



**FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS DE SERGIPE – FANESSE**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**LEOMÁRIA REGINA COSTA**

**REGIME DIFERENCIADO NA TRIBUTAÇÃO DAS EMPRESAS DE  
CONSTRUÇÃO CIVIL: Um estudo de caso na Construtora Habitacon sobre  
Patrimônio de Afetação**

**Aracaju – SE**  
**2015.2**

**LEOMÁRIA REGINA COSTA**

**REGIME DIFERENCIADO NA TRIBUTAÇÃO DAS EMPRESAS DE  
CONSTRUÇÃO CIVIL: Um estudo de caso na Construtora Habitacon sobre  
Patrimônio de Afetação**

**Artigo apresentado à Coordenação do  
Curso de Bacharelado em Ciências  
Contábeis da Faculdade de  
Administração e Negócios de Sergipe -  
FANESE, como requisito parcial e  
obrigatório para obtenção do grau de  
bacharel em Ciências Contábeis.**

**Orientador: Prof. Edgard Dantas Santos  
Júnior**

**Coordenadora: Prof. Esp. Luciana Matos  
dos Santos Figueiredo Barreto.**

**Aracaju – SE  
2015.2**

**LEOMÁRIA REGINA COSTA**

**REGIME DIFERENCIADO NA TRIBUTAÇÃO DAS EMPRESAS DE  
CONSTRUÇÃO CIVIL: Um estudo de caso na Construtora Habitacon sobre  
Patrimônio de Afetação**

**Artigo apresentado à Coordenação do Curso de Bacharelado em Ciências Contábeis da Faculdade de Administração e Negócio de Sergipe - FANESE, como requisito parcial e obrigatório para obtenção do grau de bacharel em Ciências Contábeis.**

**Aprovado (a) com média: \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
**Prof. Edgard Dantas Santos Júnior**  
**Orientador**

\_\_\_\_\_  
**Avaliador**

\_\_\_\_\_  
**Avaliador**

\_\_\_\_\_

**Aracaju (SE), \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2015.**

## RESUMO

A realização desta pesquisa consiste em identificar os benefícios do regime de tributação utilizados especialmente pela construção civil, analisando como sua adoção irá impactar no planejamento tributário e financeiro desse segmento. Em decorrência desse fato, essa pesquisa científica tem por finalidade responder a seguinte questão: Como a Elisão Fiscal pode impactar positivamente trazendo redução dos tributos sobre as empresas de construção civil? Com base nesse pressuposto, o objetivo geral dessa pesquisa é mostrar a tributação especial e diferenciada como uma forma de reduzir a carga tributária destas empresas de construção civil. Para alcançar o referido objetivo tomou-se como base os seguintes objetivos específicos: verificar a obrigatoriedade do Incorporador enquadrado no Regime Especial de Tributação (RET); identificar tributos abrangidos e unificados pela Lei 10.931/2004; demonstrar como Patrimônio de Afetação (PA) resguarda os direitos do consumidor na compra de imóvel; analisar as alíquotas tributárias convencionais aplicadas nas empresas com e sem o RET. Para alcançar as respostas necessárias para problemática e respectivos objetivos utilizou-se como método a pesquisa bibliográfica e estudo de caso exploratório quantitativo. Nos resultados foi possível analisar que o RET é sim o método mais vantajoso para a empresa estudada. Sugere-se então que esta empresa adote este método para os demais empreendimentos que ela possui.

**Palavras- Chave:** Patrimônio, RET, Incorporação.

## **LISTA DE SIGLAS**

**RET** - Regime de Tributação Especial

**CNPJ**- Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas

**IRPJ** - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas

**PIS/PASEP** - Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público

**CSLL** - Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido

**COFINS** - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social

**PA**- Patrimônio de Afetação

## LISTA DE TABELAS

**Tabela 1:** Rateio da alíquota entre os tributos do RET no PMCMV

**Tabela 2:** Rateio da alíquota entre os tributos do RET

**Tabela 3:** Separação dos departamentos da empresa

**Tabela 4:** Demonstrativo de cálculo de tributos pelo Lucro Presumido

**Tabela 5:** Demonstrativo de cálculo de tributos adequando ao RET

**Tabela 6:** Demonstrativo de cálculo de tributos pelo RET

**Tabela 7:** Demonstrativo de cálculo de tributos adequando ao Lucro Presumido

**Tabela 8:** Quadro comparativo entre o pagamento dos tributos

## SUMÁRIO

RESUMO

LISTA DE SIGLAS

LISTA DE TABELAS

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Área do Conhecimento Pesquisada .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2 Delimitação e Problematização do Tema:.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3 Objetivo Geral.....</b>	<b>9</b>
<b>1.4 Objetivos Específicos.....</b>	<b>9</b>
<b>1.5 Justificativa .....</b>	<b>10</b>
<b>2 REFERENCIAL TEÓRICO.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Patrimônio de Afetação .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1.2 Regime especial de tributação (RET) .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1.3 Regime especial programa minha casa minha vida .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.4 Impostos que compõem o regime especial de tributação.....</b>	<b>13</b>
<b>2.1.5 Benefícios para as empresas que optam pelo regime especial tributação.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1.6 Extinção do patrimônio de afetação.....</b>	<b>15</b>
<b>3 METODOLOGIA .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 Classificação da Pesquisa .....</b>	<b>16</b>
<b>3.2 Instrumentos de Levantamento de Dados .....</b>	<b>16</b>
<b>3.3 Análises de Dados .....</b>	<b>16</b>
<b>4 CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA.....</b>	<b>17</b>

<b>4.1 Descrição Legal.....</b>	<b>17</b>
<b>4.1.2 Histórico da empresa.....</b>	<b>17</b>
<b>4.1.3 Estrutura organizacional .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1.4 Estrutura contábil e forma de tributação .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1.5 Departamentalização .....</b>	<b>18</b>
<b>3.1.6 Fornecedores .....</b>	<b>18</b>
<b>3.1.7 Missão.....</b>	<b>19</b>
<b>3.1.9 Visão.....</b>	<b>19</b>
<b>5 ANÁLISE DOS RESULTADOS .....</b>	<b>20</b>
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>22</b>
<b>ABSTRACT</b>	
<b>REFERÊNCIAS</b>	



## **1 INTRODUÇÃO**

### **1.1 Área do Conhecimento Pesquisada**

A realização desta pesquisa consiste em identificar os benefícios do regime de tributação utilizados especialmente pela construção civil, analisando como sua adoção irá impactar no planejamento tributário e financeiro desse segmento.

### **1.2 Delimitação e Problematização do Tema**

Esse trabalho limita-se a pesquisar a carga tributária que incide sobre as empresas de construção civil, ramo muito importante para o crescimento econômico e social do país. Dessa forma, o presente estudo pretende verificar como o planejamento tributário pode interferir de forma a beneficiar esse segmento. Efetivamente, este trabalho busca responder o seguinte questionamento: Como a Elisão Fiscal pode impactar positivamente trazendo redução dos tributos sobre as empresas de construção civil?

Para responder o questionamento acima, traçaram-se os seguintes objetivos abaixo mencionados.

### **1.3 Objetivo Geral**

Segundo Medeiros (2010, p.222), “objetivos gerais é a etapa que indica e caracteriza o que o pesquisador tem em vista alcançar com sua investigação”. Assim, tornou-se objetivo geral mostrar a tributação especial e diferenciada como uma forma de reduzir a carga tributária destas empresas de construção civil.

### **1.4 Objetivos Específicos**

- Verificar a obrigatoriedade do Incorporador enquadrado no Regime Especial de Tributação (RET);
- Identificar tributos abrangidos e unificados pela Lei 10.931/2004
- Demonstrar como Patrimônio de Afetação (PA) resguarda os direitos do consumidor na compra de imóvel;
- Analisar as alíquotas tributárias convencionais aplicadas nas empresas com e sem o RET.

### **1.5 Justificativa**

Essa pesquisa justifica-se por se tratar de um tema pouco estudado na academia e também pelo fato da importância que as empresas de construção civil têm para o nosso país, dessa forma, toda e qualquer redução de tributos sobre o segmento referido, trará benefícios para parte da sociedade, uma vez que a adesão ao patrimônio de afetação tem reflexo direto sobre adquirente do imóvel.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

Para um bom entendimento referente a este trabalho, observa-se ao longo desta seção alguns conceitos importantes com base nos assuntos que envolvam o Patrimônio de Afetação.

### 2.1 Patrimônio de Afetação

Segundo Souza. (2014, p.85) entende-se inicialmente como:

Foi concebido com o objetivo de assegurar a recomposição imediata dos patrimônios individuais dos adquirentes de fração ideal vinculada à unidade autônoma em construção ou ser construída, no caso de falência do incorporador ou a paralização das obras sem justo motivo por parte da construtora.

Instituído a partir da Lei 10.931 de 2004, tendo como objetivo central de dar uma maior segurança jurídica aos compradores e financiadores. O PA é um regime opcional que pode ser constituído a qualquer tempo e que pretende ampliar o mercado imobiliário e beneficiar também as construtoras e incorporadoras que incluídas neles, sofrerão a redução na sua carga tributária com a unificação de impostos e redução de alíquota. Considerado como uma nova espécie de garantia que visa amparar os adquirentes de imóveis de futuros casos de falência.

A Lei 10.931 de Agosto 2004 informa em seu artigo 31-A que:

Patrimônio de Afetação, não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do Patrimônio geral do Incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas a incorporação respectiva.

Para que se faça a constituição, o primeiro passo é a averbação feita em cartório de registro de imóveis de um termo firmado pelo incorporador. Depois de feito o registro, o incorporador deve solicitar a criação no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do PA, que será fornecido na qualidade de filial. A partir da constituição da afetação o imóvel ficará imune, por se tratar de um patrimônio autônomo, tendo assim a geração de objetivos secundários como a contabilização dos fatos que será feita separadamente e a criação de uma conta bancária independente para o registro da movimentação financeira e dos gastos exclusivos da incorporação afetada.

Desta forma, segundo Souza (2014, p.90) “entende-se que o PA não é uma garantia de conclusão do Imóvel e sim de segregação do Patrimônio”. Hoje muitas Instituições Financeiras se interessam em financiar imóveis de incorporadoras que optam pela PA porque ao se livrar de uma possível falência ele melhora a qualidade da garantia dos Financiamentos.

### **2.1.2 Regime especial de tributação (RET)**

De acordo com Mattos (2013, p.83) RET é uma forma simplificada de antecipação de impostos e contribuições federais para as incorporações sujeitas ao regime de PA.

Este regime foi criado como uma forma de incentivo para as empresas incorporadoras que optarem pelo patrimônio de afetação e adotarem o regime de tributação simplificada. Uma vez adicionado, este regime deve perdurar enquanto houver obrigações e direitos para com os compradores de imóveis que estão enquadrados no RET.

Segundo Chaves (2014, p. 25):

A centralização da tributação das receitas referentes ao patrimônio afetado é o RET cuja opção é única, irrevogável e irretroatável para cada projeto cujo imóvel foi afetado [...] A incorporadora quando faz a opção por este regime especial de tributação recolhe os tributos IR, CSLL, PIS e COFINS concentrado, ou seja, recolhe somente 4% sobre a receita relativa a obra que foi feita a opção pelo regime, correspondente aos referidos tributos.

O RET instituído pela Lei 10.931/04 na qual determina uma alíquota inicial de 7% a qual não trouxe muitos benefícios para as empresas incorporadoras do PA, cinco anos depois foi reduzido a 6% pela Lei 12.024/09. Somente com a Lei 12.844/13 houve uma clara redução para 4% que é a alíquota utilizada até os dias atuais. O recolhimento dos tributos deve ser feito a partir do mês de que foi feita a opção pelo regime. Fazendo-se a adoção deste pode-se perceber uma redução de até 2,7% na carga tributária. Cada incorporação afetada deve ter seu próprio CNPJ que foi gerado junto com PA e deve efetuar o recolhimento através de um

Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF) com a descrição de opção pelo RET.

### 2.1.3 Regime especial programa minha casa minha vida

O PMCMV surgiu no ano de 2009 por meio da lei 11.977/04 gerado com a intenção criar mecanismo de incentivo a aquisição de imóveis habitacionais para pessoa de baixa renda. Os beneficiários são escolhidos de acordo com os critérios elaborados pela lei 11.977/04. Um desses critérios é que o mesmo possua um limite de renda mensal de até 6 salários mínimos não devendo ultrapassar 10 salários mínimos.

A lei 10.931/04 de Agosto de 2004 informa em seu artigo 4º que:

Até 31 de dezembro de 2018, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o **caput** será equivalente a um por cento da receita mensal recebida.

**Tabela 1:** Rateio da alíquota entre os tributos do RET no PMCMV

TRIBUTO	ALÍQUOTA
IRPJ (Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas)	0,31 %
PIS/PASEP (Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público)	0,09 %
CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido)	0,16 %
COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social)	0,44 %

Fonte: Receita Federal do Brasil (2015), adaptado pelo autor.

O Regime utilizado pelo PMCMV se beneficia da alíquota diferenciada de 1%, todas construtoras contratadas para efetuarem obras de valor comercial ate 100.000,00 serão autorizadas a efetuar o pagamento unificado dos seus tributos.

### 2.1.4 Impostos que compõem o regime especial de tributação

O regime de especial de tributação aplicado às incorporações imobiliárias foi uma novidade para o setor tributário onde foi feito a implementação do sistema de unificação dos seguintes tributos Imposto de renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Programa de Integração Social e Contribuição para o Financiamento

da Seguridade Social com a finalidade de reduzir a carga tributária das empresas na construção civil.

O incorporador que faz a opção pelo RET pode se beneficiar e utilizar uma única alíquota de 4% sobre a sua receita bruta, rateada na seguinte maneira:

**Tabela 2:** Rateio da alíquota entre os tributos do RET

TRIBUTOS	ALÍQUOTA
IRPJ (Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas)	1,26 %
PIS/PASEP (Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público)	0,37 %
CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido)	0,66 %
COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social)	1,71 %

Fonte: Receita Federal do Brasil (2015), adaptado pelo autor.

### **2.1.5 Benefícios para as empresas que optam pelo regime especial tributação.**

As empresas que optam pelo RET além de contar com o favorecimento da Unificação dos seus tributos, que são recolhidos em uma única alíquota de 4% diminuindo assim suas obrigações a pagar, contam com a segurança que o patrimônio oferece em relação à segregação dos seus empreendimentos afetados aos demais empreendimentos que a empresa possui.

De acordo com Mattos (2013) O Regime Especial Tributário apresenta algumas vantagens e desvantagens [...] sob o prisma do Incorporador o RET simplifica a sobremaneira ao recolhimento. Por ser feito especificamente para o empreendimento afetado.

Este regime engloba muito mais que uma redução na carga tributária de uma empresa. Todas as obrigações referentes a dívidas de natureza tributária, trabalhista e financeira ficam restritas ao empreendimento em construção. A não vinculação do patrimônio afetado repercute positivamente na empresa. Dando uma maior credibilidade a ela e aos seus adquirentes que veem este regime como uma segurança para o recebimento de seus futuros imóveis.

Segundo Neto (2014) Esta medida se torna relevante para evitar o que o mercado apelidou de “efeito bicicleta” ou “pedalada”, que significa a situação das empresas em dificuldade econômica que desviam recursos de um novo

empreendimento para um anterior e assim sucessivamente, formando um ciclo vicioso que tantos prejuízos já causaram no passado.

### **2.1.6 Extinção do patrimônio de afetação**

A lei 10.931/04 diz em seu Art. 31-E que:

O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

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.

A extinção da PA não requer um procedimento muito complexo, o patrimônio vai continuar existindo até que seja feita a transferência da titularidade ao adquirente do imóvel. Esse processo só poderá ser efetuado após ser feita a averbação da construção em cartório e quitação do financiamento do incorporador. Assim a extinção se dará automaticamente.

O processo de extinção deste patrimônio também pode ser feita de outras duas formas como a denúncia da Incorporação que se entende como a desistência do incorporador de levar adiante a construção do empreendimento, para que possa haver este tipo de extinção é necessário que o incorporador ao celebrar o seu contrato fixe nele um prazo para a desistência. Devendo apresentar por escrito ao registro de imóveis e a cada um dos adquirentes, tendo um prazo também de até 30 dias para restituir aos mesmos as importâncias que já foram pagas. Liquidação do Patrimônio de Afetação poderá ser utilizada em casos de falência do incorporador. Onde é permitido que ele possa vender terrenos e acessões assim como bens e direitos afim de liquidar débitos relativos ao PA e assumir seus compromissos.

### **3 METODOLOGIA**

#### **3.1 Classificação da Pesquisa**

O presente trabalho é um estudo de caso exploratório quantitativo, pois, tem o objetivo de reunir dados, informações padrões, ideias ou hipóteses sobre um problema ou questão de pesquisa com pouco ou nenhum estudo anterior. (MUELLER, 2007, p. 25).

O estudo de caso é uma estratégia de pesquisa usada para investigar um fenômeno social complexo. É considerado uma estratégia de pesquisa abrangente para as pesquisas sociais e é uma forma de investigação empírica, pois analisa um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto da vida real. (YIN; MARTINS; apud MUELLER 2007, p.39).

#### **3.2 Instrumentos de Levantamento de Dados**

Como instrumento de levantamento de dados, utilizou-se o levantamento documental. Para Lakatos e Marconi (2003, p. 174) a pesquisa documental é a fonte de dados que está restrita a documentos escritos ou não, constituindo o que se denomina de fontes primárias. Estas podem ser feitas no momento em que o fato ou fenômeno ocorre, ou até mesmo depois.

#### **3.3 Análises de Dados**

A análise de dados está presente em todas as etapas da pesquisa e leva sempre em conta tendências e padrões do material coletado. Como técnica de análise de dados foi utilizada a estatística que significa redução de fenômeno sociológico, políticos, econômica e permite obterem-se conjuntos complexos, representações simples, assim como é constatar se essas verificações simplificadas têm relações entre si. (LAKATOS; MARCONI, 2003).



## **4 CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA**

### **4.1 Descrição Legal**

Razão Social: Habitacon Construtora e Empreendimentos Ltda.

Nome Fantasia: Habitacon Construtora Ltda.

CNPJ: 08.345.634/0010-54

Av. Getúlio Vargas, 1010 Grageru, Aracaju.

#### **4.1.2 Histórico da empresa**

A construtora nasceu em 20 de agosto de 2001, após longos anos de sociedade com outra construtora, o Engenheiro Civil Alexandre Cruz, baiano e formado pela Universidade Federal de Sergipe manifestou o desejo de ter seu próprio empreendimento e mais que isso existia a vontade de fazer algo inovador, onde houvesse um comprometimento com o meio ambiente e uma fidelização de seus clientes, dando a eles a oportunidade de adquirir seu próprio imóvel. Assim nasceu a Habitacon Construtora Ltda. Empresa do ramo da construção civil que atua fluentemente na construção de edifícios de níveis médio, projetos minha casa minha vida até a construção de mansões luxuosas na cidade de Aracaju. Durante este 14 anos a empresa já possui mais 150 mil metros quadrados de Área construída, 800 unidades entregues e 16 lançamentos, ganhando assim destaque no mercado, tornando-se uma das construtoras mais reconhecidas do Estado de Sergipe.

#### **4.1.3 Estrutura organizacional**

A Habitacon Construtora Ltda. possui em seu quadro de funcionários o total de 346 pessoas dividindo-se em 18 pessoas na parte administrativa e 328 na parte das obras. Administrados pelos seus quatro sócios, onde três são filhos do proprietário. Cada um é responsável por uma determinada área da empresa. O Sócio Luiz Cruz cuida de toda parte administrativa da empresa e também da parte relacionada a vendas dos imóveis. O Sócio José Cruz desenvolve todo um trabalho de acompanhamento nas obras, fiscalizando se todas elas estão sendo feitas dentro do que foi planejado e o ultimo Sócio Lucas Cruz se encarrega de liberação e controle dos pagamentos e solicitação dos financiamentos para a empresa.

#### **4.1.4 Estrutura contábil e forma de tributação**

Toda a contabilidade desta empresa é feita internamente, onde se faz todo um acompanhamento mensal da parte fiscal, contábil e suas obrigações acessórias.

O setor de construção possui diversos regimes, a Habitacon Construtora apresenta dentro de sua estrutura empreendimentos com Sociedade de Cota de Participação e RET. Toda essa contabilização é feita separadamente e controlada através de Tabelas no Excel.

#### 4.1.5 Departamentalização

A parte administrativa da empresa esta dividida em seis departamentos classificados como Setor pessoal, Setor contábil, Setor comercial, Setor financeiro, Setor de engenharia e Suprimentos. Todos eles se comunicam através de um único sistema denominado Informacon. Além disso, a empresa ainda conta com um quadro auxiliar de funcionários que não se encaixa nos setores citados, como Recepção, Motorista, Office Boy e Auxiliar de Serviços Gerais.

**Tabela 3:** Separação dos departamentos da empresa

DEPARTAMENTO	Nº DE FUNCIONARIOS
Departamento Pessoal	03
Contabilidade	02
Comercial	03
Financeiro	02
Engenharia	1
Suprimentos	1
Office Boy	2
Recepcionista	1
Motorista	1
Auxiliar de Serviços Gerais	1
Obra	328
Total	346

Fonte: A empresa

#### 3.1.6 Fornecedores

Por se tratar de uma empresa de construção civil a maioria dos seus fornecedores refere-se a prestação de serviços de mão de obra e a compra de materiais. Pode-se citar alguns dos principais fornecedores como Max Mix Concreto Ltda. que presta o serviço de fornecimento de concreto usinado para as obras e a Gerdau Aços Longos S.A que fornece estruturas metálicas prontas e a Itaguassu Agroindustrial S.A que faz o abastecimento da matéria prima principal na execução da obra o cimento.

**3.1.7 Missão**

Honrar o compromisso de oferecer excelência nos produtos e serviços no mercado imobiliário, cuja satisfação dos clientes assegure a sustentabilidade da Construtora e a valorização da marca.

**3.1.9 Visão**

Ser reconhecida como a melhor empresa do segmento imobiliário, perpetuando nosso trabalho pela transparência nos negócios, qualidade, inovação e relacionamento com clientes, colaboradores e investidores.

## 5 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Analisando os resultados obtidos na coleta de dados reais da empresa, a tabela 4 apresenta um breve estudo comparativo entre os empreendimentos que optam pela utilização do RET confrontando seus dados com outros empreendimentos existentes que ainda não haviam sido inclusos neste regime.

O critério utilizado para que fosse feito este estudo foi o período de apuração trimestral, onde foram extraídos dados referentes aos meses de Janeiro, Fevereiro e Março de 2015.

Abaixo, segue um comparativo sobre a tributação dos impostos federais entre incorporadoras que não são optantes pelo RET e como não optantes.

**Tabela 4:** Demonstrativo de cálculo de tributos pelo Lucro Presumido

<b>Tipo</b>	<b>Receita no Trimestre em R\$</b>
Receita Imobiliária	1.322.852,54
Distrato (-)	-
Base de calculo IRPJ– 8%	105.828,20
15% IRPJ	15.874,23
Adicional – 60.000 10%	4.582,82
Valor do IRPJ a pagar	20.457,05
Base de calculo CSLL 12%	158.742,30
9% CSLL	14.286,81
Valor da CSLL a pagar	14.286,81
PIS 0,65%	8.598,54
COFINS 3%	39.685,58
Total de imposto a pagar	83.027,98

Fonte: A empresa

**Tabela 5:** Demonstrativo de cálculo de tributos adequando ao RET

<b>Tipo</b>	<b>Receita do Trimestre em R\$</b>
Receita Imobiliária	1.322.852,54
Distrato (-)	-
Base de calculo RET– 4%	1.322.852,54
Valor do RET a pagar	52.914,10

Fonte: A empresa

Abaixo, segue outro comparativo sobre a tributação dos impostos federais entre incorporadoras que são optantes pelo RET e como seria sua situação caso ela não fosse optante do RET.

**Tabela 6:** Demonstrativo de cálculo de tributos pelo RET

<b>Tipo</b>	<b>Receita do Trimestre em R\$</b>
Receita Imobiliária	2.162.089,73
Distrato (-)	-
Base de calculo RET- 4%	2.162.089,73
Valor do RET a pagar	86.483,58

Fonte: A empresa.

**Tabela 7:** Demonstrativo de cálculo de tributos adequando ao Lucro Presumido

<b>Tipo</b>	<b>Receita no Trimestre em R\$</b>
Receita Imobiliária	2.162.089,73
Distrato (-)	-
Base de calculo IRPJ- 8%	172.967,17
15% IRPJ	25.945,07
Adicional – 60.000 10%	11.296,71
Valor do IRPJ a pagar	73.241,78
Base de calculo CSLL 12%	259.450,76
9% CSLL	23.350,56
Valor da CSLL a pagar	23.350,56
PIS 0,65%	14.053,58
COFINS 3%	64.862,69
Total de imposto a pagar	175.508,61

Fonte: A empresa.

Logo é possível perceber que a desconformidade entre as duas formas de tributação é evidente. A sua maior alteração em relação aos demais esta essencialmente na diferença de alíquotas.

**Tabela 8:** Quadro comparativo entre o pagamento dos tributos.

<b>Tipo</b>	<b>Empreendimento s/ RET</b>	<b>Empreendimento c/ RET</b>
PIS/COFINS/CSLL e IRPJ - 4,65%	83.027,98	175.508,61
RET- 4,0%	52.914,10	86.483,58
Diferença	30.113,88	89.025,03

Fonte: A empresa.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O setor da construção civil movimentou grande parte da economia brasileira e possui uma elevada carga de imposto sobre os seus serviços além de ser considerada como um dos principais fatores que dificultam o desenvolvimento do Brasil. Nesse sentido, essa pesquisa está sob a situação de analisar como a Elisão Fiscal pode impactar positivamente trazendo redução dos tributos sobre as empresas de construção civil de forma que se possa simplificar ou reduzir esta tributação, de maneira lícita e que ela possa intervir ocasionando uma alavancagem na geração e desenvolvimento de novas obras.

Verificou-se a obrigatoriedade do Incorporador enquadrado no Regime Especial de Tributação (RET), que por se tratar de um mecanismo opcional e individual, transfere ao mesmo a responsabilidade sobre todos os direitos de créditos e obrigações junto aos adquirentes que o compõem até que se conclua a obra.

Além disso, foi identificado que os tributos abrangidos e unificados pela Lei 10.931/2004 que os classificam como sendo o IR, CSLL, PIS e COFINS e que serão substituídos por uma única alíquota fixa sobre o faturamento do incorporador.

Demonstra-se também como Patrimônio de Afetação (PA) irá resguardar os direitos do consumidor na compra de imóvel de forma que, sua constituição é feita separadamente e não se confunde este patrimônio com o da empresa. Esta regra foi criada com o objetivo de evitar que haja o desvio de recursos e visa resguardar o andamento da construção do empreendimento.

Diante do exposto, foi analisado que as alíquotas tributárias convencionais aplicadas nas empresas com e sem o RET, com o objetivo de verificar se este regime é ou não uma opção vantajosa para esta empresa e se realmente houve uma redução na sua carga tributária.

Para atender ao objetivo deste trabalho e verificar se o RET é vantajoso para as incorporadoras levando-as a optarem pelo patrimônio de afetação, foi efetivado um estudo na Habitacon Construtora onde foi selecionado amostrar de empreendimentos que se utilizam de diversos regimes de tributação. E com base nestas informações foram feitas simulações comparando o cálculo do RET sobre a receita com o cálculo dos demais impostos utilizados no lucro presumido.

Assim sendo, foi identificado que o resultado desta simulação aponta que o RET é sim o método mais vantajoso para esta empresa. E se tratando de um estudo

que fornece somente indícios de vantagens do RET, sugere-se então que esta empresa adote este método para os demais empreendimentos que ela possui.

Em suma, conclui-se que os objetivos propostos neste trabalho foram atingidos. Fica ainda em aberto a possibilidades de futuros trabalhos, pois é um tema que tem bastante campo a ser explorado e estudado.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei 10.931 de 02 de Agosto de 2004**. Disponível em: <http://planalto.gov.br>. Acesso em: 28 nov. 2015.

BRASIL. **Lei 12.024 de 27 de Agosto de 2009**. Disponível em: <http://planalto.gov.br>. Acesso em: 28 nov. 2015.

CHAVES, Francisco Coutinho. **Contabilidade prática na Construção Civil**. 1. Ed. São Paulo: Atlas, 2014.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

IMAI, Massaki. **A Estratégia para o Sucesso Competitivo**. 4. ed. São Paulo, 1998.

LAKATOS, Marina de Andrade; MARCONI, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MATTOS, Aldo Dórea. **Patrimônio de Afetação na incorporação imobiliária**. 2.ed. São Paulo: Pini, 2013

MEDEIROS, João Bosco. **Redação científica**. 11. ed.reimp. São Paulo: Atlas, 2010.

MONTOTO, Eugênio. **Contabilidade Geral Esquemático**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2011

MUELLER, Suzana Pinheiro Machado. **Métodos para pesquisa em ciências da informação**. Brasília: Thesaurus, 2007.

NETO, Francisco Maia. **O que muda com o patrimônio de afetação**. 2004. Disponível em: <http://www.precisaconsultoria.com.br/fmnresp/afeta.htm>. Acesso em: 01 de nov. 2015.



SOUZA, Martelene Carvalhaes Pereira. **Patrimônio de Afetação, SPE, SCP e Consorcio**. 1. ed. São Paulo: Pini, 2014.

VIANNA, Ilca Oliveira de Almeida. **Metodologia do Trabalho Científico: Um Enfoque Didático da Produção Científica**. São Paulo: E.P.U, 2001.

## ABSTRACT

This research is to identify the benefits of the tax regime used especially for building, analyzing how his anger adoption impact on tax and financial planning in this segment, due to this fact, that scientific research aims to answer the following question: as tax avoidance may impact positively bringing reduction of taxes on construction companies? On that basis, this research has the general objective: to show the special and differentiated taxation as a way to reduce the tax burden of these construction companies, and to achieve that goal were taken based on the following specific objectives: to assess the mandatory Incorporator framed in the Special Taxation Regime (RET); identify and unified taxes covered by Law 10.931 / 2004; demonstrate how Heritage affectation (PA) protects the rights of consumers in purchasing property; analyze the conventional tax rates applied in companies with and without RET. To achieve the necessary answers to problems and their goals was used as a method to literature and quantitative study of exploratory case, the results were used to analyze the RET is rather the most advantageous method for this company. It is then suggested that the company adopt this method for its other projects she has.

**Keywords:** Patrimony, RET, Incorporation.