

XI CONGRESO INTERNACIONAL DE COSTOS Y GESTION

**XXXII CONGRESO ARGENTINO DE PROFESORES
UNIVERSITARIOS DE COSTOS**

**NOVAS DIRETRIZES CRIADAS A PARTIR DO RET EM EMPRESAS
IMOBILIÁRIAS E O IMPACTO NOS CUSTOS**

Tipificación: Conclusiones o avances de proyectos de investigación

Autores

Profa. MSc. Simone Maria Neto Nogueira Junqueira
Fundação Escola do Comércio Álvares Penteado - FECAP

Prof. Dr. Mauro Fernando Gallo
Fundação Escola do Comércio Álvares Penteado – FECAP
ABC – Associação Brasileira de Custos

Prof. Dr. Marcos Reinaldo Severino Peters
Fundação Escola do Comércio Álvares Penteado – FECAP

Trelew – Patagonia Argentina, Septiembre de 2009

**XI CONGRESO INTERNACIONAL DE COSTOS Y GESTION
XXXII CONGRESO ARGENTINO DE PROFESORES
UNIVERSITARIOS DE COSTOS**

**NOVAS DIRETRIZES CRIADAS A PARTIR DO RET EM EMPRESAS IMOBILIÁRIAS E O
IMPACTO NOS CUSTOS**

Tipificación: Conclusiones o avances de proyectos de investigación

RESUMO

A habitação sempre foi uma preocupação do homem; o que era apenas um abrigo evoluiu e mudou, sendo necessária a criação de uma estrutura regulamentadora. Mais recentemente, o crescimento do déficit habitacional e a carga tributária questionada por empresas do setor sinalizaram a necessidade de alterações nas Leis relativas ao setor da construção civil. Assim, em 2004, o Presidente da República sancionou a Lei nº. 10.931/04, que dispõe sobre o Patrimônio de Afetação que, dentre outros aspectos, institui como a opção tributária o Regime Especial de Tributação (RET), que tributa em 7% o empreendimento afetado, no que se refere ao governo federal. Este trabalho objetiva estudar as novas diretrizes criadas a partir do RET e o impacto do custo tributário do IRPJ, PIS, COFINS e da CSLL no empreendimento imobiliário, utilizando como método de tributação o Lucro Real e o RET como opção tributária, com os ajustes permitidos de desconto de créditos do PIS/COFINS não-cumulativo. Inicialmente, fez-se a contextualização do mercado imobiliário baseada em pesquisa bibliográfica realizada em literatura especializada e em sítios da área na rede mundial de computadores. Basicamente, utilizou-se o banco de dados do Sindicato da Construção Civil e o da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, visando identificar a empresa incorporadora com maior representatividade no mercado. Na seqüência, utilizando a base de dados da Bolsa de Valores do Estado de São Paulo, foram examinadas as demonstrações de resultado do exercício da empresa, para analisar os resultados e os custos, sendo necessário estabelecer uma relação vendas/custo/resultado, por haver certa proporcionalidade. De posse dos resultados, foi elaborado um estudo por meio de simulação sobre a tributação pelo Lucro Real, na qual o IRPJ e a CSLL incidem sobre o resultado em comparação com o RET. Conclui-se que o RET representa menor impacto nos custos tributários do empreendimento.

1 INTRODUÇÃO

No primeiro momento da civilização, quando os homens buscavam a proteção e os alimentos; as habitações eram abrigos construídos com a única preocupação de dar segurança aos habitantes, sem o conhecimento sobre a qualidade e os custos das obras. Como as leis eram inexistentes, a constante evolução da sociedade e, muitas transformações ocorreram até que começaram a surgir casos de empresas que, de certa forma, lesavam seus compradores, causando preocupação em alguns segmentos envolvidos como: instituições financeiras, promitentes compradores e Governo.

Algumas vezes, o capital emprestado pela instituição financeira não é utilizado no empreendimento ao qual se destina, pois acaba cobrindo algum *déficit* de caixa de empreendimentos anteriores e, em algum momento, leva à inadimplência.

A baixa qualidade dos materiais utilizados em alguns empreendimentos imobiliários (construção) causa preocupação. Há casos recentes em que prédios inteiros desabaram. São episódios nos quais as famílias acabam arcando com o ônus material e moral.

Dentre outras Leis, o Presidente da República promulgou a Lei nº. 4.591/64 que regulamenta o âmbito dos condomínios e das edificações, mas não citou a cobrança dos tributos, podendo a empresa optar por aqueles permitidos para o setor da construção civil. Entretanto, em 2004, esta lei recebeu algumas alterações com a criação Lei nº. 10.931/04 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

Sendo o patrimônio de afetação opcional às incorporadoras, a nova lei mantém o empreendimento afetado, afastado e incomunicável com o restante do patrimônio da empresa responsável pela incorporação, criando assim um aspecto de proteção para os envolvidos. Deste modo, o imóvel não pode ser utilizado como forma de pagamento em dívidas assumidas em outras obras. Considerando todos os aspectos de que dispõe a Lei, inclui no texto um novo método de tributação, mesmo que como opção se permita a criação do Regime Especial de Tributação (RET) que tem sua tributação federal unificada em 7% sobre a receita mensal, no qual estão unificados os impostos e as contribuições sociais, sendo estes destacados: Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS),

Considerando que todos os setores produtivos reclamem da alta carga tributária, o setor imobiliário também cita o elevado nível dos custos tributários. A informalidade também é citada como problema de concorrência desleal. Sendo assim, com a opção ao Patrimônio de Afetação, na qual a empresa pode optar também pelo RET, em um empreendimento terá num primeiro momento, a impressão de uma redução da carga tributária. Entretanto, em recente trabalho de Ribas Filho (2006), sobre as vantagens da adoção do Patrimônio de Afetação nas incorporações imobiliárias, através das demonstrações contábeis de incorporadoras da região metropolitana de São Paulo; percebe-se exatamente o contrário: mesmo tendo uma alíquota relativamente baixa, em determinadas formas de tributação (Lucro Presumido e Lucro Real), não se ameniza o impacto dos custos tributários que tanto compromete o setor.

O objetivo deste trabalho é estudar as novas diretrizes criadas a partir do RET e o impacto do custo tributário do IRPJ, PIS, COFINS e da CSLL no empreendimento imobiliário; utilizando como método de tributação o Lucro Real e o RET como opção tributária, com os ajustes permitidos de desconto de créditos do PIS/COFINS não cumulativo.

A construção civil é um setor de grande importância na economia, o qual necessita, em grande parte, de crédito. O aspecto dos custos tributários sempre foi abordado com o impacto que causava ao setor de construção civil. No ano de 2003, a carga tributária representava 34% do Produto Interno Bruto (PIB), e em 2007 chegou a 37% em valores

absolutos. Fatores, como a informalidade, alteram os valores, conforme evidenciado em estudo da Fundação Getúlio Vargas/Projetos (FGV/Projetos 2005).

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Mercado imobiliário

A construção civil é um setor de grande importância na economia, que movimenta o mercado pela criação de empregos diretos e indiretos. Além de possuir um encadeamento produtivo, é considerado um macro setor. As atividades da construção civil são definidas por setores que têm a edificação residencial, comercial, serviços e outras atividades que englobam a preparação do terreno, sondagens, fundações, movimentações de terra, obras viárias e aluguel de equipamentos.

Com as atividades distribuídas, observa-se o grande mercado de empregos que o setor cria. A geração de postos de trabalho, através da construção civil, é de grande importância na economia, pois, além de diminuir o desemprego, inclui profissionais com menor nível de especialização no mercado, utilizados no canteiro de obras.

Com o crescente *déficit* habitacional, nos últimos anos, estudos recentes da FGV/ Projetos 2007 mostram que há necessidade de cerca de 1,6 milhões de novas moradias entre 2007 e 2010.

No contexto do mercado imobiliário, observa-se que o número de empresas ligadas à construção civil; o qual representa do projeto ao produto final, que é o domicílio; a movimentação da economia. Segundo Torres Filho, Puga e Nascimento (2007) é um setor que necessita de crédito para sua subsistência, o que também gera uma grande preocupação para os agentes financeiros devido à inadimplência no setor.

A propósito disso, a Lei nº. 10.931/04 que, dentre alguns aspectos, propõe certa segurança ao incluir na Lei nº. 4.591/64, no art. 31-C, a criação de uma comissão de representantes, tanto dos promitentes compradores, como de agentes financeiros. Esta comissão poderá ser formada por pessoas físicas ou jurídicas, que farão o acompanhamento mais próximo do patrimônio afetado (obra), evitando assim problemas, como a baixa qualidade de material ou o emprego do caixa para outros setores da incorporadora. Cabe ao incorporador entregar à comissão de representantes os balancetes e o cronograma da obra; além de manter a escrituração contábil separada, mesmo que não esteja obrigado pela legislação tributária. A contabilidade que tem peso capital nas construções, apurando resultados, levantando custos ou contabilizando tributos.

2.2 A contabilidade e os tributos

A contabilidade é uma ciência social que tem como objeto o Patrimônio das empresas ou entidades. Nagatsuka e Teles (2005, p.1) abordam ser "...difícil precisar exatamente como nasceu a contabilidade, mas ao fazermos uma analogia com a humanidade, notamos que é tão antiga quanto o homem que conta". Jules Baude, apud Nagatsuka e Teles (2005, p.1) "...onde ela teria surgido 3000 a.C" pois já era utilizada por peritos que legalizavam e assinavam sobre as tabuletas.

Após algumas alterações: a escola italiana é o berço da contabilidade. Nela surgiu a moeda, a letra de câmbio (cheque), por volta do século XIV; e as avaliações monetárias, as causas e efeitos. Com a Revolução Industrial e o desenvolvimento da capacidade produtiva dos artesãos, temos a contabilidade de custos. Os procedimentos começaram a ter forma mais direta com as primeiras aparições do mercado de capitais. Posteriormente surgiu a escola norte-americana voltada especificamente para as empresas, observando as variações

patrimoniais. Uma das características da contabilidade está no fato de que a informação serve a inúmeros usuários (internos e externos).

Com a promulgação da Lei nº 10.931/04 e as alterações na Lei nº 4.591/64, este fato fica mais evidente. O aspecto contábil, a que se refere a Lei, não está associado apenas à mensuração de ativos e passivos, mas está no sentido mais amplo de sua essência e princípios, já que a informação contábil serve a muitos usuários que a utilizam em seus diversos fins, e em tomadas de decisões. É, nesse sentido, que se justifica o presente estudo sobre o impacto tributário nos custos causado pela Lei 10.931/04 para as empresas tributadas pelo Lucro Real, dando transparência e confiabilidade na geração de informações contábeis.

Os tributos, como IRPJ, CSLL e os decorrentes da mão-de-obra (encargos sociais) dentro da informalidade; são os que menos arrecadam aos cofres públicos, segundo estudo da FVG/Projetos 2005, no relatório de pesquisa da “Construção formal x informal: produtividade e carga tributária” que analisa os custos da carga tributária no ano de 2003. Os valores em percentuais (tabela 1) representam a carga tributária total da construção civil e a incidente sobre a parcela formal e informal do mesmo setor, no mesmo estudo observa-se que em uma casa popular de R\$ 27.000,00, o valor de R\$ 6.102,00 representa os custos tributários.

Tabela 1 - Carga tributária no setor da construção civil 2003

Setor de atividade	Valor adicionado a preço básico (1)	Valor da produção (2)	Carga total do Setor(3)	Carga / VA (3/1)
Construção civil	R\$ 100.951.217	R\$ 192.867.698	R\$ 26.894.101	26,64%
Construção formal	R\$ 37.141.024	R\$ 75.071.108	R\$ 16.969.074	45,69%
Construção informal	R\$ 63.810.193	R\$ 117.796.590	R\$ 9.925.027	15,55%

Fonte: FVG/Projetos 2005, adaptada pelos autores.

Nota-se que a maior carga está no setor formal, como era de se esperar, uma vez que no informal os valores sobre a previdência oficial, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), IRPJ e a CSLL apresentam os saldos zerados no estudo; conforme tabela 2, mostrando que não há o recolhimento destes tributos. Fica um ponto de reflexão, no caso de requerer o habite-se. Dentre outros itens, é obrigatório o recolhimento dos tributos incidentes sobre a mão-de-obra, o que leva a crer que, em algum momento, haverá o recolhimento dos mesmos. O PIS/PASEP e o COFINS têm seus valores incluídos no item outros impostos sobre a produção. A tabela a seguir representa os valores por tributos, de competência federal, estadual ou municipal.

Tabela 2 - Carga tributária no setor da construção – Brasil 2003

	Construção formal	Construção informal	Construção civil	Brasil
ICMS	4.429.129	7.452.447	11.881.576	118.271.457
IPI/ISS	1.381.658	2.003.144	3.384.802	28.631.423
Imposto sobre Importação	175.144		175.144	8.084.235
Outros específicos	37.368	51.813	89.181	5.739.915
Outros impostos sobre a produção	6.017.294		6.017.294	106.389.884
IPTU	14.926	44.287	59.213	8.913.166
IPVA	129.620	6.822	136.442	7.643.546

IPMF CPMF	257.507		624.020	22.984.138
		366.513		
Previdência oficial e FGTS	2.788.735		2.788.735	121.845.929
Imposto de renda	1.305.570		1.305.570	82.575.993
CSLL	432.122		432.122	15.661.353
Demais (ITR)				2.709.648
Total de impostos	16.969.074	9.925.027	26.894.101	529.450.687
VA a preços básicos	37.141.024	63.810.193	100.951.217	1.470.963.650
VP	75.071.108	117.796.590	192.867.698	3.027.401.164
% VA	45,70%	15,60%	26,60%	36,00%
% VP	22,60%	8,40%	13,90%	17,50%

Fonte: Construção formal x informal: produtividade e carga tributária - FVG/Projetos 2005, adaptada pelos autores.

O estudo tributário em relação ao RET abrange tributos como: PIS, COFINS, IRPJ e CSLL. As alíquotas são diferenciadas, pelos métodos de tributação permitidos pela legislação atual, segundo a qual, no caso das empresas tributadas pelo Lucro Real, parte-se do lucro líquido; segundo Regulamento do Imposto de Renda (RIR/99, art. 247), apurado contabilmente e ajustado com as adições, exclusões e compensações, para o IRPJ que é de 15% do lucro ajustado, acrescido (se for o caso) do adicional de IRPJ de 10% do valor do lucro que ultrapassar R\$ 60.000,00 no trimestre (ou R\$ 20.000,00 no mês). A CSLL é de 9% também sobre o lucro ajustado; já o PIS/PASEP e a COFINS têm alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, sobre a receita auferida, devido ao regime não cumulativo, ao qual estão sujeitas essas empresas, podendo ser deduzido créditos de acordo com a legislação fiscal em vigor.

No caso do RET, como não é método de tributação, torna-se uma opção tributária para incorporadoras ao afetar o patrimônio. O estudo do custo tributário merece atenção em função do aumento do déficit habitacional e o que ele representa no custo da unidade imobiliária, cujas alíquotas são: IRPJ de 2,20%, CSLL de 1,15%, PIS/PASEP de 0,65% e COFINS de 3%. Neste caso, pode-se afirmar que o total é de 7%, por todas as alíquotas incidirem sobre a receita mensal.

Fatores, como arrecadação de tributos, são relevantes tanto para dar continuidade às ações sociais, propostas pelo governo, como para formação do custo do imóvel.

A contabilidade possui algumas ramificações consideradas áreas específicas. Assim, como a contabilidade de custos, poderia ser citada também a contabilidade tributária, pelo fato de as empresas do setor imobiliário serem geradoras de tributos e necessitarem de planejamento em virtude da legislação tributária passar por atualizações constantes. Os fatos contábeis das empresas da construção civil registrados na contabilidade podem se constituir em fatos geradores de alguns tributos que incidem de acordo com o que a legislação tributária impõe; sendo a arrecadação importante para o crescimento do país.

Os tributos ocupam um papel significativo nos custos da construção civil, constituindo-se motivo de queixas dos empresários do setor que afirmam "o preço da habitação para a população fica 29% mais elevado por conta da carga tributária incidente sobre o setor", conforme o estudo Construção formal x informal produtividade e carga tributária da FGV/Projetos 2005.

As empresas construtoras e as incorporadoras podem ser enquadradas nos métodos de tributação: Lucro Real, Lucro Presumido; o Super Simples - Simples Nacional, sendo que este último é permitido apenas para as construtoras. O RET é opção tributária somente às empresas incorporadoras.

O enquadramento fica em função da receita (faturamento) e da característica da empresa (construtora ou incorporadora). Grande parte do mercado da construção civil está nas

empresas, com até quatro empregados, representando 76.628 empresas (72,66%), as quais são responsáveis por 9,77% da receita bruta. A maior participação em receita está no menor número de empresas, que, mesmo representado 7,16% das empresas, respondem por 75% da receita bruta, segundo dados do IBGE.

Tabela 3 - Empresas de construção civil e faturamento bruto

Grupos e classes de atividades	Número de empresas	Total da receita bruta Em R\$ 1.000
Total	105 459	106 214 495
Empresas até 4 pessoas ocupadas	76 628	10 384 490
Empresas entre 5 e 29 pessoas ocupadas	21 279	15 191 875
Empresas com 30 ou mais pessoas ocupadas	7 552	80 638 130

Fonte: PAIC/IBGE 2005 adaptado pelos autores

Empresas que tenham como objetivo operacional a incorporação e construção de imóveis podem ser enquadradas no Lucro Real, Lucro Presumido ou Patrimônio de Afetação com opção ao RET (apenas incorporadoras). Empresas que se dediquem exclusivamente à obras de engenharia (construção de imóveis), mesmo que por empreitada; podem ser enquadradas pela Lei Complementar nº. 123/06 (Simples Nacional) e não no RET, que só é válido para as empresas incorporadoras. Na Lei Complementar, consta uma vedação incluída no art. 17º “XIV – que se dedica ao loteamento e à incorporação de imóveis”, levando a concluir que as incorporadoras não podem fazer parte do Simples Nacional. Os tributos, mesmo tendo o aspecto social de financiar obras e ações sociais, interferem no custo do imóvel.

2.3 Enfoque da formação do custo e apuração do resultado

Com o advento da Revolução Industrial, a formação do custo ganhou destaque ao apropriar os custos referentes à transformação, surgindo daí a Contabilidade Industrial e, atualmente, a Contabilidade de Custos.

O aumento do número de empresas, na época, fez surgir uma nova dúvida ao adaptar o método de apuração do resultado das empresas comerciais para as empresas industriais, que transformavam a matéria-prima em produtos para venda. Com a adaptação do método, havia necessidade de apropriar o consumo de matéria-prima, a mão-de-obra, energia elétrica, dentre muitos outros custos. Criou-se o método de custeio (que apura o custo do produto vendido), somente assim é possível apurar resultado, uma vez que confronta a venda com os custos e despesas. Atualmente, dentre os vários métodos de custeio, o que é mais utilizado é o Custeio por Absorção que determina como custo o que é necessário para o produto, podendo ser direto ou indireto; até porque é o único método que é aceito pela legislação tributária no Brasil.

A NBC T 10.23, que regulamenta a contabilização das atividades imobiliárias determina como custo:

2. O custo do imóvel, objeto da incorporação imobiliária compreende todos os gastos incorridos para a sua obtenção, independentemente de pagamento, e abrange:
 - (a) preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;
 - (b) custo dos projetos;

- (c) custos diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno, canteiro de obras e gastos de benfeitorias nas áreas comuns;
- (d) impostos, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o empreendimento imobiliário, incorridos durante a fase de construção;
- (e) encargos financeiros diretamente associados ao financiamento do empreendimento imobiliário (vide mais detalhes nos itens 6 a 9).

Ainda dentro da construção civil temos os custos com características específicas:

- a) Custos pagos ou incorridos: são aqueles previstos em projetos, que incorreram, ou há previsão para que ocorram, podendo ter sido pagos ou com previsão de pagamento, permitidos na formação do custo de imóvel vendido. Apropria-se na ocasião da venda do imóvel.
- b) Custos contratados: são custos adicionais utilizados para serviços adicionais no imóvel construído.
- c) Custo orçado: são os custos que serão incorridos ainda, vindos de um planejamento da obra em construção, elaborados a partir de custos usuais para aquele tipo de empreendimento.

Pode-se adotar qualquer um deles, mas respeitando a legislação vigente, lembrando-se que o método de custeio que serve para apuração do resultado é o método de custeio por absorção, sendo permitido apropriar a proporcionalidade do custo em função da venda a prazo, para se chegar ao resultado bruto.

Na construção civil, os custos podem ser diretos (necessários à obra e de fácil apropriação) e indiretos (necessários e precisam de um critério para fazer a distribuição). Muito importante como ferramenta gerencial, conhecer o custo é fundamental a qualquer atividade.

A comercialização de imóveis deve ser registrada no momento da assinatura do contrato (título translativo) de compra e venda, independente do recebimento; partindo do princípio que é um processo contínuo. Alguns tributos incidentes sobre a venda são contabilizados no momento do registro. A realização é o momento da troca (valores x produto), ficando difícil contabilizar a realização para produtos não concluídos. Uma característica para o registro é o fato de que deve ser confiável (recebimento da parcela), permitindo uma postergação no reconhecimento, mesmo por ser necessária a medição do produto e o numerário recebido; ou pelo fato de haver despesas adicionais ligadas à produção que será realizada ainda, o que leva ao Resultado de Exercícios Futuros (REF), quando há o reconhecimento na venda a apropriar.

A propósito dos contratos de compra e venda que tenham os prazos relativamente longos, e que incidiriam os tributos em valores ainda sem recebimento; a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº. 84/79, que estabelece normas para a apuração do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis esclarece que:

13.1 Na venda a prazo ou a prestação de unidade concluída, com pagamento total contratado para o período-base da venda, o lucro bruto será apurado e reconhecido, no resultado do exercício social, na data em que se efetivar a transação.

13.2 - Na venda a prazo ou a prestação de unidade concluída, com pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do período-base da venda, o lucro bruto apurado poderá, para efeito de determinação do Lucro Real, ser reconhecido nas contas de resultado de cada exercício social proporcionalmente à receita da venda recebida, observadas as normas constantes das divisões do presente subitem.

Normalmente, o lucro bruto é apurado ao confrontar a receita operacional bruta (competência) com as deduções (os impostos incidentes sobre a venda e as devoluções) e o custo. Na construção civil, há permissão para o reconhecimento da receita no recebimento da parcela, considerando a venda em parcelas mensais para apuração do lucro bruto, o que permite o regime de caixa concomitante com o regime de competência. No contexto, permite-se a criação do grupo (passivo) Resultado de Exercícios Futuros, que registra o compromisso de compra e venda e há permissão para apropriar os custos correspondentes, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº. 84/79:

14.4.2 - Com referência ao reconhecimento do lucro bruto:

1 - o reconhecimento do lucro bruto poderá ser feito proporcionalmente à receita da venda recebida em cada exercício social, mediante a utilização de conta ou contas do grupo de resultados de exercícios futuros, em que se registrarão a receita bruta da venda e o custo da unidade, inclusive o orçado;

2 - as transferências parciais do lucro bruto, do grupo de resultados de exercícios futuros para o resultado de cada exercício social, serão feitas sempre com base na relação atualizada entre o lucro bruto e a receita bruta da venda.

Os recebimentos antecipados deverão ser considerados adiantamento de cliente, não sendo considerados como receitas. As receitas auferidas de obra em construção deverão obedecer ao reconhecimento pela produção, ou ao critério da proporcionalidade.

Os custos e despesas incorridos devem ser registrados proporcionalmente às receitas, sendo composto pelo preço do terreno e o gasto de legalização, o projeto, terraplenagem, canteiro de obra, encargos financeiros diretamente ligados ao empreendimento.

Como a apropriação do custo é feita no momento da venda, é necessário um estudo mais profundo, uma vez que existem várias formas de comercialização de um empreendimento imobiliário. A venda à vista de unidade concluída talvez seja a mais simples; tudo já incorreu e fica mais fácil a identificação e mensuração. Em unidades ainda não concluídas, poderá ser adotado o custo orçado e não corresponder ao custo incorrido, dificultando lançamento do custo proporcional que deveria ser por medição do serviço prestado, havendo algumas defasagens: a obra pode estar em estágio menor do que foi a receita (recebimento de parcelas).

A Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº. 21/79 uniformiza o procedimento de apuração nos contratos, com prazo superior a um ano, de construção por empreitada ou de fornecimento de bens ou serviços a serem produzidos. É clara a informação de que o tempo não compreende o período anterior ao contrato, estabelecendo ainda que há controle específico e a medição do serviços deverá ser elaborada por profissional da área através de laudo técnico. A avaliação de andamento poderá ser por: percentual da execução física ou o custo incorrido em proporção ao custo orçado da obra, o valor correspondente é elaborado a partir de cálculos, conforme o item 8 da respectiva Instrução Normativa.

Para o resultado, parte-se da receita correspondente ao período base menos os custos incorridos ao período base, especificados como orçado com prazo superior a um ano. No caso de um empreendimento em fase de construção, com custos orçados, constantes em memorial descritivo, elaborados em um planejamento de construção, com os custos usuais para aquela atividade. O reconhecimento dos custos e da receita deverá estar no padrão da fórmula sugerida pela Secretaria da Receita Federal na Instrução Normativa 21/79.

Custo total orçado ou estimado, reajustado	X	% da execução acumulada, demonstrada nos laudos técnicos ate o período-base	=	Custo incorrido proporcional, acumulado até o período-base
Custo incorrido proporcional, acumulado até o período-base	-	Custo incorrido anterior	=	Custo incorrido corresponde ao período-base
Preço total, reajustado	X	% da execução acumulada, demonstrada nos laudos técnicos ate o período- base	=	Receita proporcional acumulada até o período-base
Receita proporcional acumulada até o período-base	-	Receita proporcional acumulada até o período-base anterior	=	Receita correspondente ao período-base
Receita correspondente ao período-base	-	Custos incorridos correspondente ao período-base	=	Resultado computável na determinação do lucro líquido

Quadro 1-Determinação do resultado no caso de avaliação do andamento por medição

Fonte: IN SRF 21/79

Os custos orçados para execução poderão ser incluídos no andamento da obra, e serão classificados no passivo como uma obrigação a cumprir em curto ou longo prazo. Existem situações que apresentam os valores dos custos orçados a maior (excesso) ou a menor (insuficiência) que deverão ser ajustados na apuração do resultado no decorrer do período de pagamento.

Pela complexidade da fórmula, é interessante propor um exemplo com a simulação de venda de 1 unidade imobiliária, em fase de construção (custos orçados) com os valores a saber:

- Preço de venda (predeterminado): R\$ 100.000,00;
- Custo orçado: R\$ 55.410,00;
- Prazo de entrega (produção) e contratual: 36 meses;
- A percentagem do progresso da execução é 10%, avaliado por técnicos e, não há custo incorrido proporcional de períodos anteriores, acumulado até o período-base anterior. O valor contratual correspondente a entrada é de: R\$ 10.000,00.

Tabela 4-Determinação do resultado no caso de avaliação do andamento por medição

• Custo proporcional acumulado até o período base	R\$ 55.410,00	X	10%	=	R\$ 5.541,00
	R\$ 5.541,00	-	R\$ 0,00	=	R\$ 5.541,00
• Receita correspondente ao período-base	R\$ 100.000,00	X	10%	=	R\$ 10.000,00
	R\$ 10.000,00	-	R\$ 0,00	=	R\$ 10.000,00
• Resultado computável na determinação do lucro líquido	R\$ 10.000,00	-	R\$ 5.541,00	=	R\$ 4.459,00

Fonte: Autores

Todos os custos citados devem estar em observância ao método de custeio por absorção que é aceito pela legislação do imposto de renda.

Preço total, reajustado	X	$\frac{\text{Custos incorridos acumulados até o período-base}}{\text{Custo total orçado ou estimado, reajustado}}$	=	Receita proporcional, acumulada até o período-base
Receita proporcional, acumulada até o período-base	-	Receita proporcional, acumulada até o período-base anterior	=	Receita correspondente ao período-base
Receita correspondente, acumulada até o período-base	-	Custos incorridos no período-base	=	Resultado computável na determinação do lucro líquido

Quadro 2-Determinação do resultado no caso de avaliação do andamento com base nos custos incorridos

Fonte: IN SRF 21/79

O controle de estoque é fundamental, já que a construção civil está obrigada a fazê-lo pelo inventário permanente, registrando as entradas de materiais e as saídas, apurando o custo do imóvel vendido.

Lucro Real é o lucro apurado a partir do lucro líquido e conforme a legislação do Imposto de Renda, que é ajustado com adições, exclusões e compensações, estando obrigadas a efetuarem a apuração pelo lucro real as construtoras e incorporadoras, conforme o art. 14, da Lei nº. 9.718/98:

Art. 14. Estão obrigadas à apuração do Lucro Real as pessoas jurídicas:

I - cuja receita total, no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a 12 (doze) meses; (Redação dada pela Lei nº. 10.637, de 2002).

O lucro líquido é apurado a partir da receita operacional bruta, diminuindo as deduções da receita (devoluções, impostos incidentes sobre a venda e abatimentos) encontrando-se a receita líquida. Após são deduzidos os custos e as despesas operacionais, apurando-se o resultado operacional. Incluindo as receitas e despesas não operacionais se obtém o resultado antes do IRPJ e CSLL. A estrutura da DRE é dedutiva e vertical.

Serão permitidas adições e exclusões ao lucro líquido e serão demonstradas no LALUR, determinado pelo lucro líquido antes da Provisão do Imposto de Renda. O conceito de Lucro Real é o lucro líquido ajustado pelas adições, exclusões e compensações, conforme art. nº. 249 do RIR/1999. Deverá ser demonstrada no LALUR que é dividido em duas partes.

- Parte A: na qual estão discriminadas as adições das despesas indedutíveis, os valores excluídos e as compensações efetuadas;
- Parte B: estão incluídos os valores que poderão influenciar os resultados futuramente. O prejuízo fiscal pode ser citado como fator de alteração nos resultados, e uma recomendação é o resultado de exercícios futuros.

Os cálculos do IRPJ e CSLL são feitos a partir dos ajustes no LALUR, cujas alíquotas são:

- 15% para IRPJ, sendo atribuído um adicional de 10% para os valores que ultrapassarem R\$ 20.000,00 ao mês, e com a trimestralidade o valor será acumulado em R\$ 60.000,00;
- 9% para CSLL.

Para as empresas tributadas pelo Lucro Real, é aplicado o PIS/PASEP e COFINS não cumulativo, podendo a empresa, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº. 458/04, que regulamenta o desconto dos créditos dentro da atividade imobiliária;

a alíquota difere da opção cumulativa. Como as alíquotas são de 1,65% e 7,60% respectivamente, é permitido o desconto de créditos gerados, tais como inclui o Art. 6º da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº. 458/04:

- I - à energia elétrica consumida em seus estabelecimentos;
- II - aos aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos a pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa;
- III - às despesas financeiras decorrentes de empréstimos e financiamentos até o mês de julho de 2004;
- IV - ao valor das contraprestações de operações de arrendamento mercantil de pessoa jurídica;

Pode incluir os encargos de depreciação e amortização com bens. Ainda sobre utilização dos créditos, a determinação é clara ao incluir que, no caso da atividade imobiliária, a utilização dos créditos referentes aos custos será reconhecida no momento da venda.

2.4 Atividade imobiliária e o Patrimônio de Afetação

O objeto da contabilidade é o patrimônio que é composto por:

- a) bens;
- b) direito;
- c) obrigações.

Os bens são tudo o que pode ser avaliado economicamente. Eles podem ser classificados em corpóreos (tangíveis), aqueles que têm forma física ou os incorpóreos (intangíveis), não tem forma física. Direito é o que a empresa tem a receber, como por exemplo, a venda de mercadoria a prazo gera um direito. As obrigações, por sua vez, são geradas a partir da obtenção dos financiamentos, com terceiros ou sócios.

Dentro da empresa não há segregação de obrigações específicas geradas por bens específicos, pois todas as despesas são pagas por todas as receitas, utilizando um único caixa. Não havendo proteção de um determinado empreendimento (no caso da empresa vir a ter um problema financeiro), os bens e direitos no geral respondem pelas dívidas-obrigações.

Nos últimos anos, houveram vários casos gerados por empresas no setor da construção civil (construção de imóveis), em que os promitentes compradores viram seus imóveis destruídos devido à baixa qualidade do material de construção utilizado na obra. O Estado, buscando cumprir seu papel no sentido de resguardar as pessoas de possíveis prejuízos financeiros e morais; promulgou a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), que dentre outras coisas, dá certa proteção aos promitentes compradores, ao segregar o patrimônio afetado. O direito nas sociedades modernas, segundo Dimoulis (2003, p. 46), “é um conjunto de normas que objetiva regulamentar o comportamento social” e, atribuem algumas características para as normas jurídicas:

- a) são criadas, aplicadas, modificadas e extintas por autoridades que possuem a competência para tanto. Essa competência lhes é conferida mediante uma norma jurídica, proveniente de vontade política dominante que exprime o Estado;
- b) são escritas e veiculadas em publicações oficiais a cargo do Estado;
- c) objetivam a manutenção da estrutura social, mesmo se muitas vezes promovem interesses dos mais fracos;
- d) são geralmente respeitadas na prática, possuindo um grau satisfatório de eficácia social;

- e) sua eficácia social é garantida pela ameaça de coação, ou seja por meio de possíveis imposição de sanções;
- f) são reconhecidas como vinculantes pela maioria da população que acredita na legitimidade do direito estatal. (Dimoulis, 2003, p. 46)

No que tange a norma jurídica, segundo Reale (2000, p. 105), "...não basta que uma regra jurídica se estruture, pois é indispensável que ela satisfaça a requisitos de validade". A validade deve ter três aspectos e, no mesmo pensamento o referido autor estabelece que: "o da validade formal ou técnico-jurídica (vigência), o da validade social (eficácia ou efetividade) e o da validade ética (fundamento)". O fato da eficácia gera efeito na sociedade e, caso seja negativo, tende ao desuso, necessita de realização validando e reconhecendo a norma, delimitando o agir coletivo.

A Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), trouxe alterações à Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964) e, nesse sentido, Marques Filho e Diniz (2006, p. 87) esclarece:

Estas alterações objetivam dar segurança e estabilidade à função econômica e social do acervo da incorporação, dando maior garantia aos adquirentes e às instituições financeiras, criando um vínculo entre o patrimônio afetado e as obrigações decorrentes da incorporação. A afetação em si busca vincular as receitas da incorporação à concretização do empreendimento, impossibilitando que o incorporador desvie valores destinados à incorporação e impedindo que credores estranhos ao empreendimento possam penhorar bens afetados.

Há casos de incorporadoras ou construtoras que, utilizam os recursos de caixa de um empreendimento em outros, tornando-os deficitários e, em algum momento, podem comprometer a saúde financeira da empresa, já que os bens, considerados em si mesmos, acabam se tornando objeto de relação jurídica.

Segundo Caio Mario da Silva Pereira, apud Marques Filho e Diniz (2006, p. 121), a Teoria da Afetação se define como:

A teoria da afetação é aquela através da qual se concebe uma espécie de separação ou divisão do patrimônio pelo encargo imposto a certos bens, que são disponibilizados a serviço de um fim determinado. A afetação não importa na disposição do bem, e, portanto na sua saída do patrimônio do sujeito, mas, na sua imobilização em função de uma finalidade.

Manter um bem afetado não significa tirá-lo do patrimônio. Ele terá que cumprir o objetivo a que se propõe e, durante o período, ele terá gestão econômica e subordinação jurídica sobre o bem afetado, mas, após cumprir a finalidade, ele retorna à relação jurídica sem restrição, podendo responder por outros compromissos assumidos.

O condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias têm regulamentações próprias, determinadas no art. 28 da Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964): "As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei". O conceito de incorporador, nesse sentido é definido no art. 29 da referida Lei:

Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (Vetado) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou

que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Mesmo tendo um capítulo específico das obrigações e direitos do incorporador, previsto na Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964), no qual estão os documentos necessários à incorporação, não existia a responsabilidade do incorporador perante os condôminos ou promitentes.

As regras jurídicas, segundo Dimoulis (2003, p.99) “apenas facilitam o convívio social, procurando prevenir e solucionar problemas”, e dentro da conjuntura, no ano de 2004, o Presidente da República sancionou a Lei nº. 10.931/04 que instituiu o Patrimônio de Afetação, mantendo o empreendimento separado dos demais bens da incorporadora, preservando o patrimônio afetado e assim os promitentes compradores; bem como as instituições financiadoras. É opcional e irrevogável. Durante o andamento da obra, fica determinado no art. 31º-A § 2º: “O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. (Incluído pela Lei nº. 10.931, de 2004)”.

Chalhub (2005) enfatiza a criação da afetação “introduz no direito positivo brasileiro um moderno mecanismo de segregação de riscos, aplicável às incorporações imobiliárias, que constitui, sem dúvida, atividade de extraordinário alcance econômico e social”.

O autor ainda expõe que a segregação do patrimônio “admitida pela teoria da afetação encerra a imposição de certos encargos a determinados bens em razão de alguma destinação que se lhes atribui” Chalhub (2001, p.119). Permitindo, assim, uma autonomia ao patrimônio, que tem função específica, mas não é separado dos bens no sentido geral. Nesse sentido, verifica-se, na origem do *trust*, a função que se propõe o patrimônio de afetação.

Com a segregação do patrimônio, os credores ficam impossibilitados de alcançar um bem afetado, protegido de ações que não sejam pertencentes a ele, gerando confiança aos promitentes compradores, que têm seu bem inalcançável em caso de falências ou outras ações não oriundas da obra afetada, cabendo ao incorporador a boa administração, o qual deverá ter conta bancária específica ao empreendimento segregado e manter escrituração contábil separada.

A criação da comissão de representantes que acompanhará a obra, verificando os livros e registros, extratos bancários, tendo livre acesso a todos os documentos pertencentes ao patrimônio. Em caso de falência do incorporador, a comissão de representantes convocará os proprietários para decidirem o destino da obra, podendo dar continuidade e ficarem responsáveis por ela com poderes para firmarem contratos e dar andamento ao empreendimento ou encerrar o patrimônio afetado.

Se o incorporador não vender todas as unidades imobiliárias, ficará responsável pelo pagamento das parcelas que corresponderem à conclusão da obra e, no caso de falência, durante o período em que o patrimônio estiver afetado, as dívidas oriundas de outro empreendimento não alcançaram o bem afetado. Entretanto, ao término do objetivo que se propõe, o patrimônio retorna ao incorporador sem restrições.

3 METODOLOGIA

Para estabelecer a relação teórica e prática, buscou-se a pesquisa descritiva e exploratória. Segundo Gil (1999, p.44) “As pesquisas descritivas são, juntamente com as exploratórias, as que habitualmente realizam os pesquisadores sociais preocupados com a atuação prática”. Assim, a pesquisa descreve, investiga e analisa o fenômeno para que a compreensão do mesmo seja possível no momento exploratório do trabalho. No primeiro momento, foi feita a contextualização do ambiente macro econômico em que está inserido o mercado imobiliário; o déficit previsto para 2010, que se mostra como influência nas decisões empresariais. Para

dar suporte, foi utilizada pesquisa bibliográfica em: livros, revistas especializadas e sítios da rede mundial de computadores. Basicamente no banco de dados do IBGE, representando o governo; SINDUSCON que é o Sindicato da Construção Civil e a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), que faz estudos setoriais e especializados em consultoria na área imobiliária, preenchendo o objetivo específico referente ao estudo tributário.

As incorporadoras, por estarem envolvidas no processo de venda, fizeram parte do estudo. Foi feito um levantamento da base de dados da Bolsa de Valores do Estado de São Paulo, no qual foram analisadas as empresas com maior representatividade no mercado imobiliário, segundo o *ranking* geral publicado pela EMBRAESP. Após a identificação das empresas, foram examinadas as demonstrações de resultado do exercício da empresa, para analisar os resultados e os custos, sendo necessário estabelecer uma relação vendas/custo/resultado. De posse dos resultados, foi elaborado um estudo por meio de simulação em empresas tributadas pelo Lucro Real, nas quais o IRPJ e a CSLL incidem sobre o resultado. Para elaboração da simulação, os valores referentes ao custo dos imóveis vendidos para efeito de ajuste do Lucro Real, representam o valor médio de aproximadamente 65,01% (R\$ 1.416.000,00) sobre a receita líquida; já o lucro, antes das provisões, representa aproximadamente 20,34% sobre a mesma receita líquida (tabela 10).

4 ESTUDO E ANÁLISE DOS CUSTOS TRIBUTÁRIOS

Para melhor visualização, faz-se necessário uma simulação com valores. Nesta fase do trabalho será mostrado o recolhimento dos tributos (IRPJ, PIS, COFINS e CSLL) em 2 momentos:

- Lucro Real com opção do RET
- Lucro Real;

Exemplificando a simulação, Lucro Real com opção do RET, os valores são:

- Receita de venda de imóveis: R\$ 2.400,00, sendo que R\$ 1.200.000,00 são tributados pelo Lucro Real e o restante oriunda de patrimônio afetado;
- Custo dos imóveis vendidos: R\$ 708.000,00, em qual são permitidos os descontos dos créditos pertencentes a compra (R\$ 650.000,00) de mercadoria referentes ao PIS/COFINS não cumulativo (10.725,00 e 49.400,00) para empresas tributadas pelo Lucro Real, a parte do custo que cabe ao patrimônio afetado será de R\$ 708.000,00 também;
- Comissões: R\$ 72.000,00 para efeito de tributação pelo Lucro Real;
- Provisão para Devedores Duvidosos R\$ 50.000,00 para efeito de tributação pelo Lucro Real;
- Salários R\$105.425,00 para efeito de tributação pelo Lucro Real e R\$ 105.425,00 considerados salários para o cálculo pelo RET;
- Aluguel de equipamentos R\$ 10.000,00, na qual é permitido o desconto dos créditos referentes ao PIS/COFINS (165,00-760,00) , após o desconto o valor é de R\$ 9.075,00 para empresa tributada pelo Lucro Real, no caso do RET a despesa é de R\$ 10.000,00;
- Energia elétrica R\$ 5.000,00, na qual é permitido o desconto dos créditos referentes ao PIS/COFINS (82,50-380,00) para empresa tributada pelo Lucro Real, após o desconto o valor é R\$ 4.537,50. Para o RET o valor é de R\$ 5.000,00.
- Arrendamento mercantil, R\$ 10.500,00, no qual é permitido o desconto de créditos relativos ao PIS/COFINS (173,25 e 798,00), após o desconto para empresa tributada pelo Lucro Real, o valor é de R\$ 9.528,75, para efeito de exemplificação o valor para o RET será de R\$ 10.500,00;

- Multa R\$ 60.000,00 para ajustes no Lucro Real.

Tabela 5-Desconto do PIS/COFINS não cumulativo opção ao RET

CÁLCULO DO PIS NÃO CUMULATIVO					
ELEMENTOS					Valores em R\$
1) Débitos					
Vendas	1.200.000,00	X	1,65%	=	19.800,00
2) (-) Créditos					
<input type="checkbox"/> Compras	650.000,00	X	1,65%	=	10.725,00
<input type="checkbox"/> Aluguéis pagos a PJ	10.000,00	X	1,65%	=	165,00
<input type="checkbox"/> Arrendamento Mercantil	10.500,00	X	1,65%	=	173,25
<input type="checkbox"/> Energia elétrica	5.000,00	X	1,65%	=	82,50
3) PIS a Recolher (1-2)					8.654,25
CÁLCULO DA COFINS NÃO CUMULATIVA					
1) Débitos					
Vendas	1.200.000,00	X	7,60%	=	91.200,00
2) (-) Créditos					
<input type="checkbox"/> Compras	650.000,00	X	7,60%	=	49.400,00
<input type="checkbox"/> Aluguéis pagos a PJ	10.000,00	X	7,60%	=	760,00
<input type="checkbox"/> Arrendamento Mercantil	10.500,00	X	7,60%	=	798,00
<input type="checkbox"/> Energia elétrica	5.000,00	X	7,60%	=	380,00
(=) COFINS a recolher (1-2)					39.862,00
(=)PIS e COFINS a recolher					48.516,25

Fonte:Autores

O desconto dos créditos, referente ao PIS/COFINS não cumulativo, são permitidos às empresas tributadas pelo Lucro Real, no exemplo simulado, a receita de venda corresponde á R\$ 1.200.000,00. A parcela de venda de R\$ 1.200.000,00 com opção ao RET não há permissão legal para o desconto, em qual são aplicadas as alíquotas de 0,65% para o PIS (1.200.000 x 0,65%=7.800,00) e 3,00% para a COFINS (1.200.000 x 3,00%= 36.000,00).

Tabela 6 - Exemplo dos tributos no Lucro Real Anual com opção ao RET

Nomenclatura	Valores em R\$
Receita Operacional Bruta	2.400.000,00
(-) Deduções da Receita	
PIS/COFINS (não cumulativo) ¹	(111.000,00)
PIS/COFINS (cumulativo RET) ²	(43.800,00)
(=) Receita Líquida	2.245.200,00
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(1.355.875,00)
• Custo dos imóveis vendidos-desconto de crédito do PIS/COFINS (R\$708.000,00-R\$10.725,00-R\$49.400,00)	(647.875,00)
• Custo dos imóveis vendidos RET	(708.000,00)
(=) Resultado Bruto	889.325,00
(-) Despesas Operacionais	
Vendas	
Comissões	(72.000,00)
Provisão para Devedores Duvidosos	(50.000,00)
Administrativas	
Salários	(105.425,00)

Salários RET	(105.425,00)
Aluguel de equipamentos (R\$ 10.0000,00 – R\$165,00- R\$760,00)	(9.075,00)
Aluguel de equipamentos RET (R\$10.000,00)	(10.000,00)
Energia elétrica (R\$5.000,00 –R\$ 82,50-R\$380,00)	(4.537,50)
Energia elétrica RET (R\$5.000,00)	(5.000,00)
Arrendamento mercantil (R\$10.500,00-R\$173,25-R\$798,00)	(9.528,75)
Arrendamento mercantil RET (10.500,00)	(10.500,00)
Multa	(60.000,00)
Financeiras	
(=) Resultado antes da CSLL/IRPJ	447.833,75

¹ Alíquota de 1,65% para o PIS/PASEP e 7,60% para COFINS

² Alíquota de 0,65% para o PIS/PASEP e 3,00% para COFINS

Fonte: Autores

As incorporadoras têm como opção de método de tributação o: Lucro Real, Lucro Presumido e RET; já as construtoras têm o Lucro Real, Lucro Presumido ou Simples Nacional. Para encontrar o lucro líquido ajustado (Lucro Real), parte-se do resultado antes da CSLL e do IRPJ. No caso de empreendimento com patrimônio afetado, há a permissão para adição dos custos e despesas vinculados às receitas da atividade imobiliária tributadas pelo RET no LALUR e exclusões da receita oriunda do patrimônio afetado, conforme evidenciado abaixo.

Tabela 7 - Ajustes com opção ao RET

PARTE A - REGISTRO DOS AJUSTES DO LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

Valores em R\$

Resultado antes das provisões	447.833,75
(+) Adições	
Provisão para devedores duvidosos (Livro Diário, fl XX)	50.000,00
Multas (Livro Diário, fl XX)	60.000,00
Custos e despesas vinculados às receitas da atividade imobiliária tributadas pelo RET – Patrimônio de Afetação	874.925,00
(=) Soma das adições	1.432.758,75
(-) Exclusões	
Receitas da Atividade Imobiliária Tributadas pelo RET – Patrimônio de Afetação	1.200.000,00
(=) Soma das exclusões	1.200.000,00
(=) LUCRO REAL ANTES DA COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS	
(=) LUCRO REAL	232.758,75

Fonte: Autores

Como o IRPJ e a CSLL são calculados à partir do lucro ajustado (com adições e exclusões) para empresas tributadas pelo Lucro Real. Os tributos (IRPJ e CSLL) pertencentes tanto ao Lucro Real como ao RET estão mostrados na tabela a seguir:

Tabela 8 - IRPJ e CSLL com opção ao RET

Lucro Real	Valores em R\$
IRPJ (R\$ 232.758,75 X 15%)	34.913,81
CSLL (R\$ 232.758,75 X 9%)	20.948,29
RET	Valores em R\$
IRPJ (R\$ 1.200.000,00 X 2,20%)	26.400,00
CSLL (R\$ 1.200.000,00 X 1,15%)	13.800,00

Total do encargo de IRPJ e CSLL	96.062,10
---------------------------------	-----------

Fonte: Autores

Caso a empresa não opte pelo Patrimônio de Afetação com opção pelo RET, com o faturamento de R\$ 2.400.000,00 e os valores dos custos e despesas relacionados na Tabela 6, com os descontos permitidos para PIS/COFINS (não cumulativo) tiveram seus valores duplicados, exceto os valores referentes a: comissões, provisões para devedores duvidosos e a multa que foram mantidos os valores iniciais.

Tabela 9-Desconto PIS/COFINS não cumulativo

CÁLCULO DO PIS NÃO CUMULATIVO

ELEMENTOS						Valores em R\$
1) Débitos						
Vendas	2.400.000,00	X	1,65%	=		39.600,00
2) (-) Créditos						
<input type="checkbox"/> Compras	1.300.000,00	X	1,65%	=		21.450,00
<input type="checkbox"/> Aluguéis pagos a PJ	20.000,00	X	1,65%	=		330,00
<input type="checkbox"/> Arrendamento Mercantil	21.000,00	X	1,65%	=		346,50
<input type="checkbox"/> Energia elétrica	10.000,00	X	1,65%	=		165,00
3) PIS a Recolher (1-2)						17.308,50

CÁLCULO DA COFINS NÃO CUMULATIVA

1) Débitos						
Vendas	2.400.000,00	X	7,60%	=		182.400,00
2) (-) Créditos						
<input type="checkbox"/> Compras	1.300.000,00	X	7,60%	=		98.800,00
<input type="checkbox"/> Aluguéis pagos a PJ	20.000,00	X	7,60%	=		1.520,00
<input type="checkbox"/> Arrendamento Mercantil	21.000,00	X	7,60%	=		1.596,00
<input type="checkbox"/> Energia elétrica	10.000,00	X	7,60%	=		760,00
(=) COFINS a recolher (1-2)						79.724,00
(=)PIS e COFINS a recolher						97.032,50

Fonte: Autores

Os mesmos custos, despesas pela não opção ao RET, tem uma diferença sensível, conforme observado abaixo:

Tabela 10-Lucro Real anual

Nomenclatura	Valores em R\$
Receita Operacional Bruta	2.400.000,00
(-) Deduções da Receita	
Devoluções	
PIS/COFINS (não cumulativo) ¹	(222.000,00)
(=) Receita Líquida	2.178.000,00
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(1.295.750,00)
Custo dos imóveis vendidos - desconto de crédito do PIS/COFINS	
(R\$ 1.416.000,00-R\$ 21.450,00 – R\$ 98.800,00)	
(=) Resultado Bruto	882.250,00
(-) Despesas Operacionais	
Vendas	
Comissões	(72.000,00)

Provisão para Devedores Duvidosos Administrativas	(50.000,00)
Salários	(210.850,00)
Aluguel de equipamentos (20.0000-330,00-1.520,00)	(18.150,00)
Arrendamento mercantil (21.000,00-346,50-1.596,00)	(19.057,00)
Energia elétrica (10.000,00-165,00-760,00)	(9.075,00)
Multa Financeiras	(60.000,00)
(=) Resultado antes da CSLL/IRPJ	443.118,00

¹ Alíquota de 1,65% para o PIS/PASEP e 7,60% para COFINS

Fonte: Autores

Há necessidade de fazer ajustes para a apuração do lucro e poder tributar o IRPJ e a CSLL, conforme mostrado abaixo:

Tabela 11-Ajustes no Lucro Real anual

PARTE A - REGISTRO DOS AJUSTES DO LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (em R\$)	
Resultado antes das provisões	443.118
(+) Adições	
Provisão para devedores duvidosos (Livro Diário, fl XX)	50.000
Multas (Livro Diário, fl XX)	60.000
Custos e despesas vinculados às receitas da atividade imobiliária tributadas pelo RET – Patrimônio de Afetação	
(=) Soma das adições	553.118
(-) Exclusões	
Receitas da Atividade Imobiliária Tributadas pelo RET – Patrimônio de Afetação	
(=) Soma das exclusões	
(=) LUCRO REAL ANTES COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS	553.118
(=) LUCRO REAL	553.118

Fonte: Autores

Após os ajustes, o cálculo do IRPJ e da CSLL para o Lucro Real estão mostrados na tabela abaixo:

Tabela 12-IRPJ e CSLL para Lucro Real

Lucro Real	Valores em R\$			
IRPJ	553.118,00	x	15%=	82.967,70
Adicional (553.118-240.000)	313.118,00	x	10%=	31.311,80
CSLL	553.118,00	x	9%=	49.780,62
Total do encargo de IRPJ e CSLL				164.060,12

Fonte: Autores

O PIS/COFINS referente a receita de R\$ 2.400.000,00 (Lucro Real) é de R\$ 97.032,50, o IRPJ/CSLL é de R\$ 164.060,12, totalizando R\$ 261.092,18; já com a opção ao RET o valor de PIS/COFINS R\$ 92.316,25, o IRPJ/CSLL é de R\$ 96.062,10, totalizando R\$ 188.378,35.

5 CONCLUSÃO

As Leis são fonte de Direito, que nascem do costume ou do uso comum, espelhadas nos anseios da sociedade. Fatos divulgados mostraram que em apartamentos de 2 ou 3 dormitórios, com fachadas de mármore, esquadrias de alumínio, orçados e comercializados por R\$ 130.000,00 (no ano de 1995), financiados; foram utilizadas areia de dunas de praia e água salobra. Os compradores viram o sonho da casa própria se desmoronar, levando-os a arcarem com os prejuízos, tanto moral quanto material.

Aspectos legais são considerados força, nos quais ninguém está obrigado a fazer algo (ou não), senão mediante a “força da Lei”. Um clamor desta ordem fez o Estado se manifestar e promulgar a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), que dentre outros itens, dispõe sobre o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, visando proteger a sociedade, de modo a não arcarem com perdas desta ordem. No texto, a luz do Direito deu às empresas incorporadoras a opção de escolher entre afetar ou não um empreendimento, que consagra um objetivo específico na teoria da afetação. Na preferência por afetar o patrimônio, as incorporadoras têm a alternativa tributária, da referida Lei no art. 1º que dá como opção o RET, o qual estipula em 7% (total) os tributos como IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS. Ficou constatado no estudo de Ribas Filho (2006) sobre as incorporadoras que utilizam a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004) que: em 2006, 7 empresas afetaram o patrimônio.

Já o aspecto das instituições financeiras, nos últimos anos, revela que o número de financiamentos vem aumentando com a mesma velocidade do crescimento da construção civil. Dentro deste contexto, a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004) tem um aspecto de garantia, quanto a gerenciamento financeiro, qualidade no material empregado, e cronograma de obra; pelo fato de manter o empreendimento separado dos demais e acompanhado por uma comissão de representantes. Mas, para estas, o fato de que o patrimônio seja afetado ou não é indiferente para a liberação de recursos em forma de empréstimos.

No estudo sobre custo tributário proposto com empresas incorporadoras tributadas pelo Lucro Real, o impacto é maior, na ordem de R\$ 261.02,62; já as empresas tributadas pelo Lucro Real com opção ao RET somam R\$ 188.378,35, no caso específico de tributos federais na faixa de receita de R\$ 2.400.000,00.

O Patrimônio de Afetação, a princípio como norma jurídica, tem um aspecto que merece atenção que é a segurança que proporciona aos compradores e instituições financeiras, pelo fato de afastar o patrimônio. O presente estudo destaca outro aspecto que é das novas diretrizes criadas a partir do RET em empresas tributadas pelo Lucro Real que optam por afastar o patrimônio representam uma diferença de 27,85% (menor) no custo tributário, das incorporadoras que optam pelo RET.

BIBLIOGRAFIA

BOVESPA. **Sistema de divulgação externa [2008]**. Disponível em: <<http://www.bovespa.com.br/dxw/AbriuDoc.asp?gstrIDTDESCRICAONUMERO=04.01&gstrIDTQDRODESCRICAONUMERO=NOTAS%20EXPLICATIVAS&gstrIDTQdro=itnota>> . Acesso em: 01 nov. 2008.

_____. **Instrução Normativa SRF nº. 21/1979**. Disponível em: <[http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000000211979031301\\$.CHAT.%20E%20SRF.ORG.A.&l=0&p=1&u=/netahtml/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3](http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000000211979031301$.CHAT.%20E%20SRF.ORG.A.&l=0&p=1&u=/netahtml/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3)>. Acesso em: 2 jan. 2008.

_____. **Instrução Normativa SRF nº. 84/1979**. Disponível em: <<http://www.fiscosoft.com.br/indexsearch.php?PID=5267>> Acesso em: 4 jan. 2008.

_____. **Instrução Normativa SRF nº. 458/2004**. Dispõe sobre a incidência não-cumulativa da Contribuição para o PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) sobre as receitas decorrentes das atividades de revenda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de prédio destinado à venda Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/2004/in4582004.htm>> Acesso em: 10 abr. 2007.

_____. **Lei nº. 4.591/64**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/LEIS/L4591.htm>>. Acesso em 20 jan. 2007.

_____. **Lei nº. 5.172/1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172.htm>. Acesso em 8 jan. 2007.

_____. **Lei nº. 9.317/1996**. Dispõe sobre o regime tributário das microempresas e das empresas de pequeno porte, institui o Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de pequeno Porte - SIMPLES e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Leis/Ant2001/lei931796.htm>>. Acesso em: 20 nov. 2007.

_____. **Lei nº. 9.718/1998**. Altera a Legislação Tributária Federal. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/L9718.htm>>. Acesso em: 20 jan. 2007.

_____. **Lei nº. 10.931/04**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm>. Acesso em: 01 out. 2006.

_____. **Lei Complementar nº. 123/2006**. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis nºs 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº

5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei nº 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar nº 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis nºs 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/LCP/Lcp123.htm>>. Acesso em 01 ago. 2007.

_____. **Regulamento do Imposto de Renda.** Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/RIR/default.htm>>. Acesso em 20 dez. 2007.

CHALHUB, M.N. A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 866, 16 nov. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7595>>. Acesso em: 06 out. 2006.

_____. **Trust: perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia.** Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC nº. 1.154/09 de 23 de janeiro de 2009.** Brasília: CFC. Disponível em: <http://www.crcsp.org.br/portal_novo/legislacao_contabil/normas/index.htm> Acesso em: 10 fev. 2009.

DIMOULIS, D. **Manual de Introdução ao Estudo do Direito**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

EMPRESA BRASILEIRA DE ESTUDOS DO PATRIMÔNIO. **EMBRAESP ranking das incorporadoras - ano base 2006.** Disponível em: <<http://www.EMBRAESP.com.br/pesquisas/Rankings%20Incorporadoras%20-%202006.htm>>. Acesso em: 3 dez. 2007.

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS-FGV Projetos. **Construção formal x informal: produtividade e carga tributária.** Relatório de pesquisa [2005]. Disponível em: <<http://www.sindusconsp.com.br/downloads/Caracteriza%C3%A7%C3%A3o%20da%20constru%C3%A7%C3%A3o%202005.pdf>>. Acesso em 20 jul. 2007

_____. **O Crédito imobiliário no Brasil caracterização e Desafios** [2007]. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/sitenovo/arquivos/Trabalho_FGV.pdf>. Acesso em: 28 set. 2007.

GIL, A.C. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** São Paulo: Atlas: 1999.

_____. **Normas de apresentação tabular.** 3 ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2006.

_____. **Pesquisa Anual da Indústria da Construção – PAIC, 2005.** Disponível em <www.ibge.com.br>. Acesso em: 16 out. 2006.

INSTITUTO BRASILEIRO DE PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO – **Carga Tributária Brasileira atinge 37,30% do PIB no 1º. Trimestre de 2007, com crescimento de 1,03 ponto percentual** [2007]. Disponível em: <http://ibpt.com.br/home/publicacao.view.php?publicacao_id=2049&pagina=0>. Acesso em: 23 mar. 2008.

MARQUES FILHO, V.P.; DINIZ, M.L.C. **Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação.** 1ª ed, 2ª tir. Curitiba: Juruá 2006.

NAGATSUKA, D.A.S.; TELES, E.L. **Manual de contabilidade introdutória**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2005.

REALE, M. **Lições preliminares de direito**. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

RIBAS FILHO, D.V. **Patrimônio de afetação na atividade imobiliária**: um estudo com incorporadoras e construtoras da Grande São Paulo. Dissertação (Mestrado). Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado. São Paulo. 2006.

TORRES FILHO, E. T.; PUGA, F. P.; NASCIMENTO, M. M. **Investimento deve crescer mais de 10% ao ano em 2008-2011**. Visão do desenvolvimento BNDES, nº. 43 Ano 2007. Disponível em: <http://www.mdic.gov.br/arquivos/dwnl_1201110573.pdf>. Acesso em 03 maio 2008.