questionou-se o nível de dificuldade em responder a dúvida e, surpreendentemente, mais de 53% dos respondentes informaram ter dificuldade e a necessidade de trocar informações com outros profissionais para responder ao cliente ou quem estivesse perguntando. Ainda, 3,57% afirmaram não conseguir responder, enquanto somente 14,29% alegaram facilidade em dar a resposta.

Como tentativa de compreender tamanha dificuldade, apontam-se os resultados referentes ao questionamento sobre o estudo do setor ainda durante a graduação ou ensino técnico, conforme gráfico 2:

Gráfico 2 – Estudo do setor durante a graduação ou ensino técnico



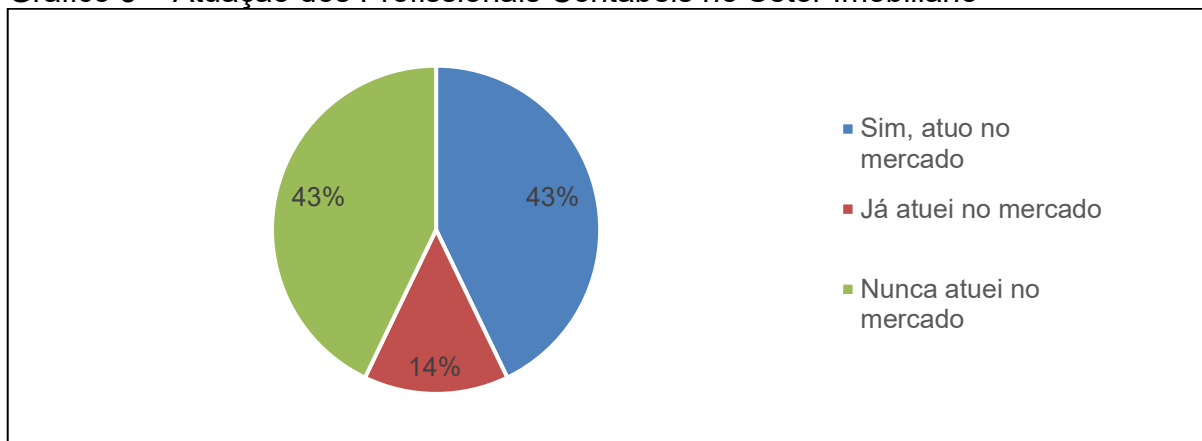
Fonte: Dados da pesquisa (2023).

A partir do gráfico, compreende-se o porquê do alto nível de dificuldade dos profissionais no setor. Mais de 40% dos respondentes disseram não terem visto as especificidades do setor imobiliário na graduação ou no ensino técnico, havendo a necessidade de cursos extras para compreender, o que, ainda assim, é difícil para lidar em seu cotidiano. Ademais, 29% dos profissionais reiteraram nunca ter estudado sobre construção civil, fator limitante visto o crescente avanço do setor no país.

Destaca-se que, apesar da ampla faixa etária compreendida entre os profissionais contábeis respondentes e o tempo de atuação desses no mercado, a dificuldade no setor ainda assim é expressiva, evidenciando que o desempenho desses não se refere ao etarismo e nem mesmo à experiência e, sim, a uma característica encontrada no perfil contábil.

Na mesma linha, a pesquisa buscou compreender, entre os profissionais, a atuação no setor imobiliário e a representatividade deles no mercado. Entre os 35 respondentes, cerca de 57% disseram atuar ou já terem atuado no setor, enquanto aproximadamente 43% afirmaram nunca terem trabalhado com esse nicho, como evidenciado no gráfico 3:

Gráfico 3 – Atuação dos Profissionais Contábeis no Setor Imobiliário



Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Diante disso, é possível observar que, apesar do alto nível de dificuldade em responder questionamentos acerca da tributação do setor e da falta do assunto durante a graduação ou ensino técnico, mais da maioria dos profissionais disseram atuar ou já terem atuado no setor. Fato que coloca em risco a qualidade do serviço prestado e a continuidade dele.

Entre os profissionais que afirmaram já terem atuado no mercado, foi questionado o motivo da não continuidade no setor e cerca de 50% dos respondentes afirmaram ser a falência ou o encerramento das atividades imobiliárias o fator preponderante, enquanto os outros 50% dividiram-se entre a quebra de contrato por iniciativa do cliente e por iniciativa do profissional. De primeiro instante, quando observados os dados já apresentados, percebe-se que a falência das incorporações pode estar relacionada com o despreparo do profissional, assim como a quebra de contrato por iniciativa do cliente, no entanto, não foi possível afirmar tais fatos no decorrer da pesquisa.

Em continuidade acerca do gráfico 3, aos profissionais que responderam nunca terem atuado no setor, foi indagado qual o principal motivo e 40% dos respondentes apontaram a falta de tempo para compreender as especificidades do mercado, enquanto 27% alegaram falta de interesse, 20% falta de oportunidade e 13% não acham o setor rentável. Ressalta-se o resultado do gráfico 2 como consequência da não atuação da maioria dos respondentes, visto a alegação da falta de tempo para compreensão dos aspectos específicos do setor.

Por fim, entre os profissionais respondentes que afirmaram estarem atuando no setor, foi questionado qual o segmento imobiliário de atuação, sendo 80% atuantes de incorporação imobiliária e construção, enquanto 20% somente atuam com construtoras.

Entre os profissionais atuantes e já atuantes do setor, foi questionado o conhecimento e a atuação em empresas adeptas ao RET por meio da Lei nº 10.931/2004, cujos resultados estão demonstrados no quadro 5:

Quadro 5 – Conhecimento e Atuação da Contabilidade com o RET e a Lei nº 10.931/2004

| Alternativas                                   | Frequência | %   |
|--|------------|-----|
| Sim, já atuei/atuo em empresas adeptas.        | 4          | 20% |
| Sim, conheço a lei, mas nunca atuei com o RET. | 5          | 25% |
| Não conheço o RET.                             | 11         | 55% |

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Com base no exposto, identifica-se que mais da metade dos respondentes não conhece o RET e, por consequência, a Lei nº 10.931/2004, e apenas 20% conhecem e atuam em empresas adeptas ao benefício. Na mesma linha, um estudo desenvolvido por Beuren e Fries (2014) com profissionais contábeis do Vale dos Sinos/RS, identificou que quase 64% dos respondentes não conheciam a Lei que instituiu o RET sobre o patrimônio afetado, mesmo a grande maioria atuando no setor imobiliário. Isso comprova a comodidade dos profissionais contábeis no setor e com o regime, apontada por Krüger, Santos e Flores (2020).

Entre os respondentes que disseram conhecer o benefício, foi solicitado assinalarem, em uma série de possíveis obrigações para adesão, quais as de seu conhecimento, e o resultado se deu de acordo com a nuvem de palavras da figura 2:

Figura 2 – Nuvem de Palavras Principais Obrigações do RET Apontadas



Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Em análise às obrigações apontadas, cabe o comentário acerca da Afetação do Patrimônio durante a construção, já que por meio da Lei nº 13.970/2019, que alterou em partes a Lei nº 10.931/2004, a afetação e tributação pelo RET vai além da finalização da obra, perdurando o efeito até a liquidação do empreendimento. Ainda cabe o destaque acerca dos profissionais que conhecem a lei, no entanto, desconhecem as obrigações acessórias para adesão ao regime.

Quando questionados sobre a possibilidade de não aconselhar o RET devido à complexidade das obrigações requisitadas, 57% dos profissionais afirmaram a necessidade de analisar a estrutura da companhia e do empreendimento para, então,

sugerir o RET, 14% disseram que aconselham outro regime, enquanto cerca de 29% ainda assim preferiram o benefício. A necessidade de avaliar a companhia é um importante passo do planejamento tributário e muito positivo para a saúde financeira da empresa.

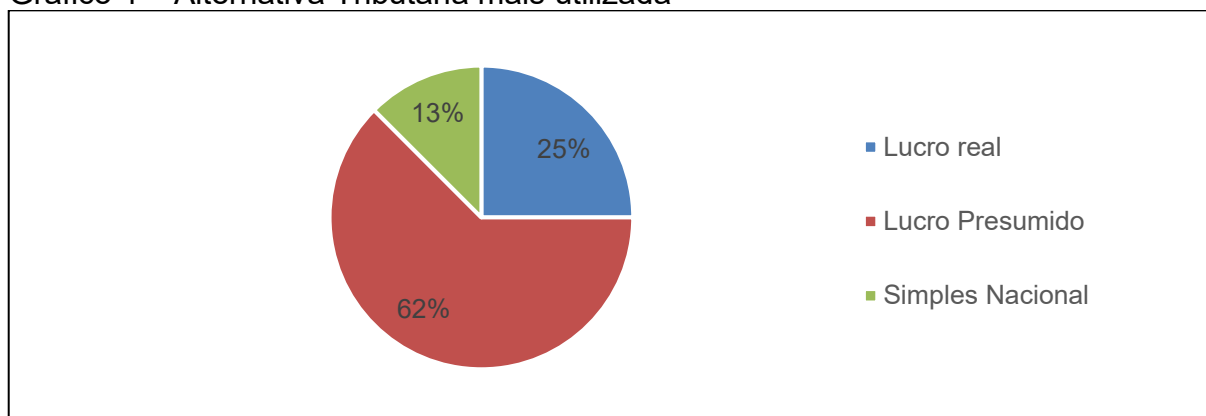
O mesmo questionamento acerca do conhecimento da Lei nº 10.931/2004 foi feito às incorporadoras imobiliárias e 50% das respondentes disseram conhecer. Quando questionadas como conheceram, as respostas dividiram-se em igual valor entre: pesquisas e estudos, e orientação contábil. Ainda, a pesquisa buscou saber se as mesmas já utilizaram, ou estavam utilizando no momento, o RET e 50% das respondentes disseram nunca ter utilizado, enquanto a outra metade disse estar utilizando atualmente em dois empreendimentos.

Cabe ressaltar acerca do tempo de atuação das empresas, que compreende desde 6 há mais de 20 anos de experiência no mercado, conforme evidenciado no quadro 3, que coincide com o resultado da questão anterior. Em conversas de apresentação ao envio do questionário, foi constatado que o conhecimento acerca do RET compreende empresas de ambos tempos de atuação listados no mencionado informativo.

Entre as incorporadoras imobiliárias que conhecem a Lei nº 10.931/2004, foi questionado se, com a utilização do RET e a redução tributária, as mesmas conseguiriam diminuir seus custos e oferecer ao cliente empreendimentos mais acessíveis e 100% das respondentes afirmaram que é relativo ao empreendimento, pois o benefício possui outras exigências que podem gerar custos extras. O motivo de tal resposta pode ter relação com os honorários contábeis e com o processo de formalização do empreendimento.

Em continuidade, foi questionado aos profissionais atuantes ou já atuantes do setor imobiliário qual a alternativa tributária mais utilizada nas empresas do ramo que eles conheciam, cujas respostas foram as evidenciadas no gráfico 4:

Gráfico 4 – Alternativa Tributária mais utilizada



Fonte: Dados da pesquisa (2023).

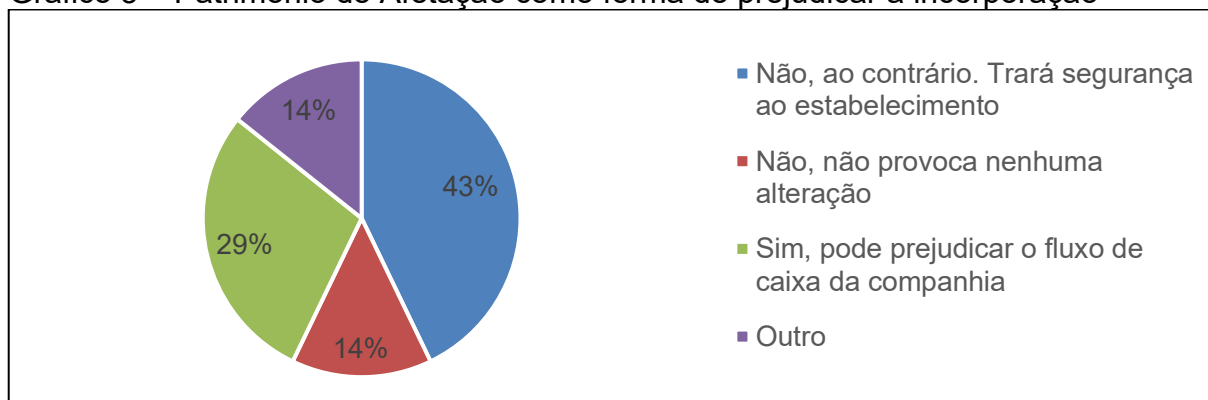
Percebe-se que a opção de maior representatividade tributária entre as empresas do setor, segundo os profissionais contábeis, é o lucro presumido. O apontamento desse regime como principal escolha pode ser explicado pela facilidade na apuração em relação ao lucro real e também ao desconhecimento do RET.

A pesquisa realizada por Beuren e Fries (2014) apontou que 50% dos profissionais entrevistados consideravam o recolhimento dos tributos pelo lucro presumido como a maneira mais simples. No entanto, o estudo de Krüger, Santos e Flores (2020) apontou que entre o Lucro Presumido e o RET, o segundo mostrou-se mais vantajoso. Ainda assim, tanto os estudos dos autores como a pesquisa aqui realizada demonstram que, mesmo não sendo a alternativa mais benéfica, o lucro presumido se destaca entre os demais regimes.

Em conformidade com a visão contábil, 75% das incorporadoras respondentes afirmaram que apuram seus tributos com base no lucro presumido, enquanto 25% tributam pelo lucro real. Cabe ressaltar que embora haja a utilização do RET entre as respondentes, ele não foi elencado como alternativa principal, cuja razão talvez se associe com o fato de habitualmente relacionarem ao regime geral da companhia e não ao patrimônio afetado.

Ao questionar os profissionais contábeis se há a possibilidade de o patrimônio de afetação prejudicar a companhia de alguma forma, houveram distintas respostas, como demonstrado no gráfico 5:

Gráfico 5 – Patrimônio de Afetação como forma de prejudicar a incorporação



Fonte: Dados da pesquisa (2023).

A pesquisa apontou que 43% dos respondentes afirmam que o patrimônio de afetação não traz malefícios e sim segurança ao empreendimento. No entanto, destaca-se que 14% dos respondentes disseram não provocar alteração, o que causa estranheza, já que o patrimônio afetado provoca sim inúmeras alterações na companhia, indo de encontro principalmente ao prejuízo do fluxo de caixa apontado por 29% dos respondentes. Ainda, observa-se o livre apontamento de um respondente ao dizer que: “desde que cumpridas todas as exigências legais, o patrimônio afetado só tende a trazer benefícios aos usuários” (Dados da pesquisa, 2023).

Por fim, no questionário dos profissionais buscou-se entender, de acordo com suas concepções, o motivo da baixa adesão ao RET na região: 57% dos respondentes afirmaram a baixa estrutura financeira para afetação do patrimônio, enquanto 43% alegaram o pouco conhecimento sobre o regime e seus benefícios.

Já as incorporadoras imobiliárias que não conheciam a lei, ao serem questionadas se suas contabilidades já comentaram ou projetaram o RET em seu planejamento tributário, as respostas dividiram-se entre 50% nunca projetaram e outras 50% apontaram interesse em questionar sua contabilidade acerca do regime e

possível adesão. Dessa forma, 100% das respondentes afirmaram a não projeção contábil e tributária do RET.

Ainda, foi elencada uma seção facultativa para relato de experiência com o RET caso o respondente achasse válido compartilhar, momento em que se obteve a resposta apresentada no quadro 6:

#### Quadro 6 – Relato Incorporador acerca da utilização do RET

|  |
|--|
| O RET possibilita um bom fôlego da carga tributária, mas se a empresa não atender um criterioso planejamento pode sair prejudicada devido ao congelamento de recursos. |
|--|

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Ao final da análise, o relato do incorporador foi de grande importância visto o apontamento da necessidade de um criterioso planejamento, tendo em mente ser o profissional contábil o detentor de maior conhecimento para isso. Dessa forma, a incorporadora evidencia a presença de um conhecimento técnico na contabilidade como ferramenta de escape para a carga tributária. Além disso, essa informação vai de encontro com o entendimento de parte dos profissionais respondentes, como demonstrado no gráfico 5, ressaltando que, caso seja feita a adesão ao RET sem o devido planejamento, sua instituição pode gerar problemas em razão do congelamento de recursos.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da crescente ascensão do setor imobiliário e dos cenários de estagnação contábil no setor, esta pesquisa buscou compreender o conhecimento entre as classes acerca do Regime Especial de Tributação. Dessa forma, objetivou-se analisar o conhecimento e utilização do RET entre profissionais da contabilidade e incorporadoras imobiliárias da AMESC. Com tal objetivo alcançado, concluiu-se que a maioria dos profissionais desconhecem o regime, enquanto metade dos respondentes das incorporadoras imobiliárias afirmam conhecer.

Entre os profissionais da contabilidade respondentes, 57% afirmaram nunca terem atuado no mercado imobiliário e a não continuidade no setor imobiliário. Ou seja, a maioria dos respondentes não atua no setor. Ainda, entre os atuantes, 55% afirmaram não conhecer o RET e seus benefícios, limitando, assim, a possibilidade de adesão de muitas empresas incorporadoras da região.

Diferente do evidenciado com a classe contábil, 50% do setor imobiliário respondente afirmou conhecer o RET e, ainda, entre as empresas que não conheciam o regime, 50% mostraram-se interessadas em conhecê-lo e efetuar um possível estudo para adesão.

Quanto à utilização, 25% das incorporadoras imobiliárias respondentes disseram estarem adeptas ao benefício fiscal, enquanto 20% da população contábil atuante, ou já atuante no setor, compreendida na pesquisa afirmou também usufruir ou já terem utilizado o regime.

Ainda, observou-se a semelhança dos resultados desse estudo com outros dois elaborados por outros pesquisadores, identificando, infelizmente, o baixo conhecimento do profissional contábil acerca do regime, enquanto há ampla necessidade, no setor imobiliário, de redução tributária e estratégias competitivas para

o mercado. Ademais, ressalta-se a dificuldade alegada pelos profissionais de atuarem no setor, indo contrário ao interesse da incorporação ao regime e seus benefícios.

Além disso, no decorrer da pesquisa evidenciou-se o difícil contato com os profissionais e incorporadoras e a demora para obter retorno com as respostas. Fator limitante na pesquisa, uma vez que a análise de dados necessita exclusivamente das respostas aos questionamentos propostos.

Não obstante, apesar de a amostragem ainda ter passado por uma criteriosa filtragem, mesmo com o baixo retorno, os profissionais e empresas respondentes caracterizaram-se aptas para responder a pesquisa. Outro fator limitante da pesquisa foi o diferente número de respostas entre ambas populações, tornando o comparativo um pouco distante. Entretanto, ainda assim, encontrou-se um resultado semelhante a estudos anteriores.

Com isso, o presente estudo contribui acadêmica e profissionalmente para o setor contábil e imobiliário da região. O trabalho serve como base para futuras pesquisas sobre o setor e o RET. Sugere-se, dessa forma, um estudo detalhado em incorporadoras imobiliárias adeptas ao regime, com análise do comportamento contábil dessas instituições frente ao processo de formalização, adesão e liquidação do patrimônio afetado.

Quanto às contribuições profissionais, o estudo auxilia na ampliação da visão do incorporador acerca de seus empreendimentos e as maneiras de tributação possíveis, além de evidenciar à classe contábil o então desconhecido benefício tributário. Por fim, ressalta-se a contribuição social da pesquisa, uma vez que o regime apresenta segurança e transparência no relacionamento com a incorporação, fornecendo garantia de seus direitos aos usuários da incorporação.

## REFERÊNCIAS

ABRAINC. Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias. **PIB da Construção tem alta de 6,9% em 2022 e puxa crescimento da economia**. Brasília, mar. 2023. Acesso em: <https://www.abrainc.org.br/construcao-civil/2023/03/02/pib-da-construcao-tem-alta-de-69-em-2022-e-puxa-crescimento-da-economia>. Acesso em: 15 abr. 2022.

ALMEIDA, Carlos Otávio Ferreira de; PINTO, Rodrigo A. Lazaro. Planejamento Tributário Internacional Aplicável à Exploração Comercial de Bitcoin no Brasil. **Revista Direito Tributário Internacional Atual**, São Paulo, v. 8, n. 8, p. 77, 2021. <http://dx.doi.org/10.46801/2595-7155-rdtia-n8-4>. Disponível em: <https://revista.ibdt.org.br/index.php/RDTIAtual/article/view/1122>. Acesso em: 20 set. 2022.

ALMENDANHA, Cristina. Incorporação Imobiliária e o Patrimônio de Afetação. **Revista da AJURIS**, [s.l.], v. 41, n. 133, p. 186-204, mar. 2014. Disponível em: <http://ajuris.kinghost.net/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/225>. Acesso em: 15 out. 2022.



ARAÚJO, Dayane de Almeida. **Planejamento tributário aplicado aos instrumentos sucessórios**. 2. ed. São Paulo: Grupo Almedina, 2018. 166p.

ARAUJO, Ricardo Cechinel. **As implicações geradas nas incorporadoras de condomínios de lotes ao optar pelo regime especial de tributação**. 2018. 22 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) – Universidade do Extremo Sul Catarinense, Criciúma, 2018. Disponível em: <http://repositorio.unesc.net/handle/1/6573>. Acesso em: 13 ago. 2022.

BARBOSA, Adauto Gomes; GOMES, Edvânia Torres Aguiar. Reflexão sobre o papel do setor imobiliário na acumulação urbana. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 28, n. 3, p. 333-346, dez. 2016. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/sociedadennatureza/article/view/37040/pdf>. Acesso em: 01 maio 2023.

BRASIL. Constituição Federal (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, 05 out. 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 25 set. 2022

BRASIL. Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Brasília, 22 nov. 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm). Acesso em: 09 out. 2022.

BRASIL. Instrução Normativa nº 971, de 13 de novembro de 2009. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e as destinadas a outras entidades ou fundos, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Brasília, 13 nov. 2009a. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937>. Acesso em: 08 out. 2022.

BRASIL. Instrução Normativa nº 1.435, de 30 de dezembro de 2013. Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias, às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil. Brasília, 30 dez. 2013. Disponível em: [http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=48915&visao=a\\_notado](http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=48915&visao=a_notado). Acesso em: 15 out. 2022.

BRASIL. Instrução Normativa n° 1.700, de 14 de março de 2017. Dispõe sobre a determinação e o pagamento do imposto sobre a renda e da contribuição social sobre o lucro líquido das pessoas jurídicas e disciplina o tratamento tributário da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins. Brasília, 14 mar. 2017. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=81268>. Acesso em: 09 out. 2022.

BRASIL. Lei Complementar n° 123, de 14 de dezembro de 2006. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte. Brasília, 14 dez. 2006. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/lcp/lcp123.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm). Acesso em 08 out. 2022.

BRASIL. Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 16 dez. 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em 08 out. 2022.

BRASIL. Lei n° 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, 25 out. 1966. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Acesso em: 25 set. 2022.

BRASIL. Lei n° 8.137, de 27 de dezembro de 1990. Define crimes contra a ordem tributária, econômica e contra as relações de consumo, e dá outras providências. Brasília, 27 dez. 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8137.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8137.htm). Acesso em: 27 set. 2022.

BRASIL. Lei n° 8.981, de 20 de janeiro de 1995. Altera a legislação tributária Federal e dá outras providências. Brasília, 20 jan. 1995. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8981.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8981.htm). Acesso em: 27 set. 2022.

BRASIL. Lei n° 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n° 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n° 4.728, de 14 de julho de 1965, e n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Brasília, 02 ago. 2004. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm). Acesso em: 13 ago. 2022.

BRASIL. Lei n° 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; [...] e dá outras providências. Brasília, 7 jul. 2009b. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm). Acesso em: 01 maio 2023.

BRASIL. Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009. Dá nova redação aos arts. 4o, 5o e 8o da Lei no 10.931, de 2 de agosto de 2004, que tratam de patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias; dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradias firmados dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV [...]. Brasília, 27 ago. 2009c. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l12024.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l12024.htm). Acesso em: 01 maio 2023.

BRASIL. Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019. Altera a Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Brasília, 26 dez. 2019. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13970.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13970.htm). Acesso em: 15 out. 2022.

BRASIL. Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nºos 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017. Brasília, 12 jan. 2021. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14118.htm). Acesso em: 01 maio 2023.

BRASIL. Medida Provisória nº 996 de 25 de agosto de 2020. Institui o Programa Casa Verde e Amarela. Brasília, 25 ago. 2020. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/Mpv/mpv996.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/Mpv/mpv996.htm). Acesso em: 20 abr. 2023.

BEUREN, Luana Rebeca; FRIES, Lauri Natalício. Regime especial de tributação – RET para as incorporações imobiliárias. **FACCAT**, Taquara, v. 8, n. 4, p. 73-93, 2014. Disponível em: <https://seer.faccat.br/index.php/contabeis/article/view/62/57>. Acesso em: 13 ago. 2022.

BRITTO, Vinícius. Com segunda maior taxa desde 2014, custos da construção civil sobem 10,90% em 2022. **Portal Agência IBGE Notícias**, São Paulo, 10 jan. 2023. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/36049-com-segunda-maior-taxa-desde-2014-custos-da-construcao-civil-sobem-10-90-em-2022>. Acesso em: 15 abr. 2023

CAETANO, Viviane Barbosa; RIBEIRO, Rafael Borges. Planejamento tributário em empresa de construção civil: benefícios proporcionados pelo regime especial de tributação. **Ragc**, Monte Carmelo, v. 5, n. 18, p. 30-49, fev. 2017. Disponível em: <https://revistas.fucamp.edu.br/index.php/ragc/article/view/893>. Acesso em: 08 out. 2022.

COLLING, Tais; GOLDINI, Alessandro Graeff; NORAES, Jhony Pereira; ARRUDA, Jenifer Rosa. Elisão fiscal: um estudo sobre a melhor opção tributária entre lucro presumido e regime especial de tributação para uma empresa da construção civil no período de 2012 a 2016. **Revista Capital Científico**, Passo Fundo, v. 5, n. 14, p. 129-142, 01 out. 2017. Disponível em: <https://revistas.unicentro.br/index.php/capitalcientifico/article/view/4925>. Acesso em: 13 ago. 2022.

CREPALDI, Silvio. **Planejamento Tributário**: teoria e prática. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. 180p. Disponível em: <http://www.bib.unesc.net/pergamum/biblioteca/index.php>. Acesso em: 13 ago. 2022.

FABRETTI, Láudio Camargo. **Contabilidade Tributária**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. 411 p.

FARIA, Ramon Alberto Cunha de. **Contabilidade Tributária**. Porto Alegre: Sagah Educação, 2016. 178 p.

HAULY, Luiz Carlos. História do Simples Nacional. **Cadernos FGV Projetos**, Rio de Janeiro, ano 11, n. 29, p. 44-61, dez. 2016. Disponível em: [https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/18437/caderno\\_simples\\_nacional\\_bx29.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/18437/caderno_simples_nacional_bx29.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 08 out. 2022.

JUNQUEIRA, Simone Maria Neto Nogueira. **A legislação sobre o patrimônio de afetação nas aquisições imobiliárias**: os impactos do regime especial de tributação (RET). 2008. 127f. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) – Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado, São Paulo, 2008. Disponível em: <http://tede.fecap.br:8080/handle/tede/409>. Acesso em: 15 out. 2022.

KRÜGER, Cristiane; SANTOS, Leônidas Moura Faria dos; FLORES, Dionata Alexandre Miranda. O regime especial de tributação no setor da construção civil: uma análise da viabilidade em empresas listadas na B3. **Sinergia**, Rio Grande, v. 24, n. 2, p. 47-60, dez. 2020. Disponível em: <https://periodicos.furg.br/sinergia/article/view/11098/7443>. Acesso em: 21 ago. 2022.

MATOS, Débora; BARTKIW, Paula Izabela Nogueira. **Introdução ao mercado imobiliário**: curso técnico em transações imobiliárias. Curitiba: Instituto Federal do Paraná, 2013. Disponível em: <https://portalidea.com.br/cursos/estrategia-e-direito-imobilirio-apostila03.pdf>. Acesso em: 1 maio 2022.

MICHEL, Maria Helena. **Metodologia e Pesquisa Científica em Ciências Sociais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2015. 284 p. Disponível em: <http://www.bib.unesc.net/pergamum/biblioteca/index.php>. Acesso em: 01 out. 2022.

NASCIMENTO, José Fernandes do. **Indução tributária, patrimônio de afetação da incorporação imobiliária e a efetivação do direito à moradia**. 2015. 181f.

Dissertação (Mestrado em Ciências Jurídicas) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2015. Disponível em:

[https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/tede/8354?locale=pt\\_BR](https://repositorio.ufpb.br/jspui/handle/tede/8354?locale=pt_BR). Acesso em: 15 out. 2022.

OLIVEIRA, Rodrigo Rios Faria de; GONÇALVES, Marina. A importância do planejamento tributário para as empresas. **Revista Científica E-Locução**, [s.l.], v. 1, n. 3, p. 9, jun. 2013. Disponível em: <https://periodicos.faex.edu.br/index.php/e-locucao/article/view/84>. Acesso em: 29 set. 2022.

PADOVEZE, Clovis Luís; BERTASSI, André Luís; CILLO, André Roberto; CILLO, Geraldo; NAZARETH, Luiz Gustavo Camarano. **Contabilidade e gestão tributária: teoria, prática e ensino**. São Paulo: Cengage, 2017. 432 p.

PÊGAS, Paulo Henrique. **Manual de Contabilidade Tributária**. 10. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2022. 535 p.

PIRES, Gabriel de Sousa. **A relação do incorporador imobiliário/adquirente após o advento do caso ENCOL**. 2011. 64f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2011. Disponível em: <https://repositorio.uniceub.br/jspui/handle/123456789/390>. Acesso em: 13 ago. 2022.

PITA JUNIOR, Felon. **Os impactos dos tributos na atividade de incorporação imobiliária em Fortaleza**. 2020. 62f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Administração) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2020. Disponível em: [https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/55574/1/2020\\_tcc\\_fpitajunior.pdf](https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/55574/1/2020_tcc_fpitajunior.pdf). Acesso em: 01 maio 2023.

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar de. **Metodologia do Trabalho Científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico**. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013. 277 p.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 6. ed., rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

ROCHA, José Emame Alves; BARCELOS, Leila Rufino; ROCHA, Patrícia Alves Xavier. O planejamento tributário e a elisão fiscal. **Revista Controle**, Fortaleza, v. 14, n. 1, p. 203-226, 2016. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6167846>. Acesso em: 28 set. 2022.

SILVA, Marlon Lima da; TOURINHO, Helena Lúcia Zagury. O banco nacional de habitação e o programa minha casa minha vida: duas políticas habitacionais e uma mesma lógica locacional. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 17, n. 34, p. 401-417, nov. 2015. Disponível em:  
<https://www.scielo.br/j/cm/a/YVr5mngJYpDJgQqFXMn6Rcq/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 01 maio 2015

SOUZA, Luciane Regine Braçaroto de; PAVÃO, Ana Celi. A necessidade do planejamento tributário visando a redução dos custos nas organizações. **Revista Eletrônica Saber**, Londrina, v. 7, n. 1, p. 1-22, jul./ago./set. 2012. Disponível em:  
[https://www.inesul.edu.br/revista/arquivos/arq-idvol\\_19\\_1346771456.pdf](https://www.inesul.edu.br/revista/arquivos/arq-idvol_19_1346771456.pdf). Acesso em: 25 set. 2022.

TEIVE, Pedro Costa. **Elisão Fiscal**: impacto tributário do regime especial de tributação no processo de adesão por uma empresa de incorporação imobiliária da grande Florianópolis. 2022. 35f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/237166?show=full>. Acesso em: 15 out. 2022.

TESOURO NACIONAL. Carga Tributária Bruta Chega a 33,90% do PIB em 2021. **Portal de Notícias Tesouro Nacional**, Brasília, abr. 2022. Disponível em:  
<https://www.gov.br/tesouronacional/pt-br/noticias/carga-tributaria-bruta-do-governo-geral-chega-a-33-90-do-pib-em-2021>. Acesso em 13 ago. 2022.

## APÊNDICES

### APÊNDICE 1 – QUESTIONÁRIO AOS PROFISSIONAIS DA CONTABILIDADE

Questionário - Profissionais da Contabilidade e a Utilização do Regime Especial de Tributação na Incorporação Imobiliária

Há quanto tempo você atua na área contábil?

- Até 5 anos
- De 6 a 10 anos
- De 11 a 15 anos
- Mais de 15 anos

Qual a sua idade?

- Até 20 anos
- De 21 a 30 anos
- De 31 a 40 anos
- De 41 a 50 anos
- Mais de 50 anos

Qual a sua formação acadêmica?

- Curso Superior em Ciências Contábeis
- Ensino Técnico em Ciências Contábeis
- Estudante em Ciências Contábeis
- Outro... Qual?

Qual a sua área de atuação?

- Escritório Contábil
- Contabilidade Interna

Para você, de 0 (zero) a 10 (dez), qual a importância do planejamento tributário para as organizações?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Pouco relevante Muito Relevante

Durante sua vida profissional você já foi questionado sobre a tributação no setor imobiliário?

- Sim, já fui questionado
- Não, nunca fui questionado

Caso você já tenha sido questionado, qual foi o seu nível de dificuldade para responder?

- Fácil, já sabia a resposta
- Fácil, encontrei rapidamente a resposta
- Médio, tive que pesquisar sobre o tema
- Difícil, tive que pesquisar sobre o tema e conversar com outros profissionais
- Difícil, não consegui responder o questionamento

Durante a graduação ou ensino técnico você teve ou terá (se cursando) aulas sobre as especificidades da construção civil, tanto previdenciárias quanto tributárias?

- Sim, tive/terei uma disciplina com enfoque nesse setor
- Sim, vi brevemente sobre o tema
- Sim, irei ver sobre o tema
- Não, tive que fazer cursos extras para compreender
- Não, nunca estudei sobre construção civil

Você atua ou já atuou no ramo imobiliário? (Escritório presta ou já prestou serviços para a área)

- Sim, atuo no mercado imobiliário
- Já atuei no mercado imobiliário
- Nunca atuei no mercado imobiliário

Qual o principal motivo para não continuidade no setor?

- Quebra de contrato por iniciativa do cliente
- Quebra de contrato por iniciativa do profissional
- Falência ou encerramento das atividades da(s) empresa(s) de construção civil
- Falência ou encerramento das atividades da empresa contábil
- Outros...

Você já atuou em empresas adeptas ou conhece a Lei nº 10.931 de 2004 que dispõe sobre o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação da Incorporação Imobiliária?

- Sim, já atuei em empresas adeptas
- Sim, conheço a Lei mas nunca atuei com o RET
- Não conheço o RET

Qual o principal motivo para não atuação no mercado imobiliário?

- Falta de oportunidade
- Falta de tempo para compreender as especificidades acerca do ramo de atividade
- Falta de interesse em atuar nesse ramo
- Não acho rentável atuar nesse ramo

Qual o segmento do setor imobiliário você atua, atualmente?

- Incorporação Imobiliária
- Construção Civil
- Construção Civil e Incorporação Imobiliária

Na sua concepção, a afetação do patrimônio pode prejudicar a companhia de alguma forma?

- Não, ao contrário. Trará segurança ao estabelecimento
- Não, não provoca nenhuma alteração
- Sim, pode prejudicar o fluxo de caixa da companhia
- Sim, pode prejudicar outros empreendimentos da companhia



Qual a alternativa tributária mais utilizada nas empresas de construção civil e/ou incorporação imobiliária em que você atua ou já atuou?

- Lucro Real
- Lucro Presumido
- Lucro Arbitrado
- Simples Nacional, quando permitido
- Regime Especial de Tributação

Para adesão ao RET há uma série de obrigações acessórias das quais a empresa necessita cumprir. Abaixo assinale aquelas que você conhece

- Contabilidade Segregada
- Afetação do Patrimônio durante a construção
- Afetação do Patrimônio até a liquidação e entrega do empreendimento
- Adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE)
- Inscrição de CNPJ específico para o Empreendimento Afetado
- Regularidade Fiscal
- Desconheço as obrigações acessórias referentes ao RET
- Outros...

Você aconselharia seu cliente a não optar pelo RET devido sua complexidade em obrigações requisitadas?

- Não, aconselharia o RET
- Teria que analisar a estrutura da companhia e do empreendimento para então sugerir o RET
- Sim, aconselharia outro regime ao meu cliente

Na sua concepção, qual o principal motivo para a baixa adesão ao RET no setor imobiliário?

- Baixo desenvolvimento na região
- Pouco conhecimento sobre o regime e seus benefícios
- Baixa estrutura financeira para afetação do patrimônio
- Desinteresse dos empresários
- Não acho que o RET tenha uma baixa adesão

## APÊNDICE 2 - QUESTIONÁRIO ÀS INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

Questionário - Empresas do Setor Imobiliário e o Regime Especial de Tributação

Qual a atividade Operacional da Companhia?

- Incorporação Imobiliária
- Construção Civil
- Incorporação Imobiliária e Construção Civil

A Companhia atua em programas habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) ou no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela?

- Sim, a construtora atua nos programas habitacionais
- Não, a empresa não atua nos programas habitacionais

A empresa conhece a alternativa de otimização tributária em obras referentes aos programas habitacionais fornecidos pelo Governo?

- Sim, mas a empresa opta por não atuar nos programas habitacionais
- Não, a empresa não conhece a possibilidade de otimização tributária
- A empresa não conhece os programas habitacionais e as possibilidades de otimização tributária

Há quanto tempo a empresa atua no setor?

- Até 5 anos
- De 6 a 10 anos
- De 11 a 15 anos
- De 16 a 20 anos
- Mais de 20 anos

Atualmente, em qual setor você atua na empresa?

- Diretor
- Gerente
- Administrativo
- Contábil
- Vendas
- Operacional
- Outro...

Em que cidade a empresa está sediada?

- Araranguá
- Balneário Arroio do Silva
- Balneário Gaivota
- Ermo
- Jacinto Machado
- Maracajá
- Meleiro
- Morro Grande
- Passo de Torres



- Praia Grande
- Santa Rosa do Sul
- São João do Sul
- Sombrio
- Timbé do Sul
- Turvo

Qual o porte da Empresa?

- Micro Empresa - Faturamento anual de até R\$ 360 mil
- Empresa de Pequeno Porte - Faturamento anual maior que R\$ 360 mil e menor que R\$ 4,8 milhões
- Empresa de Médio Porte - Faturamento anual maior que 4,8 milhões e menor que R\$ 300 milhões
- Empresa de Grande Porte - Faturamento maior que R\$ 300 milhões

Qual o Regime Tributário da Companhia?

- Lucro Real
- Lucro Presumido
- Lucro Arbitrado
- Simples Nacional

Para o ramo imobiliário, de 0 (zero) a 10 (dez), qual a importância de otimização tributária?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Pouco relevante Muito Relevante

Você conhece a Lei nº10.931 de 2004 que dispõe sobre o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias?

- Sim, conheço
- Não, não conheço

Como você conheceu a Lei?

- Meu contador me orientou
- Em pesquisas e estudos
- Em conversas com outros empresários
- Em conversas com clientes
- Em conversas com fornecedores
- Outros...

Você está utilizando ou já utilizou o RET em algum empreendimento?

- Sim, já utilizei
- Não, nunca utilizei
- Sim, estou utilizando

Em quantos empreendimentos ativos você está utilizando o RET?

1  2  3  4  5  6  7  8  9  10

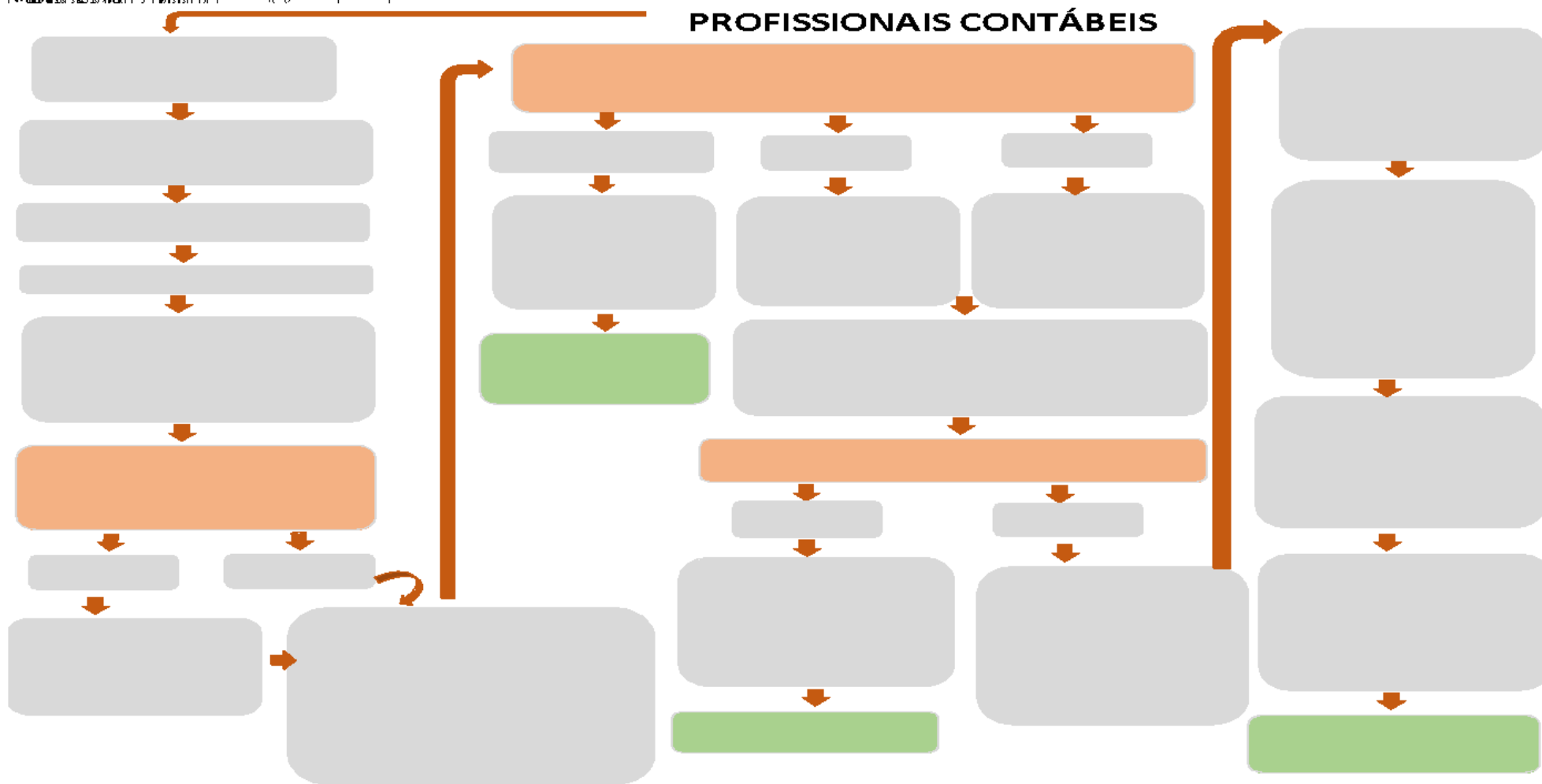


Sua contabilidade, durante os planejamentos tributários, já projetou ou comentou sobre o RET e a possibilidade de adesão pela companhia?

- Sim, já projetamos
- Não, mas irei questioná-los sobre
- Não, nunca conversamos sobre o RET



### APÊNDICE 3 - ESQUEMA DE PERGUNTAS DO QUESTIONÁRIO AOS PROFISSIONAIS CONTÁBEIS





## APÊNDICE 4 - ESQUEMA DE PERGUNTAS DO QUESTIONÁRIO ÀS INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

