

UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC

CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

RICARDO CECHINEL DE ARAUJO

**AS IMPLICAÇÕES GERADAS NAS INCORPORADORAS DE CONDOMÍNIOS DE
LOTES AO OPTAR PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO**

CRICIÚMA

2018

RICARDO CECHINEL DE ARAUJO

**AS IMPLICAÇÕES GERADAS NAS INCORPORADORAS DE CONDOMÍNIOS DE
LOTES AO OPTAR PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO**

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

Orientador(a): Prof.^a Esp. Vanessa Mendes da Agostin Resende

CRICIÚMA

2018

RICARDO CECHINEL DE ARAUJO

**AS IMPLICAÇÕES GERADAS NAS INCORPORADORAS DE CONDOMÍNIOS DE
LOTES AO OPTAR PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO**

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, 05 de Dezembro de 2018

BANCA EXAMINADORA

Prof.^a Vanessa Mendes da Agostin Resende - Especialista - UNESC - Orientador

Prof. Patriele de Faveri Fontana - Especialista – UNESC - Examinador

Prof. João Vanio Mendonça Cardoso – Mestre - UNESC - Examinador

Dedico este trabalho a todos os envolvidos em sua elaboração, que resultaram em novas descobertas e aprendizados.

AGRADECIMENTOS

Agradecimento em especial para as pessoas que me auxiliaram nesta jornada até a conclusão do estudo, desde os apoiadores na questão “emocional”, como também, a aqueles que me auxiliaram na realização da pesquisa, trazendo as questões a serem melhoradas e dicas sobre o contexto num todo.

“O Brasil tem uma das mais altas cargas tributárias do mundo. Desta forma os tributos representam significativa parcela nos custos das empresas. Assim, se faz imprescindível para a sobrevivência de uma empresa no mercado, elaborar estudos sobre seus dados para obtenção de menor ônus possível.”

Tanise Bisolo



AS IMPLICAÇÕES GERADAS NAS INCORPORADORAS DE CONDOMÍNIOS DE LOTES AO OPTAR PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO

Ricardo Cechinel de Araujo¹

Vanessa Mendes da Agostin Resende²

RESUMO: O estudo visa apresentar sobre os benefícios do Regime Especial de Tributação aplicáveis às incorporações imobiliárias, com enfoque sobre os condomínios de lotes de empresas optantes pelo Lucro Presumido. A Lei nº 10.931/04 criou o “RET”, possibilitando que cada incorporação imobiliária poderá optar por este regime, recolhendo de forma unificada os tributos federais sobre o faturamento e o lucro, no caso: IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. A uma alíquota que variou durante os anos, atualmente está em 4% no geral e 1% para casos específicos. Sendo o objetivo do estudo demonstrar as implicações geradas pelo usufruto do mesmo, para alcança-los adotou-se métodos quantitativos e qualitativos, perante uso de pesquisas bibliográficas, descritivas e exploratórias. A base mais sólida adotada, foi o aprofundamento das legislações pertinentes aos tributos e regimes tributários aplicáveis ao RET, junto ao Lucro Presumido, fazendo sua interpretação, além disso consultando artigos de outros autores e publicações da Receita Federal. Visando a parte prática, demonstrando detalhamento das informações, os procedimentos e implicações gerados nas incorporadoras para realizar adesão do RET. Trazendo gráficos e tabelas, mostrando os valores a serem recolhidos sobre a sua receita pelo Lucro Presumido x RET, evidenciando a economia gerada para incorporadora. A receita para base de cálculo, advém de uma coleta de dados na região Sul Catarinense, numa construtora de Criciúma e de um condomínio de lotes realizado em 2011 no município de Içara/SC. Nos resultados alcançados, demonstrou todas as implicações geradas e a redução da carga tributária das incorporadoras ao realizar a opção pelo RET.

PALAVRAS – CHAVE: Planejamento Tributário. Regime Especial de Tributação. Incorporação imobiliária.

AREA TEMÁTICA: Tema 05 – Contabilidade Tributária

1 INTRODUÇÃO

O ramo da construção civil é um dos setores mais importantes na economia, segundo a Federação das Indústrias do Distrito Federal – FIBRA (2017) ela representa 6,2% no Produto Interno Bruto do Brasil e corresponde a 34% da indústria do país, interferindo diretamente no desenvolvimento. Sabendo dessa influência, o ex-presidente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de

¹ Acadêmico do curso de Ciências Contábeis da UNESC, Criciúma, Santa Catarina, Brasil.

² Especialista, UNESC, Criciúma, Santa Catarina, Brasil.



Santa Catarina (CREA-SC), Xavier (2015), salienta que mesmo quando existem números favoráveis, vivendo este cenário econômico, podem haver altas oscilações pelas medidas adotadas pelo governo federal e os escândalos de corrupção.

O fato mais marcante dentro do ramo, foi a falência da construtora Encol em 1999, que deixou 42 mil clientes aguardando seus imóveis e 23 mil funcionários desempregados (MARKETINGIMOB, 2012). Nesse contexto, em 2004 foi criada a Lei nº 10.931 que instituiu Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação, aplicado exclusivamente às incorporações imobiliárias. A legislação trata de benefícios tanto para a empresa como para o cliente, colocando a possibilidade de redução na carga tributária para as incorporadoras sobre: Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Programa de Interação Social (PIS), e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS). Aos adquirentes, fornece uma maior segurança de que ao final da construção do empreendimento este terá recebido seu imóvel, e, no prazo devido.

Essa Lei faz exigências para que as empresas possam optar por este regime conhecido como RET (Regime Especial de Tributação), tais como: contabilidade segregada, afetação do patrimônio, ser enquadrado pela Lei nº 4.591/64 como incorporação imobiliária, apresentar termo de opção, fazer o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) para cada empreendimento.

Para sua aplicação, é necessário que se avalie e interprete o conjunto de normas e leis que regem as incorporadoras em seus determinados regimes tributários, no caso do estudo, será focado no Lucro Presumido.

A partir da análise, realizada até julho de 2017, não existia uma legislação pertinente especificamente para os condomínios de lotes. Diante do fato, não se tinha segurança de que a possibilidade da opção pelo RET a eles, seria legal e verídica, mesmo sendo regidos como incorporação imobiliária, levando a ser interpretada como um enquadramento duvidoso. Assim, a partir de julho de 2017, foi criada a Lei nº 13.465/17 regularizando os condomínios citados e os equiparando à condomínio edifício. Neste momento, surgiu uma nova análise sobre a possibilidade de optarem pelo benefício tratado na Lei nº 10.931/04.

Diante disso, surge a questão da pesquisa: Quais os reflexos em uma incorporadora de condomínios de lotes a partir do momento da opção pelo RET? A partir da indagação, o objetivo geral da pesquisa consiste em apresentar as implicações geradas na empresa a partir da escolha pelo Regime Especial de Tributação nos condomínios de lotes. Para isso, foi elencado os seguintes objetivos específicos: i) apresentar a fundamentação teórica baseada na legislação que regem os tributos afetados pela pesquisa; ii) expor as alterações ocasionadas na contabilidade das empresas que aderem ao RET; e; iii) apresentar os reflexos da economia tributária com adoção ao RET.

As dificuldades enfrentadas pelo setor da construção civil são evidentes para as empresas que atuam neste ramo, pela carga tributária, mercado, oscilação dos preços, insegurança do consumidor na aquisição de imóveis. Além do fato de algumas construtoras apresentarem dificuldades para executar seus empreendimentos, que pode refletir no atraso da entrega, como também no atraso de suas obrigações fiscais e contábeis, em alguns casos, iniciando o processo de falência.

Assim, a realização desse trabalho se justifica, pois procura mostrar as práticas necessárias adotadas em uma incorporadora enquadrada no lucro



presumido ao aderir ao RET. Esse estudo poderá servir para as demais entidades que atuam neste mesmo âmbito, além de informar aos adquirentes sobre os seus direitos diferenciados sobre as incorporações imobiliárias enquadradas por este regime, trazendo interpretações das legislações publicadas pelos entes governamentais referentes ao assunto da pesquisa. No campo teórico não foram encontrados estudos que tratam sobre essa temática em específico, a aplicação sobre condomínios horizontais de lotes, o que evidencia a relevância científica da pesquisa.

Sobre o estudo, a estrutura segue uma linha sequencial dos fatos, iniciando a fundamentação com as questões básicas para entendimento do conceito de incorporadora e incorporação imobiliária. Para então, adentrar aos conteúdos mais complexos, tais como: patrimônio de afetação, regimes tributários, as alterações realizadas pela Lei nº 13.465/2017 nos condomínios de lotes. Seguidos dos procedimentos metodológicos, sendo que, a partir destes tópicos, será realizada a apresentação e análise dos resultados obtidos com os objetivos propostos da pesquisa.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Nos moldes atuais, existem alguns ramos empresariais, como: industrial, comercial, prestador de serviços, entre outros. O ramo industrial se destaca por representar um dos fortes pilares da economia, no mesmo encontra-se a construção civil sendo responsável por 34% do Produto Interno Bruto gerado pela indústria, no caso, 6,2% de todo o PIB (FIBRA, 2017). Quando se fala em construção civil, surge a questão sobre as companhias do ramo, como as construtoras e incorporadoras.

2.1 INCORPORADOR E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

As incorporadoras são as responsáveis pelos estudos que tem por objetivo identificar as melhores oportunidades, locais para efetuar a construção e viabilidade, como também seus projetos (EXAME, 2017). O Art. 2º, §1º, Inciso I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (IN RFB) nº 1.435/13 trata o incorporador como a pessoa física (PF) ou pessoa jurídica (PJ), que tem o compromisso, mesmo que não efetue a construção do empreendimento, de realizar a alienação das frações ideais do terreno vinculadas as suas unidades autônomas, sobre as edificações a serem construídas ou já em construção sob o regime condominial. Destacando, ainda, a responsabilidade sobre a execução, conclusão e entrega da obra, como também pela determinação dos preços e condições. De forma sucinta, Petrechen (2016), coloca que o dever da incorporadora é de promover e não construir, podendo cumprir suas obrigações de realização do empreendimento contratando terceiros, por empreitada ou administração.

A incorporação em seu significado consiste em fazer a junção de algo ao corpo de outro, tratando das incorporações imobiliárias, seria a conjuntura entre a construção e o imóvel, no caso, o terreno e as edificações, visando a obtenção de lucro (PETRECHEN, 2016). Ainda no Art. 2º, parágrafo 1º, Inciso II da IN RFB nº 1.435/13 a trata como uma atividade a ser exercida com o fim de promover e realizar a construção de edificações, com o intuito de ao final efetuar a alienação das unidades autônomas realizadas.



A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias - Abrainc e Sindicato de Habitação de São Paulo - SECOVI (2015) ainda coloca que a incorporação deve ser entendida como o processo de desenvolvimento do empreendimento.

Para fazer a alienação total ou parcial como descrito na legislação, conforme Abrainc e Secovi (2015) é necessário fazer o registro da incorporação em cartório, nele “descreve todas as características construtivas do empreendimento e tem por principal objetivo informar ao comprador de que forma o projeto será executado”. O 1º Registro de Imóveis de Criciúma ainda coloca que isso gera uma maior segurança ao adquirente das unidades autônomas a serem construídas, pois desta forma pode-se verificar a situação jurídica do imóvel para evitar problemas futuros.

A partir deste registro é criada a matrícula do imóvel, onde conterà todas as informações sobre o empreendimento, como: as áreas de uso comum e privativas, todas as unidades e suas determinadas frações de área (ABRAINCO, 2015). Sendo que, no mesmo, constará todas as especificações e modificações provenientes a incorporação, tratando também da averbação da construção e averbação do patrimônio de afetação.

2.2 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Segundo o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) o patrimônio de modo geral é formado por bens e direitos, expressados de forma monetária e pertencendo as pessoas físicas e jurídicas. A afetação do mesmo representa a separação de um conjunto patrimonial em comum, para que esta parte desunificada cumpra um papel específico.

Conforme Silva e Filho (2017) o Patrimônio de Afetação (PA) foi incluído inicialmente pela Medida Provisória nº 2.221/01, que, posteriormente foi instituído de forma definitiva pelo Art. 53º da Lei nº 10.931/04, determinando então a alteração na Lei das Incorporações nº 4.591/64, criando o CAPÍTULO IA.

Segundo o Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, o PA é a separação dos bens da incorporadora para a realização de uma atividade da empresa, como a execução de um imóvel, com a finalidade de assegurar a realização e conclusão do empreendimento, observando que suas respectivas unidades autônomas sejam entregues aos adquirentes. Conforme no Art. 31-A da Lei nº 4.591/64 a legislação trata:

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

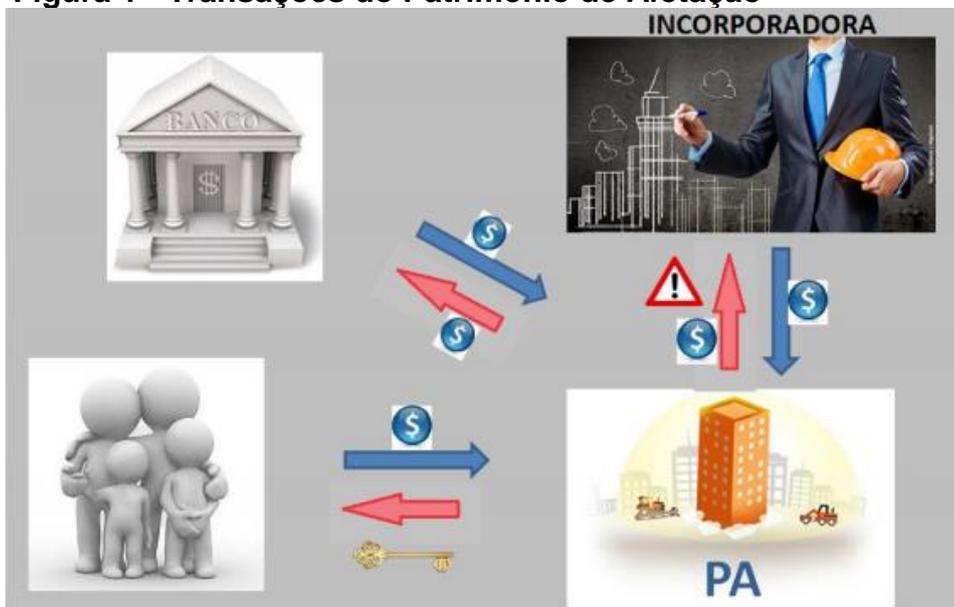
Nota-se que após afetação suas receitas devem ser aplicadas exclusivamente para a realização do empreendimento em questão, causando o impedimento de que o incorporador desvie os recursos da incorporação afetada para a execução de outras (PETRECHEN, 2016).

Para reforçar o contexto, conforme § 1º, Art. 31-A, da Lei nº 4.591/64, o PA de uma determinada incorporação, irá apenas responder pelas dívidas e obrigações a elas vinculadas, sem se comunicar com quaisquer bens, direitos e obrigações do



patrimônio do incorporador, como também, não terá com outros patrimônios de afetação constituídos pelo mesmo responsável. A Figura 1 apresenta um fluxo das transações do Patrimônio de Afetação para melhor entendimento:

Figura 1 - Transações do Patrimônio de Afetação



Fonte: Petrechen, 2016.

A figura demonstra as transações do PA, onde deixa explícito a proteção que o mesmo tem, garantindo a entrega do imóvel aos adquirentes. Sendo que, os recursos captados de cada incorporação afetada, serão utilizados para a consecução da mesma, até que o dinheiro arrecadado seja superior ao suficiente para finalizar a obra, podendo a incorporadora utilizar os valores excedentes para aplicação em outras incorporações ou pagamento de outras despesas. Isto é tratado como as exclusões do PA, este será abordado em tópico posterior. Ressaltar que, conforme Art. 31-A, § 2º da Lei nº 10.931/04, caso a incorporadora prejudique de alguma forma o patrimônio de afetação, será responsável e responderá pelos prejuízos gerados, podendo arcar com o seu patrimônio em geral.

É importante frisar que sua principal função no ramo imobiliário é de garantir maior segurança aos compradores, principalmente àqueles que adquirirem seu imóvel na planta (EHARA, KIMURA, et al., 2013). Para assegurar isso, existe a possibilidade de nomear uma pessoa física ou jurídica para fiscalizar o patrimônio de afetação pela comissão de representantes e sua instituição financeira, conforme Art. 31-C da Lei nº 4.591/64.

Conforme Art. 31-B da Lei nº 4.591/64 é considerado afetado o patrimônio da incorporação, após a averbação no Registro de Imóveis, feito a partir de termo protocolado pelo incorporador. É de caráter opcional a sua constituição e pode fazê-la a qualquer momento enquanto estiver em construção, inscrito na matrícula do imóvel (PETRECHEN, 2016). É dever do incorporador a responsabilidade de exercer a boa administração e preservação do PA (EHARA, KIMURA, et al., 2013). Desta forma o Art. 31-D, da Lei nº 4.591/64 incumbe ao incorporador:



- I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;
- II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;
- III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;
- IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;
- V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;
- VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;
- VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e
- VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

É de suma importância seguir o que a legislação trata, pois, caso seja encontrado alguma inconformidade e seja denunciada, o PA pode ser extinto, isso interpretado dos critérios de extinção definidos pelo Art. 31-E, da Lei nº 4.591/64:

- I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;
- II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e
- III - liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

Em caso de irregularidades, a extinção se enquadraria no inciso II. Por fim, a averbação da construção é o que regulariza oficialmente a existência do empreendimento e suas unidades, conforme trata o Art. 366º, § 1º, Inciso I, da IN RFB nº 971/2009. A liquidação deliberada pela assembleia, é quando a incorporadora entra em falência ou insolvência, que será tratado no próximo tópico.

2.2.1 Falência ou insolvência do incorporador

Em situações de Recuperação Judicial (RJ), existe a discussão onde, quando a obra em andamento e a incorporadora demonstrar viabilidade econômica, o patrimônio de afetação fara parte do seu ativo e passivo concursal até que haja convalidação em falência (ESTADÃO, 2018).

Caso ocorra a falência ou insolvência da incorporadora isso não atingirá o patrimônio de afetação constituído (EHARA, KIMURA, et al., 2013). Segundo Uchoa (2011) o patrimônio separado, afetado, não faz parte da massa falida, ficando desta forma as edificações, terrenos, bens e direitos a elas vinculados, apartados do



patrimônio da incorporadora. Após a decretação de falência, deve os adquirentes das unidades nos próximos sessentas dias após decretação de quebra, realizar assembleia geral para eleger ou ratificar o mandato dos membros da Comissão de Representantes, pois estes serão os responsáveis pela constituição de condomínio, e, determinaram se darão continuidade a obra ou farão a liquidação do PA, estabelecendo as normas e medidas a serem respeitadas (PETRECHEN, 2016).

Para Petrechen (2016) a Comissão dos Representantes é determinante frente ao PA, principalmente em caso de falência ou paralisação de obras, pois a mesma que dará continuidade pela administração e discutirá os interesses para seu futuro. É formada por pelo menos três compradores do empreendimento, designados por contrato ou eleição em assembleia. Em questão a convocação no caso de falência, existe a possibilidade de ser realizada pela instituição financeira, nos casos em que a construção for financiada (EHARA, KIMURA, et al., 2013).

Caso optem pela continuidade do empreendimento, o Art. 31-F, § 11 da Lei nº 4.591/64 fornece a garantia de que os adquirentes automaticamente assumirão com os direitos, obrigações e encargos relativos à incorporação, inclusive pelo contrato de financiamento da obra, se houver.

2.2.2 Exclusão do PA

Conforme Art. 31-A, § 8º, Inciso I, da Lei nº 4.591/64, serão excluídos do PA os recursos financeiros que excederem o montante necessário para a conclusão da obra, considerando os valores ainda em aberto para recebimento, e, caso houver, recursos para quitação de financiamento. No mesmo § 8º porém no Inciso II, é disposto que:

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

No entendimento de Petrechen (2016) seria calculado a proporção entre o custo de aquisição da unidade do terreno e o preço de venda da fração, e, chamando de "reembolso", aplicando esta proporção somente aos valores efetivamente recebidos da alienação, este então poderia ser excluído do PA. Conforme exemplo adaptado de Petrechen (2016):

- Custo total terreno: R\$ 300.000,00;
- Terreno foi dividido em 30 unidades de frações iguais para alienação, valor do custo unitário: R\$ 10.000,00;
- Valor de venda unitária: R\$ 120.000,00;
- Valor recebido na entrada: R\$ 100.000,00.

Aplicando o caso em questão, encontra-se que R\$ 10.000,00 equivalem a proporção de aproximadamente oito por cento sobre o valor da venda. Desta forma, na entrada tem-se o valor próximo de R\$ 8.333,00 a ser excluído do PA.

Definido as etapas e necessidades do patrimônio de afetação, é preciso verificar os regimes tributários no qual se enquadrem para analisar as questões benéficas com a afetação do patrimônio.



2.3 REGIMES TRIBUTÁRIOS

Os regimes tributários definem a forma em que será tributado as pessoas jurídicas, sendo constituído por um conjunto de Leis as quais determinam os principais regimes de tributação da PJ, como: Simples Nacional, Lucro Presumido, Lucro Real e Arbitrado. O Simples Nacional foi instituído, inicialmente, pela Lei nº 9.317/96, sendo que posteriormente foi revogada pela Lei Complementar nº 123/06, cujo qual é vigente até os dias de hoje, colocando um sistema de apuração diferenciada sobre as microempresas e empresas de pequeno porte.

Nos moldes atuais existem vários impostos e contribuições incidentes sobre as empresas, sendo eles divididos em municipais, estaduais e federais. No âmbito municipal destaca-se o Imposto sobre Serviços (ISS) regulamentado pela Lei Complementar nº 116/03, em seu Art. 1º seguido pelos anexos, determina a aplicação de uma alíquota que pode chegar até 5%, sobre prestação de serviços que não se enquadrem nas ocasiões que se recolhe o Imposto sobre Operações relativas a circulação de mercadorias e sobre prestação de serviços de transporte interestadual, intermunicipal, e de comunicação (ICMS), sendo que o percentual a ser recolhido varia conforme o tipo de serviço e regime tributário do prestador. O ICMS é determinado por cada estado brasileiro, de acordo com seu regulamento, possui alíquotas que variam de 4% até 25% em Santa Catarina. Na esfera federal, traz entre os principais: PIS, COFINS, IRPJ, CSLL, que serão abordados posteriormente.

De acordo com Colling, et al (2016) as empresas devem recolher seus tributos sobre a opção do regime no qual estas podem se enquadrar. No caso das incorporações imobiliárias pode-se fazer uso de dois regimes, tais como: Lucro Real e Lucro Presumido, sendo que ambos ainda podem fazer a opção pelo RET (BEUREN, FRIES, 2013). Ainda Beuren, Fries (2013) coloca que o mais utilizado para pagamento dos tributos é pelo Presumido por seu cálculo ser mais simples do que o Real, e, neste será o enfoque da pesquisa junto ao RET para as empresas que exercem a atividade de incorporação imobiliária.

2.3.1 Lucro Presumido

Segundo Fabretti (2009, apud BISOLO, BAGGIO, 2012) o Lucro Presumido é uma alternativa de tributação para as pequenas empresas, até o limite da receita bruta total estabelecida em Lei, que tem por finalidade, facilitar o pagamento do IR. A sistemática para tributação é regulamentada pelo Decreto nº 9.580/18 conhecido como novo Regulamento do Imposto de Renda, substituindo Decreto nº 3.000/99 (RIR/99), que disciplina a opção, pelo pagamento da primeira cota do imposto devido (IRPJ) no primeiro período de cada ano-calendário em que for recolhido, isto é tratado no Art. 587º, § 4º do mesmo. Sendo que seu limite de faturamento é definido pelo Art. 13º da Lei n. 9.718/98 que teve a alteração mais recente pela redação no Art. 7º da Lei n. 12.814/13, alterando da seguinte forma:

Art. 13 A pessoa jurídica cuja receita bruta total no ano-calendário anterior tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de



reais) ou a R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicado pelo número de meses de atividade do ano-calendário anterior, quando inferior a 12 (doze) meses, poderá optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido (Lei n 9.718/98).

Conforme Art. 14º, Inciso I, da Lei nº 9.718/98, os valores que excederem aos 78 milhões anuais de faturamento estarão obrigados ao Lucro Real. Segundo Caetano e Ribeiro (2017) existem quatro tipos de tributos federais que incidem sobre o faturamento: PIS e COFINS apurados e recolhidos mensalmente; IRPJ e CSLL trimestralmente. Sendo que são arrecadados de forma cumulativa.

A base de cálculo de IRPJ para atividades da construção civil corresponde a alíquota presumida de 8% sobre a receita bruta conforme Art. 15º da Lei nº 9.249/95, acrescidos das demais receitas, rendimentos, e ganhos de capital (CASTRO, Et al, 2007, apud TANISE BISOLO, 2012). Sobre a base aplica-se o percentual de 15% podendo ainda praticar um adicional de 10% caso ultrapasse o valor de R\$ 60.000,00 no trimestre (Art. 3º, Lei nº 9.249, 1995).

A CSLL é um tributo de arrecadação exclusiva da União, prevista na Constituição Federal de 1988, foi instituído pelo Art. 1º da Lei nº 7.689/88 (CAETANO, RIBEIRO, 2017). Para determinar o valor da CSLL, utiliza-se por base presumida 12% da receita bruta conforme enquadramento no disposto do Art. 20º da Lei nº 9.249/95, junto aos valores de ganhos de capital, rendimentos das aplicações financeiras e demais receitas (JUNIOR, 2004). Sobre a base de cálculo encontrada é aplicado uma alíquota de 9% enquadrada no Art. 3º, Inciso III, da Lei nº 7.689/88.

Para as empresas optantes pelo Lucro Presumido que recolhem de forma cumulativa, perante o Art. 8º, Lei nº 9.718/98 tributam 3% de COFINS e 0,65% de PIS conforme Inciso I, Art. 8º da Lei nº 9.715/98. Tendo por base a receita bruta excluído as devoluções e descontos incondicionais, seguindo Art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598/77, como também, Imposto sobre Produtos Industrializados e ICMS/ST - Substituição Tributária para as atividades em que se encaixem.

Para as empresas atuantes nas atividades imobiliárias, entende-se como receita bruta tributável o valor que efetivamente entrou no caixa/banco da companhia, no caso, tributação pelo regime de caixa das receitas provenientes a loteamento de terrenos, incorporações imobiliárias, construção de prédios, como também a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda (Art. 30º, Lei nº 8.981, 1995). Desta forma, considerando que a empresa tenha faturamento superior a R\$ 20.000,00 mensais, chegamos a seguinte tributação sobre o lucro presumido exposta na tabela 1:

Tabela 1 – Tributação sobre as receitas no Lucro Presumido.

TRIBUTOS / RECEITAS	RECEITA BRUTA	DEMAIS RECEITAS
IRPJ	1,20%	15,00%
Adicional de IRPJ	0,80%	10,00%
CSLL	1,08%	9,00%
PIS	0,65%	0,00%
COFINS	3,00%	0,00%
TOTAL	6,73%	34,00%

Fonte: Adaptada das Leis nº 7.689/88; 9.249/95; 9.715/98; 9.718/98.

Aplicasse a observância que em casos de IRPJ e CSLL, no Lucro Presumido as empresas são tributadas por base em alíquotas presumidas sobre a receita bruta,



no caso em questão, conforme citado no estudo, ficou 8% de presunção para IRPJ e 12% para CSLL. Desta forma para recolhimento do Imposto de Renda, 8% de 15% ficaria 1,20% de IRPJ, junto ao 0,80% resultante de 8% de 10% sobre o adicional, conforme tabela 1. A CSLL segue a mesma lógica do IRPJ, porém com a alíquota presumida de 12%, ficando 1,08% a recolher sobre a receita bruta referente à contribuição. Conforme citado, PIS e COFINS estão calculados somente sobre a receita bruta.

As alíquotas tratadas acima, advém das receitas integrantes do Lucro Presumido, porém dentro deste mesmo regime é possível que as incorporadoras optem pelo RET sobre cada incorporação imobiliária que realizar a afetação, benefício da Lei nº 10.931/04. Desta forma, efetuando sua arrecadação de uma forma diferenciada, conforme tópico a seguir.

2.3.2 Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação

O Regime Especial de Tributação - RET, como é conhecido, tem por objetivo incentivar as incorporadoras a efetuar a afetação do seu patrimônio para dar uma garantia a mais para os adquirentes (SILVA, FILHO, 2017). Para Segreti, et al. (2006) este regime leva de forma simples e segregada o recolhimento dos tributos, sendo que, ainda traz o benefício de pagar uma menor carga de impostos e contribuições (SILVA, FILHO, 2017). Estes sendo os que incidem sobre a obra afetada, como: PIS, COFINS, IRPJ e CSLL (MELO, 2016). O RET passou a existir a partir da Lei nº 10.931/04, onde traz no art. 1º:

Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação (BRASIL, 2004).

Desta forma, o RET é uma alternativa exclusiva para aplicação sobre as incorporações imobiliárias, e após sua opção, não gera o direito de retroagir a sua forma anterior. Nesse caso, deve continuar até o fim da incorporação com os procedimentos deste regime, mantendo-se enquanto perdurarem os direitos de créditos ou obrigações do incorporador junto aos clientes (MELO, 2016).

No Art. 3º da Lei nº 10.931/04 salienta que os objetos, bens e direitos vinculados às incorporações imobiliárias enquadradas no RET, não responderão pelas dívidas geradas na incorporadora. Porém, a mesma responderá pelas dívidas da incorporação afetada, relativo aos tributos federais: IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. A mesma Lei, no Art. 5º elucida que o recolhimento deve ocorrer a partir do mês da opção. Conforme Solução de Consulta nº 244 de 2014 do Conselho-Geral de Tributação (SC-Cosit nº 244/14) traz no item 16:

RET será adotado em relação às receitas recebidas após a efetivação da opção, referentes às unidades vendidas antes da conclusão da obra, as quais compõem a incorporação afetada, mesmo que essas receitas sejam recebidas após a conclusão da obra ou a entrega do bem.

Tratado na mesma SC-Cosit no item 17, as receitas advindas de vendas após conclusão do empreendimento, no caso, contratos formalizados após



averbação da construção, não se enquadram mais no RET, pois este não se caracterizara mais como uma incorporação imobiliária.

Ressaltando que, para realizar a opção, é preciso: i) afetar o patrimônio da incorporação, conforme salientado no item 2.2 do estudo; ii) inscrição da mesma no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) no evento 109 (Inscrição de incorporação imobiliária - PA); e; iii) apresentação de Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação, sendo que o mesmo é disponibilizado no site da Receita Federal do Brasil (Art. 3º, IN RFB nº 1.435, 2013). Para tanto, é preciso que a incorporadora matriz deva estar em dia com todas as obrigações fiscais ministradas pela RFB, com a Dívida Ativa ministrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), como também, sobre as contribuições previdenciárias e dos recolhimentos ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (Art. 3º, Inciso IV e V, IN RFB nº 1.435/13).

Perante o Art. 10º, IN RFB nº 1.435/13 as incorporadoras são obrigadas a manter uma estrutura contábil segregada para cada incorporação optante pelo RET, conforme trata Art. 7º, da Lei nº 10.931/04, sendo que podem ser registradas em livros próprios ou juntos ao da incorporadora.

2.3.2.1 Recolhimento unificado

Na legislação atual, a partir da IN RFB nº 1.435/13, no Art. 5º, é descrito que, cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação deve recolher de forma unificada a partir de DARF no código 4095, os seguintes tributos: IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, na alíquota de 4% sobre sua receita mensal recebida, sendo esta, no qual trata o artigo, os valores obtidos pela alienação dos imóveis que compõem a incorporação, juntamente com as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes da mesma (EHARA, KIMURA, et al., 2013). O Art. 5º, IN RFB nº 1.435/13 no § 7º e § 8º salienta que desta receita podem ser deduzidas as vendas canceladas, devoluções de vendas e descontos incondicionais. Para as demais receitas da incorporadora provenientes da incorporação enquadrada no RET, deverão ser tributadas pela incorporadora, no caso, tributado pelo regime adotado na empresa matriz.

Para fins de repartição dos tributos recolhidos, Art. 8º, da Lei nº 10.931/2004 com redação dada pelo Art. 16º da Lei nº 12.844/13, a tabela 2 atribui a apresentação desta divisão.

Tabela 2 – Tributação sobre receitas no RET

TRIBUTOS/RECEITA	RECEITA BRUTA (%)	DEMAIS RECEITAS (%)
IRPJ	1,26%	15,00%
Adicional IRPJ	0,00%	10,00%
CSLL	0,66%	9,00%
PIS	0,37%	0,00%
COFINS	1,71%	0,00%
TOTAL	4,00%	34,00%

Fonte: Adaptada da Lei nº 10.931 de 2004, Art. 8º.

Importante frisar que as alíquotas citadas acima podem passar por alterações ao decorrer do tempo, sendo analisadas pelo Poder Executivo e Legislativo, por isso, de certa forma, gera insegurança para as incorporadoras



temendo um aumento das alíquotas (PETRECHEN, 2016). Ressaltando que nesta modalidade, sob qualquer circunstância, a arrecadação é definitiva, sem possibilidade de compensação ou restituição no que for apurado pela incorporadora, conforme estabelecido pelo Art. 4º, § 2º da Lei nº 10.931/2004.

Ainda no Art. 4º, § 6 e § 7, trata da possibilidade de recolhimento unificado numa alíquota de 1%, via DARF código 1068. Isso, para os imóveis de âmbito social Do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), cujo o valor não ultrapasse R\$ 100.000,00 (cem mil reais). No momento, pela legislação, é válido até dezembro de 2018, posterior a esta data, caso não haja uma nova alteração, voltará a recolher a alíquota de 4%.

2.4 DISPOSITIVOS DO CÓDIGO CIVIL SOBRE CONDOMÍNIOS

Os condomínios horizontais de lotes, anterior ao ano de 2017 não eram especificamente regulamentos em Lei, era apenas uma interpretação entre duas Leis. A partir do ano destacado, esta forma de condomínio ganhou regulamentação jurídica, expressa pela Lei nº 13.465/17, onde a mesma buscou abordar e dar ordenamento jurídico aos condomínios de lotes, os equiparando aos edifícios.

2.4.1 Condomínios Edifícios

Regulamentado pelo Capítulo VII do Código Civil, os condomínios edifícios, podem ser formados por partes de propriedade privativa e comum dos adquirentes, sendo que, cada unidade imobiliária terá uma fração ideal do solo e nas outras partes envolvidas, ainda que, mesmo proprietária de uma determinada área de uso comum, a mesma não pode privar aos outros de acesso aos logradouros públicos. A identificação do território salientado no caput está no instrumento de instituição do condomínio (Art. 1.331, Lei nº 10.406/02).

Para constituição de condomínios é preciso efetuar o registro no Cartório de Registro de Imóveis, com as discriminações e individualizações das unidades junto as suas frações ideais, tanto privativas como de uso comum, e, delinear a que fim se reservam (Art. 1.332, Lei nº 10.406/02). Cabendo ressaltar que, as áreas de uso comum tratadas no tema, na verdade são privativas aos condôminos (PINTO, 2017).

Dentro deste regime condominial, os condôminos devem contribuir com as despesas do condomínio na proporção de suas respectivas áreas (Art. 1.336, Lei nº 10.406/02).

2.4.2 Condomínio de Lotes disposto pela Lei nº 13.465/17

A Lei nº. 13.465/2017 veio para alterar alguns pontos na legislação, uma delas, foi a inclusão do Art. 1.358-A junto a Seção IV no Capítulo VII do Código Civil Brasileiro instituído pela Lei nº 10.406/02, elucidando exclusivamente sobre os condomínios de lotes, inserindo o texto, destacando a possibilidade de adesão ao regime condominial sobre as unidades constituídas de lotes (PINTO, 2017).

Conforme trata a legislação, os condomínios de lotes poderão ter partes designadas para propriedade privativa e de uso comum, sendo que, a fração ideal de cada adquirente poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, seguindo o que está definido pelos condomínios edifícios, pelo fato de



estarem equiparados, porém, é preciso respeitar as legislações urbanísticas (Art. 1.358-A, Lei nº 10.406/02). Cabendo ressaltar que, as áreas de uso comum tratadas no tema, na verdade são privativas aos condôminos (PINTO, 2017). Por fim, § 3º, do Art. 1.358-A destaca que a implementação de toda a estrutura, fica de responsabilidade ao empreendedor da incorporação imobiliária, no caso, o incorporador.

3 PROCEDIMENTOS METOLÓGICOS

Para realização do estudo, é necessário seguir uma direção, trata-se dos procedimentos metodológicos. Com a finalidade de guiar a pesquisa e conciliar com os objetivos propostos no estudo, para então alcançar os resultados almejados.

3.1 ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO

Para atingir os objetivos propostos no estudo, será empregado a abordagem da metodologia pelos métodos qualitativos e quantitativos.

Segundo Prodanov e Freitas (2013) a abordagem qualitativa tocara sobre o foco de orientar na estrutura do trabalho desenvolvido, adentrando ao estudo em questão, usufruindo das interpretações de legislações e opiniões, fazendo uso de referencial teórico.

Perante Richardson (1999) o método quantitativo segue a lógica do seu significativo por palavra. No caso, efetuado a coleta de dados e informações, posteriormente realizado análise das mesmas, então, para demonstração e entendimento da coleta, será colocado em forma de quantificação, ou seja, usufruindo de técnicas estatísticas, numéricas, comparativas, percentuais, médias, entre outras citadas pelo autor.

Quanto aos procedimentos, fez-se uso da pesquisa bibliográfica, descritiva e exploratória, pois, para atingir o resultado esperado, foi preciso buscar interpretações de diferentes autores sobre as legislações vigentes ao assunto, isso, para aprofundar o estudo, visando alcançar uma resposta ao problema. Para confirmar, Gil (2008) menciona que cada pesquisa social segue um objetivo, sendo que, as exploratórias focam em aprimoramentos de conceitos e ideias para proporcionar uma visão geral acerca do fato, já as descritivas formulam as características fundamentais. Ainda o mesmo autor coloca que, estes dois tipos de pesquisa atingem os pesquisadores mais preocupados com a atuação prática.

3.2 PROCEDIMENTO DE COLETA E ANÁLISE DE DADOS

Para realização do estudo, fez-se uso de pesquisa em artigos científicos, revistas, matérias, leis, normas, instruções normativas, consultorias e soluções de consulta publicadas pelo Conselho-Geral de Tributação da Receita Federal do Brasil. Isso para fundamentar a pesquisa, frisando que, as referências mais relevantes, por se tratar de questões tributárias, foram as legislações pertinentes ao assunto e suas interpretações pelos autores. Trazendo tabelas e figuras para melhor elucidação.

Nas questões práticas para atingir o objetivo da pesquisa, será realizado uma interpretação minuciosa das legislações e conectando os assuntos colocados



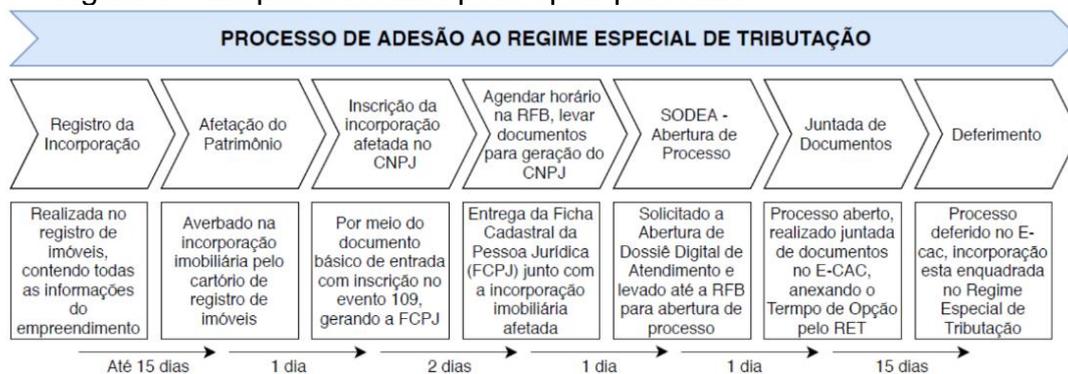
na fundamentação deste estudo, com isso, mostrara passo a passo dos procedimentos a serem adotados pelas construtoras/incorporadoras. Para poder evidenciar da melhor forma, será apresentado um fluxograma de todas as etapas necessárias desde o registro da incorporação até a opção ao RET.

Para demonstrar a economia do benefício fiscal as incorporadoras, será utilizada a receita bruta acumulada em 12 meses do ano de entrega de um condomínio de lotes da região sul de Santa Catarina atualizadas até Agosto de 2018. Os dados foram coletados de uma construtora da cidade de Criciúma. Sobre estes valores, ocorrerá a aplicação da carga tributária de cada regime, pelo Lucro Presumido e pelo Regime Especial de Tributação, fazendo um comparativo e calculando de forma explícita a diferenciação entre ambos. Além da economia, haverá a apresentação dos pontos positivos e negativos advindos da opção.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

As incorporadoras responsáveis pela execução de empreendimentos imobiliários enquadrados pela Lei nº 4.591/64, tem a opção de usufruir do benefício fiscal do Regime Especial de Tributação – RET. Recolhendo de forma unificada e com uma alíquota diferenciada sobre a receita bruta mensal de cada incorporação imobiliária optante pelo RET, dos tributos: PIS, COFINS, IRPJ e CSLL. Para que isso seja possível é preciso ter o registro da incorporação, afetação do patrimônio e a opção pelo regime. Abaixo segue fluxograma das etapas a serem realizadas.

Figura 1 – Etapas a realizar para optar pelo RET



Fonte: Própria (2018).

O organograma traz as etapas à serem efetuadas desde o Registro da Incorporação até o deferimento da opção ao Regime Especial de Tributação. Mostra a média de dias que cada processo leva, normalmente dentro de 30 dias (um mês) é possível realizar todas as etapas. Ressaltando que a data de opção é a preenchida no termo quando realizado a juntada de documentos, os 15 dias para deferimento seria somente para obter a aceitação da RFB por meio do Centro Virtual de Atendimento (E-CAC).

Na prática, conforme salientado nos tópicos anteriores, existe uma redução da carga tributária aplicada, sendo demonstrado no gráfico abaixo a comparação do recolhimento de tributos pelo Lucro Presumido x Regime Especial de Tributação.



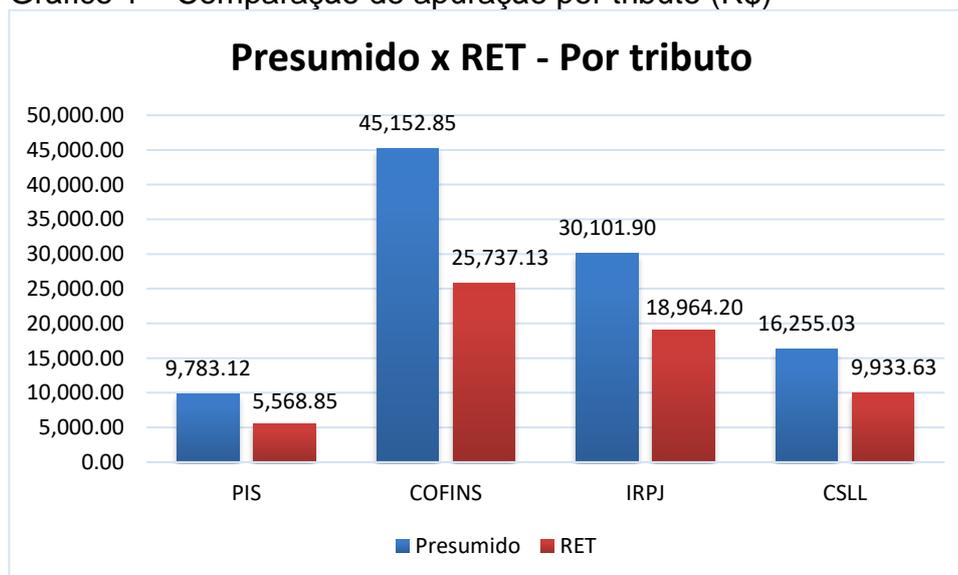
Tabela 3 - Apuração dos tributos no Lucro Presumido x RET

CONSIDERANDO A RECEITA BRUTA ANUAL R\$ 1.505.095,09.			
	TRIBUTOS	VALORES	DARF
LUCRO PRESUMIDO	PIS (0,65%)	R\$9.783,12	R\$9.783,12
	Cofins (3%)	R\$45.152,85	R\$45.152,85
	CSLL (9%)	R\$16.255,03	R\$16.255,03
	IR (1,20%)	R\$18.061,14	R\$30.101,90
	Adicional IRPJ (0,80%)	R\$12.040,76	
	TOTAL APURAÇÃO	R\$101.292,90	
REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	PIS (0,37%)	R\$5.568,85	R\$60.203,80
	Cofins (1,71%)	R\$25.737,13	
	CSLL (0,66%)	R\$9.933,63	
	IRPJ (1,26%)	R\$18.964,20	
	TOTAL APURAÇÃO	R\$60.203,80	

Fonte: Própria (2018).

A receita bruta foi baseada nos valores recebidos no ano de 2011 de um condomínio de lote realizado na cidade de Içara – SC, por uma construtora de Criciúma. A receita apurada foi atualizada pelo custo unitário básico (CUB) para os últimos 12 meses (Setembro/2017 até Agosto/2018). É possível constatar que houve uma economia de R\$ 41.089,10, no caso, uma redução de 40,56% sobre a carga tributária do Lucro Presumido, isso em apenas um empreendimento. Podendo assim ser utilizada para realizar outros empreendimentos, como também, cobrir parte dos gastos administrativos. No gráfico a seguir, demonstra a diferença por tributo em comparação.

Gráfico 1 – Comparação de apuração por tributo (R\$)



Fonte: Própria (2018).



Além da economia, traz a simplificação da arrecadação dos tributos, pois ao invés de apurar de forma separada mensalmente PIS e COFINS, e, trimestralmente IRPJ, Adicional de IRPJ e CSLL, no RET poderá efetuar o cálculo com todos os tributos citados acima de forma unificada e gerar um único Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), contrário ao casual do presumido, um DARF para cada imposto/contribuição. Porém, é necessário efetuar a apuração e emissão do DARF para cada CNPJ do RET, então, com várias obras enquadradas se tornaria um pouco mais trabalhoso, porém a apuração é simples de ser realizada, por ser recolhido de forma unificada.

Por se tratar de uma incorporadora é preciso realizar o registro das diferenças temporárias como trata o Comitê de Pronunciamentos Contábeis nº 32 (CPC-32), com isso, é contabilizado os tributos e receitas diferidos conforme a execução do empreendimento. Com a adesão ao RET, isso se tornaria mais simples, pois é lançado sobre cada incorporação imobiliária realizada pela incorporadora, desta forma, ao invés de fazer os lançamentos de quatro tributos (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL), faria apenas do Regime Especial de Tributação, pois é unificado.

Este regime ainda pode ser utilizado como estratégia de marketing pois garante um aumento de credibilidade da incorporadora sobre os seus clientes, pelo fato de assegurar uma maior segurança ao entregar o empreendimento. Permite a formação de uma comissão de representantes, tendo a possibilidade de fiscalizar a obra e verificar se os recursos estão sendo alocados corretamente. Esta mesma comissão, ficará responsável por quais caminhos tomar caso a empresa responsável pela execução do imóvel entre em falência, pois esta incorporação em que o patrimônio foi afetado, não irá entrar na massa falida da incorporadora.

A lei obrigada à criação de uma conta bancária para cada incorporação, desta forma, aumentando as despesas e o trabalho interno do setor financeiro. Aderindo a este regime, causa o aumento de alguns controles internos, pelo fato da necessidade da segregação da contabilidade, conforme exemplo da figura a seguir:

Figura 2 – Contabilidade segregada

ALFA Construtora e Incorporadora Ltda			
<i>Balancete em 31/03/X1</i>			
<i>Valores expressos em reais (R\$)</i>			
	<i>CONSOLIDADO</i>	<i>INCORPORADORA</i>	<i>PAT. AFETAÇÃO</i>
ATIVO	1.741.054,50	1.150.189,50	590.865,00
ATIVO CIRCULANTE	1.707.100,00	1.136.400,00	570.700,00
DISPONÍVEL	1.330.000,00	1.050.000,00	280.000,00
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.330.000,00	1.050.000,00	280.000,00
Caixa	15.000,00	15.000,00	0,00
Banco	1.315.000,00	1.035.000,00	280.000,00
CLIENTES	0,00	0,00	0,00
CLIENTES POR INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS	0,00	0,00	0,00
Clientes - Res. Boa Vida	0,00	0,00	0,00
Clientes - Res. Santa Catarina	0,00	0,00	0,00
ESTOQUES	377.100,00	86.400,00	290.700,00
ESTOQUE DE IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO	347.400,00	77.400,00	270.000,00
Res. Boa Vida	90.000,00	90.000,00	0,00
(-) Custo Transf. p/ Resultado	(12.600,00)	(12.600,00)	0,00
Res. Santa Catarina	300.000,00	0,00	300.000,00
(-) Custo Transf. p/ Resultado	(30.000,00)	0,00	(30.000,00)
DESPESAS A APROPRIAR	29.700,00	9.000,00	20.700,00
Comissão de Venda a Apropriar	29.700,00	9.000,00	20.700,00

Fonte: Editorial ITC, 2016.



Com isso, caso existam várias incorporações, se torna necessário à contratação de mais um ou dois auxiliares para poder realizar as novas rotinas. As compras serão realizadas por cada CNPJ, como também, a apuração e recolhimento do tributo unificado, por isso. Mesmo com todas as rotinas, procedimentos detalhados e complexos, a adesão ao RET se torna viável. Além deste fator, existe as implicações sobre as obrigações acessórias com novos campos para preenchimento, tanto nos aplicativos do programa SPED, como também, na Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo do trabalho foi demonstrar as implicações geradas com a adesão ao Regime Especial de Tributação por uma incorporadora do regime tributário Lucro Presumido. De modo geral, o estudo é voltado aos condomínios de lotes porém também pode emplacar os edifícios. A razão de escolher um tipo de empreendimento em específico, vem em razão da Lei nº 13.465/17, porque anterior a mesma, não existiria uma regulamentação expressa como existe agora, onde abordasse a este tipo de condomínio. Assim, existiria dúvidas sobre a forma de apresentar o RET dentro desta modalidade, pelo fato da incorporação imobiliária tratar de construir ou promover a construção de unidades autônomas para venda.

Na questão tributária, a opção pelo RET, atualmente, é viável pelo fato de oferecer um benefício econômico sobre os tributos incidentes ao faturamento e lucro, numa quantidade de 40% no Lucro Presumido, sendo assim a cada R\$ 100.000,00 (Cem mil) apurados, teria uma economia de R\$ 40.000,00, pagando somente R\$ 60.000,00 (sessenta mil). A economia na questão tributária, é evidente, porém existem alguns procedimentos a serem adotados pelas incorporadoras, como abertura de uma conta bancária para cada empreendimento, segregação da contabilidade, a obrigação da apresentação das informações perante a comissão de representantes que fica encargo de fiscalizar a obra, caso queiram formar.

Os novos procedimentos adotados alteram os trabalhos internos, tanto na contabilidade como no setor financeiro, fiscal, pelo fato da obrigação de ter a contabilidade “separada” para cada patrimônio de afetação e os boletos para recebimento devem seguir o ideal de cair na conta de cada PA. Mesmo com os fatos supracitados, a opção pelo RET continua muito viável nos dias atuais para que as incorporadoras possam manter sua vida financeira com geração de lucros, considerando a crise econômica atual do Brasil.

Ressalta-se que o estudo demonstrou o quão importante é o conhecimento contábil em todas as áreas de atuação empresarial, fazendo com que as mesmas consigam com um planejamento tributário eficaz, um maior sucesso na realização de suas atividades.

A empresa em estudo realizou um protocolo junto a Receita Federal do Brasil, questionando a possibilidade de adesão ao RET sobre a incorporação de condomínios horizontais de lotes, a resposta veio por meio da Solução de Consulta nº 7.020 - SRRF07/Disit, onde a mesma apenas salienta que os empreendimentos tratados como incorporação imobiliária, seguindo a Lei nº 4.591/64, poderão optar por este regime, no caso dos condomínios de lotes, entende-se como possível.

Por fim, recomenda-se para pesquisas futuras a interpretação de forma mais completa da Lei nº 13.465/17 que trata da equiparação do condomínio de lotes ao



condomínio edilício. Outra recomendação seria a interpretação detalhada de um tramite existente sobre os valores a serem devolvidos quando houver o cancelamento do contrato (distrato) de uma obra enquadrada pelo Patrimônio de Afetação/Regime Especial de tributação. A ideia existente, traz a possibilidade da incorporadora devolver os valores acordados na rescisão, apenas na entrega do empreendimento enquadrado no RET.

6 REFERÊNCIAS

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRICIÚMA. **Incorporação imobiliária**. Criciúma. Disponível em: <<http://www.ricriciuma.com.br/conteudo/127>>. Acesso em: 12 abr. 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS; SINDICATO DA HABITAÇÃO. **O ciclo da incorporação imobiliária**. São Paulo: 2015. Disponível em: <https://abrainc.org.br/wp-content/uploads/2015/08/cartilha_guia_incorporacoes_rev_08_07.pdf>. Acesso em: 12 abr. 2018.

BEUREN, L. R.; FRIES, L. N. **Regime Especial de Tributação - RET para as incorporações imobiliárias**. 2013. Disponível em: <<https://seer.faccat.br/index.php/contabeis/article/download/62/57>>. Acesso em: 30 abr. 2018.

BISOLO, T.; BAGGIO, D. K. **Planejamento tributário: estudo do regime tributário menos oneroso para indústria**. **Revista de Administração IMED**, v. 2, n. 3, p. 195-206, 2012. Disponível em: <<http://www.spell.org.br/documentos/ver/31783/planejamento-tributario--estudo-do-regime-tributario-menos-oneroso-para-industria>>. Acesso em: 28 abr. 2018.

BRASIL. Constituição Federal de 1988. Constituição da Republica Federativa do Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao_compilado.htm>. Acesso em 28 abr. 2018.

BRASIL. Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del1598.htm>. Acesso em 10 abr. 2018.

BRASIL. Decreto-Lei nº 3.000, de 26 de março de 1999. Estabelece o Regulamento do Imposto de Renda – RIR/99. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto/d3000.htm>. Acesso em 04 abr. 2018.

BRASIL. Decreto-Lei nº 9.580, de 22 de novembro de 2018. Estabelece o Regulamento do Imposto de Renda. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9580.htm>. Acesso em 08 dez. 2018.

BRASIL. Instrução Normativa n. 1.435, de 30 de dezembro de 2013. Dispõe sobre o regime especial aplicável as incorporações imobiliárias. Disponível em:



<<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=48915&visao=anotado>>. Acesso em: 10 abr. 2018

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em 05 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em 27 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988. Institui a contribuição social sobre o lucro das pessoas jurídicas e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7689.htm>. Acesso em 06 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8981.htm>. Acesso em 10 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9249.htm>. Acesso em 06 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 9.715, de 25 de novembro de 1998. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9715.htm>. Acesso em 05 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998. Altera a legislação tributária federal. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/leis/Ant2001/Lei971898.htm>>. Acesso em 05 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em 31 mar. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 25 abr. 2018.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre alterações e inclusões nas legislações pertinentes aos condomínios de lotes, entre outras. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em 25 abr. 2018.

BRASIL. Solução de Consulta nº 244, de 12 de setembro de 2014. Dispõe sobre esclarecimentos as incorporações imobiliárias sobre a opção ao regime especial de tributação. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/publico/Legislacao/>>



SolucoesConsultaCosit/2014/SCCosit2442014.pdf>. Acesso em 08 abr. 2018.

CAETANO, V. B.; RIBEIRO, R. B. **Planejamento tributário em empresas de construção cível: benefícios proporcionados pelo Regime Especial de Tributação.** 2017. Disponível em: <<http://www.fucamp.edu.br/editora/index.php/ragc/article/download/893/663>>. Acesso em: 20 abr. 2018.

COELHO, F. U. **Manual de direito comercial: Direito de empresa.** Ed. 23. São Paulo: Saraiva, 2011. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/1745047/mod_resource/content/1/Manual%20de%20Direito%20Comercial%20-%20Fabio%20Ulhoa%20Coelho.pdf>. Acesso em: 28 abr. 2018.

COLLING, T.; GOLDONI, A. G.; MORAES, J. P.; ARRUDA, J. R. 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 - Eletrônica**, v. 15, n. 4, p. 129-142, 2017. Disponível em: <<http://www.spell.org.br/documentos/ver/46985/elisao-fiscal--um-estudo-sobre-a-melhor-opcao-tributaria-entre-lucro-presumido-e-regime-especial-de-tributacao-para-uma-empresa-da-construcao-civil-no-periodo-de-2012-a-2016--->>. Acesso em: 25 abr. 2018.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS – CPC. **CPC-32: tributos sobre o lucro.** Brasília, jul. de 2009. Disponível em: <http://static.cpc.aatb.com.br/Documentos/340_CPC_32_rev%2013.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2018.

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA (Santa Catarina). **Construção civil: cenário impõe planejamento para o setor.** 2015. Disponível em: <<http://www.crea-sc.org.br/portal/index.php?cmd=artigos-detalle&id=3356#.WujpTlgvw2x>>. Acesso em: 20 mar. 2018.

EHARA, A. et al. **Adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora na cidade de Londrina.** Revista de Estudos Contábeis, Londrina, Vol. 4, N. 7, pag. 3 – 19, Jul/Dez, 2013. Disponível em: <<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/rec/article/download/14536/14418>>. Acesso em: 25 abr. 2018.

ESTADÃO. **O instituto do patrimônio de afetação e sua (in)compatibilidade face a recuperação judicial.** 2018. Disponível em: <<https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/o-instituto-do-patrimonio-de-afetacao-e-sua-incompatibilidade-face-a-recuperacao-judicial/>>. Acesso em: 08 dez. 2018.

EXAME. **Entenda a diferença entre corretor, imobiliária e incorporadora.** 2017. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/dino/entenda-a-diferenca-entre-corretor-imobiliaria-e-incorporadora/>>. Acesso em: 10 abr. 2018.



FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO DISTRITO FEDERAL. **Construção civil representa 6,2% do PIB Brasil.** 2017. Disponível em: <<https://www.sistemafibra.org.br/fibra/sala-de-imprensa/noticias/1315-construcao-civil-representa-6-2-do-pib-brasil>>. Acesso em: 20 mar. 2018.

GIL, A. C. **Método e técnicas de pesquisa social.** 6ª. ed. São Paulo: Atlas S.A, 2008.

HAZAN JUNIOR, P. R. **PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO: LUCRO REAL X LUCRO PRESUMIDO.** 2004. 109 f. TCC (Graduação) - Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2004. Disponível em: <<http://tcc.bu.ufsc.br/Contabeis295556.pdf>>. Acesso em: 30 abr. 2018.

INFORMATIVO TRIBUTÁRIO CONTÁBIL (ITC). **Patrimônio de Afetação - Considerações gerais.** 2016. Disponível em: <<https://itcnet.com.br/materias/index.php?area=0>>. Acesso em: 20 nov. 2018.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). **O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária.** Disponível em: <<http://www.irib.org.br/obras/o-regime-da-afetacao-patrimonial-na-incorporacao-imobiliaria>>. Acesso em: 10 out. 2018.

MARKETING IMOB. **O caso Encol. Entenda a grande lição para o mercado imobiliário.** 2012. Disponível em: <<http://www.marketingimob.com/2012/02/o-caso-encol-grande-licao-para-o.html>>. Acesso em: 20 mai. 2018.

PETRECHEN, L. C. **O patrimônio de afetação e a sociedade de propósito específico nas Incorporações Imobiliárias.** 2016. Disponível em: <<http://poliintegra.poli.usp.br/library/pdfs/43908e001c8f13b7fa1d5ffdcf656317.pdf>>. Acesso em: 20 abr. 2018.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, E. C. **Metodologia do trabalho científico: Métodos e Técnicas da pesquisa e do trabalho Acadêmico.** 2º ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013. Disponível em: <<http://www.feevale.br/Comum/midias/8807f05a-14d0-4d5b-b1ad-1538f3aef538/E-book%20Metodologia%20do%20Trabalho%20Cientifico.pdf>>. Acesso em: 02 mai. 2018.

REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE. **Patrimônio de afetação: segurança jurídica na aquisição de imóvel em planta.** Porto Alegre. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=202>>. Acesso em: 12 abr. 2018.

RICHARDSON, R. J. **PESQUISA SOCIAL: Método e Técnicas.** 3ª ed. São Paulo: Atlas S.A, 1999.

SEGRETI, J. B. et al. **Estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo.** Revista de Administração e Contabilidade da Unisinos, São Paulo, Vol. 3, n. 3, páginas 253 – 261, Setembro, 2006. Disponível em:



<<http://revistas.unisinos.br/index.php/base/article/view/5975/3153>>. Acesso em: 18 abr. 2018.

SENADO FEDERAL. **CONDOMÍNIO DE LOTES: Um modelo alternativo de organização do espaço urbano.** Brasília: 2017. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td243>>. Acesso em: 02 mai. 2018.

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CÍVIL DE JOINVILLE. **A incorporação imobiliária como uma atividade sui generis.** Joinville: 2012. Disponível em: <<http://www.sinduscon-joinville.org.br/artigos/a-incorporacao-imobiliaria-como-uma-atividade-sui-generis.html>>. Acesso em: 12 abr. 2018.

SILVA, F. C. A. F.; FILHO, P. C. **Aplicação do Regime Especial de Tributação, instituído pela Lei N. 10.931/2004, para receitas de venda de imóveis após a conclusão da obra objeto da incorporação imobiliária.** 2017. Disponível em: <http://marizadvogados.com.br/_2017/wp-content/uploads/2018/02/NArt.14-2017.pdf>. Acesso em: 01 mai. 2018.