

FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ALVARES PENTEADO

MESTRADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS

SIMONE MARIA NETO NOGUEIRA JUNQUEIRA

**A LEGISLAÇÃO SOBRE O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO
NAS AQUISIÇÕES IMOBILIÁRIAS: OS IMPACTOS DO
REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)**

Dissertação apresentada ao Centro Universitário
Álvares Penteado – UNIFECAP, como requisito
para a obtenção do título de Mestre em Ciências
Contábeis.

**Orientador: Prof. Dr. Marcos Reinaldo
Severino Peters**

Co-orientador: Prof. Dr. Mauro Fernando Gallo

São Paulo

2008

FUNDAÇÃO ESCOLA DE COMÉRCIO ÁLVARES PENTEADO - FECAP

Reitor: Prof. Dr. Sergio de Gouvea Franco

Pró-reitor de Graduação: Prof. Edison Simoni da Silva

Pró-reitor de Pós-graduação: Prof. Dr. Sergio de Gouvea Franco

Coordenador do Mestrado em Ciências Contábeis: Prof. Dr. Claudio Parisi

FICHA CATALOGRÁFICA

J95L

Junqueira, Simone Maria Neto Nogueira

A legislação sobre o patrimônio de afetação nas aquisições imobiliárias: os impactos do regime especial de tributação (RET) / Simone Maria Neto Nogueira Junqueira. - - São Paulo, 2008.

126 f.

Orientador: Prof. Dr. Marcos Reinaldo Severino Peters

Co-orientador: Prof. Dr. Mauro Fernando Gallo

Dissertação (mestrado) – Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado - FECAP - Mestrado em Ciências Contábeis.

1. Mercado imobiliário - Legislação 2. Impostos – Custos.

CDD 333.33

FOLHA DE APROVAÇÃO

SIMONE MARIA NETO NOGUEIRA JUNQUEIRA

A LEGISLAÇÃO SOBRE O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NAS AQUISIÇÕES IMOBILIÁRIAS: OS IMPACTOS DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

Dissertação apresentada à Fundação Escola do Comércio Álvares Penteado - FECAP, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Ciências Contábeis.

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Mauro Fernando Gallo
Fundação Escola do Comércio Álvares Penteado –FECAP
Professor Co-orientador

Prof. Dr. Benedito Felipe de Souza
Universidade Sagrado Coração – USC

Prof. Dr. Marcos Reinaldo Severino Peters
Fundação Escola do Comércio Álvares Penteado –FECAP
Professor Orientador – Presidente da Banca Examinadora

São Paulo, 28 de novembro de 2008.

DEDICATÓRIA

Ao Renato, por todo carinho, compreensão e incentivo, facilitando toda trajetória à conclusão deste trabalho.
Aos meus filhos, Giovanna, Julianna, Renato e Ana Júlia que compreenderam a minha ausência ao longo destes 2 anos.
A Deus que me guia em todos momentos de minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Prof. Dr. Marcos Reinaldo Severino Peters, meu orientador, pelo apoio e dedicação;

Ao Prof. Dr. Mauro Fernando Gallo, pela colaboração e incentivo;

Ao Prof. Dr. Benedito Felipe de Souza, por ser o idealizador desta jornada;

Ao Prof. Dr. Anísio Candido Pereira, por todo apoio;

Às Faculdades Integradas de Ourinhos, pelo incentivo dado, para a concretização deste curso.

Muito obrigado à todos.

A casa própria ainda hoje ressoa com tanta profundidade quanto há um século. Mesmo na era digital, tijolo e argamassa são os fatores que nos dão estabilidade nos fazem sentir em casa.

Alan Greenspan, ex-presidente do Federal Reserve Board (Fed), o Banco Central dos

EUA

RESUMO

A habitação sempre foi uma preocupação do homem, a princípio como um lugar seguro onde pudesse proteger a prole e a si mesmo, depois, essa forma de abrigo evoluiu através dos tempos com o crescimento do déficit habitacional, a baixa qualidade nos materiais utilizados nos empreendimentos imobiliários, a carga tributária questionada por empresas do setor; sinalizavam que as alterações nas Leis que regulamentam o setor da construção civil seriam necessárias, até que no ano de 2004, o Presidente da República, sancionou a Lei nº. 10.931/04, que dispõe sobre o Patrimônio de Afetação, propõe uma certa proteção para comprador em caso de uma dificuldade financeira da empresa incorporadora. O objetivo geral do trabalho é verificar a percepção dos envolvidos: prováveis compradores, alunos do curso de Ciências Contábeis e do Curso de Direito; se há conhecimento da Lei, da proteção proposta e como esta percepção interfere na opção da compra de um imóvel. Como objetivo específico está o custo tributário e os métodos de tributação. No estudo observa-se que os prováveis compradores, na grande maioria não conhecem a Lei mas, percebem a sua proteção e que seria decisiva na compra de um imóvel. No aspecto do custo tributário, observa-se que o Regime Especial de Tributação (RET) não é vantajoso para a empresa incorporadora e, poucas utilizam. Dentro deste contexto, nota-se que uma Lei se não tiver aplicabilidade, ou seja, com a qual a sociedade não altera os costumes, pode cair em desuso.

Palavras-chave: Mercado imobiliário. Custo tributário. Patrimônio de afetação.

ABSTRACT

Housing has always been a concern of man, at first as a safe place where he could protect his offspring and himself, then, that shelter form developed through the times with the growth of the housing deficit, the low quality in the materials used in the real estate developments, the tax burden questioned by companies of the section; they signaled that the alterations in the Laws that regulate the section of the building sector would be necessary. Then, in 2004, the President, sanctioned the Law nº 10.931/04, that disposes on the Affected Equity, proposing a certain protection for the buyer, in case of financial difficulty of the developing company. The general objective of this work is to verify the perception of those involved: probable buyers, students of Accounting Sciences Course and Law Course; to verify how much knowledge of the Law there is, of the proposed protection and how this perception interferes in the option of the purchase of a property. The specific objective is the tributary cost and the taxation methods. In the study it is observed that the great majority of probable buyers don't know the Law but they notice its protection and that it would be decisive in the purchase of a property. In the aspect of the tributary cost, it is observed that the Special Regime of Taxation (RET) is not advantageous for the developing company and few of them use it. In this context, it is noticed that if a Law is not applicable, in which the society doesn't alter the habits, it might not be used after all.

Key-words: Real estate market Tributary cost. Affected Equity.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução na criação de empresas	35
Gráfico 2 - PIS e COFINS não cumulativo x cumulativo.....	65
Gráfico 3 - Resumo de impostos	86
Gráfico 4 - Faixa etária	92
Gráfico 5 - Questões 6 e 7 - agrupadas	93
Gráfico 6 - Questões 9 e 10 - agrupadas	94
Gráfico 7 - Questão 11 comparada por curso	94
Gráfico 8 - Questões 12 e 13 - agrupadas	96
Gráfico 9 - Curso e questão 10	98
Gráfico 10 - Curso e questão 13	98
Gráfico 11 - Recursos concedidos no período em unidades – SBPE - 2008	101
Gráfico 12 - Faixa de valor x número de prestações.....	102

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Conceito de receita	45
Quadro 2 - Determinação do resultado no caso de avaliação do andamento por medição	50
Quadro 3 - Determinação do resultado no caso de avaliação do andamento com base nos custos incorridos	51
Quadro 4 - Alíquotas por faixa de receita no Super Simples - Anexo IV	69

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Carga tributária no setor da construção civil 2003	20
Tabela 2 - Carga tributária no setor da construção – Brasil 2003	21
Tabela 3 - Necessidades de investimento em habitação, 2007-2010	30
Tabela 4 - Empregos na construção civil - canteiro de obras.....	31
Tabela 5 - Empregos na construção civil – patamares diferenciados	31
Tabela 6 - Número de empreendimentos lançados em São Paulo	32
Tabela 7 - Características das unidades domiciliares lançadas em São Paulo.	33
Tabela 8 - Empresas classificadas por número de empregados e receita	35
Tabela 9 - Determinação do resultado no caso de avaliação do andamento por medição.....	51
Tabela 10 - Evolução da carga tributária - arrecadação total 1996-2006.....	58
Tabela 11 - DRE Lucro Real Anual	62
Tabela 12 - LALUR.....	63
Tabela 13 - Cálculo do Imposto de Renda - Lucro Real - Anual	63
Tabela 14 - Cálculo da CSLL - Lucro Real.....	63
Tabela 15 - Desconto PIS/COFINS não cumulativo.....	64
Tabela 16 - PIS/COFINS cumulativo.....	65
Tabela 17 - DRE Lucro Presumido Anual	67
Tabela 18 - Cálculo da CSLL e IRPJ - Lucro Presumido - Anual	67
Tabela 19 - Cálculo dos tributos pelo Super Simples.....	69
Tabela 20 - Distribuição dos tributos - RET.....	70
Tabela 21 - Cálculo dos tributos pelo RET	71
Tabela 22 - Lista de empresas por ordem de participação no mercado - 2007...	77
Tabela 23 - Lista de empresas por número de unidades lançadas - 2007	77
Tabela 24 - Lista de empresas por número de lançamentos - 2007	77
Tabela 25 - IRPJ e CSLL - CYRELA.....	79
Tabela 26 - Receita de vendas a apropriar - CYRELA.....	80
Tabela 27 - Comparativo de tributos - alíquotas.....	81
Tabela 28 - Exemplo dos tributos no Lucro Real Anual - RET	82
Tabela 29 - LALUR com ajustes do RET	83
Tabela 30 - IRPJ e CSLL (RET).....	83
Tabela 31 - Comparativo de imposto a pagar por faixa de receita	85
Tabela 32 - Resumo descritivo.....	91

LISTA DE TABELAS

Tabela 33 - Qui quadrado - curso e questão 11	95
Tabela 34 - Correlação de Pearson	97
Tabela 35 - Teste t - percepção	99

LISTA DE SIGLAS

BACEN	Banco Central do Brasil
BNDS	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional da Habitação
BOVESPA	Bolsa de Valores do Estado de São Paulo
BP	Balanço Patrimonial
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CCI	Cédulas de Crédito Imobiliário
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CRC	Conselho Regional de Contabilidade
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CTN	Código Tributário Nacional
DARF	Documento de Arrecadação de Receitas Federais
DFC	Demonstração de Fluxo de Caixa
DLPA	Demonstração dos Lucros e Prejuízos Acumulados
DMPPL	Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
DOAR	Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio
EPP	Empresa de Pequeno Porte
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FGV	Fundação Getúlio Vargas
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia E Estatística
IBPT	Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário
ICMS	Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual, Intermunicipal e de Comunicação
IN SRF	Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal
IPI	Imposto sobre Produtos Industrializados

LISTA DE SIGLAS

IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS	Imposto sobre Serviços
LALUR	Livro de Apuração do Lucro Real
LC	Lei Complementar
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
MPE	Micro e Pequena Empresa
MTE	Ministério do Trabalho e Emprego
NBC	Norma Brasileira de Contabilidade
NBC P	Norma Brasileira de Contabilidade Profissional
NBC T	Norma Brasileira de Contabilidade Técnica
PASEP	Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público
PIB	Produto Interno Bruto
PIR	Provisão do Imposto de Renda
PIS	Programa de Integração Social
REF	Resultado de Exercícios Futuros
RET	Regime Especial de Tributação
RIR	Regulamento do Imposto de Renda
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
SINAPI	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
SINDUSCONSP	Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo
Q6	Questão 6
Q7	Questão 7
Q8	Questão 8
Q9	Questão 9

LISTA DE SIGLAS

Q10	Questão 10
Q11	Questão 11
Q12	Questão 12
Q13	Questão 13

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	16
1.1	Descrição sucinta do tema	17
1.2	Justificativa	18
1.3	Delimitação	22
1.4	Problema de pesquisa	23
1.5	Hipótese	23
1.6	Objetivo geral	24
1.6.1	Objetivo específico	24
1.7	Estrutura do trabalho	25
2	CONCEITUAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	27
2.1	A contabilidade e os tributos	35
2.2	Tributos	52
2.3	Enquadramento de empresas pela tributação	58
2.3.1	Lucro real	59
2.3.2	Lucro presumido	65
2.3.3	Super simples-Simples Federal	68
2.3.4	Regime especial de tributação(RET)	70
2.4	Patrimônio de afetação	71
2.5	Estudo tributário	75
3	METODOLOGIA	87
3.1	Classificação da pesquisa	87
3.2	Caracterização da amostra	89
3.3	Coleta e tratamento dos dados	89
4	APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS	92
4.1	Pesquisa com incorporadoras e loteadoras	99
4.1.1	Pesquisa com incorporadoras	99
4.1.2	Pesquisa com loteadoras	103
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	104
	REFERÊNCIAS	107
	APÊNDICE A - Cálculo de tributos por faixa de faturamento	117
	APÊNDICE B - Questionário para alunos	123
	APÊNDICE C - Entrevista com o diretor do Grupo Santa Paula	124
	ANEXO A - DRE - CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	126

1 INTRODUÇÃO

A habitação sempre foi uma preocupação do homem, a princípio como um lugar seguro onde pudesse proteger a prole e a si mesmo, depois essa forma de abrigo evoluiu através dos tempos. A necessidade por água e alimentos fez com que os povos se movimentassem de uma região para outra, iniciando o desenvolvimento da pecuária e da agricultura, estabelecendo-se em caráter permanente em determinados locais. Assim começaram a se formar as cidades ao redor de rios. Segundo Mumford (1998), a primeira se desenvolveu na Mesopotâmia em 3500 a.C. entre os rios Tigre e Eufrates.

O crescimento da população provoca a necessidade de organização, pois os problemas começavam a surgir, como o lixo que acarretava doenças. Os sistemas governamentais são instalados, ficando responsáveis pelo fornecimento de serviços como a construção de estruturas, o comércio e a criação de leis que protegiam as cidades contra ataques inimigos. Em decorrência da organização, surgem os primeiros impostos sobre as classes trabalhadoras, com o objetivo de financiar os programas sociais da cidade. O rei da Babilônia, por volta do ano de 1700 a.C., publica um código de conduta e ética conhecido por Código de Hamurábi, como mostra Armando Souto Maior (1973, p. 39): “.... quando um arquiteto construir uma casa, tão negligentemente que ela se desmorone, e que o proprietário morra na derrocada, esse arquiteto deve ser morto ...” Desde então, vem-se observando a necessidade constante de legislação específica no sentido de regulamentar diversos setores, mas, principalmente, o da construção civil.

A necessidade de normas que regulassem diversos setores vinha sendo acompanhada de acordo com a evolução da sociedade; até que, em 1964, surgiu uma nova regulamentação da construção civil no Brasil. O Presidente da República sancionou a Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964), que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. O aumento do déficit habitacional já vinha sinalizando que algumas providências teriam de ser tomadas, no sentido de incentivar o crescimento da atividade imobiliária. Um dos maiores problemas que foram vivenciados por compradores de imóveis, em um passado recente, foi a baixa qualidade das construções imobiliárias. Outra preocupação foi a tributação que os incorporadores questionavam: a alta carga

incidente sobre as obras. Os bancos, em alguns casos, arcaram com o ônus, ao emprestar o dinheiro para as empresas, sem acompanhar se o capital estava sendo bem aplicado. Em outros casos, quem arcava com o ônus eram os compradores.

Desde então, vêm sendo feitas alterações na legislação que envolve as incorporações imobiliárias, visando certa proteção, tanto aos compradores como aos órgãos financiadores.

1.1 Descrição sucinta do tema

No primeiro momento da construção, quando os homens buscavam a proteção e os alimentos; os abrigos eram construídos com a única preocupação de dar segurança aos habitantes, sem o conhecimento sobre os custos das obras, o controle financeiro. A contabilidade, que tem como objeto o controle do patrimônio, e as leis eram inexistentes na época inicial da civilização. 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.

A Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964) regulamenta o âmbito dos condomínios e das edificações, mas não cita 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 da Lei nº. 10.931/04 (BRASIL 2004) que dispõe sobre o Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias. Sendo opcional à incorporadora, a nova lei mantém o empreendimento afetado afastado e incomunicável com o patrimônio da empresa responsável pela construção, 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. Com a opção, permite-se a criação do Regime Especial de Tributação (RET) que dá a opção de tributação em 7% sobre a receita. Dentro de todos os aspectos de que dispõe a Lei, inclui no texto um novo método de tributação, mesmo que como opção.

Considerando que o setor produtivo de uma forma geral reclama do nível dos encargos tributários. Acredita-se que a alta carga tributária e a informalidade sejam grandes problemas ao setor imobiliário também. Com a opção ao Patrimônio de Afetação, a empresa tem o direito de opção pelo RET, no qual o empreendimento afetado terá uma alíquota unificada sobre a receita mensal. Num primeiro momento, tem-se a impressão de redução da carga tributária; mas, em recente trabalho de Ribas, Segreti e Bito (2004), 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 ou valores, não se ameniza o impacto da carga tributária que tanto compromete o setor. Na unificação de 7%, estão os impostos e as contribuições sociais sendo destacados: Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). As novas diretrizes criadas a partir da Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), dentre outros fatores, demonstram transparência e segurança aos compradores, a partir do momento que mantêm o patrimônio afastado, tendo objetivo específico. Com a contabilidade separada, as contas bancárias também fazem crer que tudo que envolva a obra esteja separado para se cumprir o que foi proposto, ou seja, a construção do empreendimento.

O patrimônio afetado mostra uma origem no *trust* em algumas correntes doutrinárias. Citado como originário na figura da fidúcia germânica, quando demonstra certa segurança ao comprador pelo fato de ter finalidade específica. No caso de a empresa incorporadora sofrer algum problema financeiro com outros empreendimentos, a segurança consiste no fato de apartar o bem dos demais, pois não há comunicação dos bens com o patrimônio da incorporadora, como afirma Chalhub (2001).

1.2 Justificativa

A construção civil é um setor de grande importância na economia. Há previsão de investimentos no total de R\$ 1,2 trilhão para o período de 2008-2011,

dos quais 44% ficará na construção civil, segundo Torres Filho, Puga e Nascimento (2007) em estudo do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES). É um setor que necessita, em grande parte, de crédito. Uma grande preocupação nos financiamentos bancários diretos com a incorporadora está na inadimplência do setor. 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 nos empreendimentos imobiliários (construção) causa preocupação. Há casos recentes em que prédios inteiros desabam. São episódios nos quais as famílias acabam arcando com o ônus material e moral. A propósito disso, foi sancionada a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004) que, dentre alguns aspectos, propõe certa segurança, ao incluir na Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964), no art. 31-C; a criação de uma comissão de representantes tanto dos promitentes, 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 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.

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 (BRASIL 2004) e as alterações na Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964) este fato fica mais evidente. O aspecto contábil, a que se refere à Lei, não está associado apenas à mensuração de ativos e passivos, está no sentido mais amplo, de sua essência e princípios, já que a informação contábil serve a muitos usuários que a utilizam em diversos fins e em tomadas de decisões. É, nesse sentido, que se justifica o presente estudo da transparência e da confiabilidade contidas na geração de informações contábeis.

O aspecto tributário 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 chega a 37% em valores absolutos. Fatores, como a informalidade, alteram os valores, conforme evidenciado em estudo da Fundação Getúlio Vargas/Projetos (FGV/Projetos):

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 dos Setores(3)	Carga / VA (3/1)
Construção civil	100.951.217	192.867.698	26.894.101	26,64%
Construção civil formal	37.141.024	75.071.108	16.969.074	45,69%
Construção civil informal	63.810.193	117.796.590	9.925.027	15,55%

Fonte: FVG/Projetos, adaptados pelo autor.

Fatores de informalidade interferem, como por exemplo, na mão-de-obra, já que, muitas vezes, não existe o registro do empregado. Deste modo, os tributos, que recaem sobre a mesma; ficam sem contabilizar as contas nacionais, diminuindo assim os investimentos oriundos dos impostos: a ação social a qual o Estado se propõe.

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, no relatório de pesquisa da “Construção formal x informal: produtividade e carga tributária” que analisa a 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.

Nota-se que a carga maior está no setor formal e os valores sobre a previdência oficial e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), IRPJ e a CSLL, que têm os saldos zerados, mostram que não há o recolhimento dos 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, os 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	366.513	624.020	22.984.138
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, adaptados pelo autor.

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 que, para empresas tributadas pelo Lucro Real, parte-se do lucro líquido (RIR/99, art. 247), apurado contabilmente, para o IRPJ que é de 15% do lucro ajustado, acrescido (se for o caso) em 10% do valor 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 tem alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, sobre a receita auferida, devido ao regime não cumulativo, ao qual, estão sujeitas essas empresas.

Já no caso do Lucro Presumido, para o cálculo do IRPJ, utiliza-se uma base cálculo de 8% sobre a receita bruta para se determinar a base de cálculo, sobre a qual se aplica uma alíquota de 15% que é o imposto devido e o adicional de 10%, se for o caso. Para a CSLL, a base de cálculo é de 12% sobre a receita bruta e se aplica 9% (alíquota) para encontrar o tributo devido. Para o caso do PIS/PASEP e a COFINS, as alíquotas são de 0,65% e 3%, respectivamente, pela cumulatividade que é imposta às empresas tributadas por esse método.

No caso do RET, as alíquotas são: IRPJ de 3%, 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. No Simples Nacional (Super Simples) existe variação em função da faixa de faturamento.

1.3 Delimitação

Dentro de todo contexto macro que envolve o setor imobiliário no ponto de vista econômico, criando renda, oportunidades para as classes menos favorecidas e recolhimento de impostos; surgem necessidades de proteção aos promitentes compradores que envolvem a qualidade do imóvel produzido e vendido e do material empregado na obra. Visando acolher as famílias que habitarão esses imóveis, é importante o comprometimento da incorporadora na entrega do bem adquirido, nesse momento que o consumidor busca no sonho da casa própria o amparo proposto na Lei nº 10.931/04 (BRASIL 2004).

Os profissionais especializados em *marketing*, em todo momento, tentam abordar, de diversas maneiras, o consumidor, criando necessidades, através do estudo do comportamento. O *marketing* tem que seguir uma conduta ética, conforme aborda Solomon (2002, p.33) “ética comercial envolve regras de conduta que guiam ações do mercado”. Em outras linhas ele conclui “nos valores que incluem honestidade, confiabilidade, imparcialidade, justiça, integridade, interesse pelos outros, responsabilidade e lealdade”.

O consumidor tem sido objeto de estudo de vários autores, os quais abordam o comportamento, assim como faz Solomon (2002, p. 34) “as pessoas muitas vezes compram produtos não pelo o que eles fazem, mas sim pelo o que eles significam”. Assim podemos definir como um processo de troca no qual a emoção influencia o comportamento: a compra do imóvel pode ser definida como algo que trará a segurança, *status* ou lazer. A confiança está presente nesse processo de troca “quando uma empresa que entrega valor satisfaz mais de uma necessidade” (ROBINETTE; BRAND, 2002, p. 28). Nessa abordagem está o Patrimônio de Afetação que, na essência, visa a dar confiança com a entrega de valor ao promitente comprador. A informação é fator importante e tem por finalidade “mudar o modo como o destinatário vê algo; exercer algum impacto sobre seu julgamento e comportamento” (DAVENPORT; PRUSAK, 1998, p. 4).

No processo de negociação especificamente de imóvel, existe o contrato de compra e venda no qual há cláusulas incluídas; algumas vezes, beneficiando apenas o incorporador. Nesse processo, é importante destacar os aspectos do comportamento do consumidor, sendo o objeto da pesquisa no que tange sua percepção, delimitando a pesquisa.

Fixamos assim os limites da pesquisa e o aprofundamento do assunto. O objeto de estudo esta delimitado no ponto de congruência da Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004) e sua utilização pelos prováveis compradores, no aspecto do conhecimento sobre a legislação e a interferência na opção pela compra de imóvel; em que ponto há equilíbrio na carga tributária gerada pelos tributos utilizados de forma unificada no RET e; finalmente, qual o impacto para determinadas faixas de receita nas incorporadoras.

1.4 Problema de pesquisa

A Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004) torna as operações mais transparentes para os promitentes compradores e agentes financeiros. Os controles contábeis e a transparência das informações sobre o andamento da obra são eficazes para garantir a segurança quanto à qualidade da construção, quanto ao prazo de entrega e à qualidade assumidos pelo incorporador da construção civil. Além disso, garantem também a proteção para o bem. Entretanto, desde que a Lei foi sancionada, não se observou com grande frequência a opção por afetar o patrimônio. O problema sugerido é qual o nível de conhecimento que o provável comprador tem sobre a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004) e se há percepção do aspecto de segurança proporcionada aos compradores.

1.5 Hipótese

Atualmente, a revolução do conhecimento é muito presente no cotidiano. A informação interfere no comportamento das pessoas e, algumas vezes, constitui-se como fator importante na decisão de compra. Pode ser utilizada como ferramenta de *marketing* o Patrimônio de Afetação, no momento em que o

provável comprador percebe a proteção que propõe a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), ao afetar o patrimônio, mantendo-o separado dos bens da incorporadora. Nesse sentido, há duas hipóteses propostas para estudo:

- 1ª. O provável comprador conhece a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL 2004) e percebe a proteção proposta;
- 2ª. O provável comprador não conhece a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL 2004) e não percebe a proteção proposta.

1.6 Objetivo geral

O objetivo geral do trabalho é verificar a percepção dos envolvidos: prováveis compradores, alunos do curso de Ciências Contábeis e do Curso de Direito; se há conhecimento da Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), da proteção proposta e como essa percepção interfere na opção por compra de imóveis.

1.6.1 Objetivo específico

Dentro do objetivo proposto está o custo tributário. Fatores, como arrecadação de tributos, são relevantes tanto para dar continuidade às ações sociais, propostas pelo governo, como para formação do custo do imóvel. Os métodos de tributação propostos para estudo são:

- a) Super Simples (Simples Nacional);
- b) Lucro Real;
- c) Lucro Presumido.

O RET não é método de tributação, é uma opção tributária para incorporadoras ao afetar o patrimônio e, inclui seguintes tributos:

- Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e o adicional, caso exista;
- Programa de Integração Social (PIS/PASEP);
- Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS);
- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

A compra não é um processo isolado, a princípio depende de fatores como: necessidade, a satisfação relacionada ao significado do produto. No decorrer do processo, o fator preço identifica a possibilidade, seguido por

localização e outros fatores de aspectos pessoais. O fator que determina a compra, após preenchidos os requisitos anteriores; é a informação entorno do objeto de compra, idoneidade da empresa, informações sobre qualidade do imóvel, como a incorporadora ou construtora trata os clientes. Nesse aspecto, entra a percepção das pessoas compradoras de imóveis que é significativa, por responder a estímulos, estando o comportamento sustentado por interpretações que são elaboradas a partir do histórico pessoal, com esse sentido; criando por um modelo mental dos envolvidos no processo. Nesse contexto, o objeto de estudo, estará na percepção que o provável comprador tem sobre a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL 2004) e se interfere na opção pela compra de um imóvel afetado.

1.7 Estrutura do trabalho

O primeiro capítulo é composto pela introdução, a qual aborda o referencial informativo sobre construção civil, desde os primórdios até os dias atuais, ou seja, estuda-se a importância da construção civil no mercado. Enfatiza, ainda, a justificativa da importância do tema, as hipóteses, a delimitação, o objetivo geral e o específico.

O segundo capítulo é direcionado a alavancar todo o referencial teórico por meio de conceitos consolidados que sustentam a problemática que envolve o tema final: o Patrimônio de Afetação. Aborda-se alguns temas secundários que têm ligação com o tema proposto, desde a importância da construção civil, abordando o déficit habitacional nesse momento, matéria de destaque no objeto de pesquisa e as formas de tributação nas empresas de construção civil, considerando os métodos: Super Simples - Simples Nacional, Lucro Presumido e o Lucro Real, e o a opção tributária ao RET.

O terceiro capítulo enfoca o estudo tributário, utilizando os métodos tributários propostos, sendo os cálculos pertinentes ao: IRPJ, CSLL, PIS/PASEP e COFINS.

No quarto capítulo, é definida a metodologia utilizada: a ciência social descrita com os métodos: qualitativo e quantitativo utilizados ao longo do trabalho, estarão apresentados os componentes do estudo, o delineamento, bem como a

análise dos dados e a avaliação geral da pesquisa. Por último, serão apresentadas as recomendações do trabalho, seguidas da referência bibliográfica.

2 CONCEITUAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A habitação vem em crise há muitos anos, em função do desenvolvimento, o fluxo de pessoas da zona rural para a zona urbana nos anos 70 desencadeou a crise do setor imobiliário, trazendo um crescimento desgovernado para algumas cidades, relacionando os problemas urbanos com os habitacionais. É direito do cidadão, previsto na Constituição Federal art. 6º, a qual descreve que todos têm direito a uma moradia digna, construída com materiais duráveis que proporcionem segurança e bem-estar aos seus moradores. Os fatores conseqüentes do déficit habitacional são: coabitação (várias famílias morando em um mesmo domicílio), habitações precárias, sem paredes de alvenaria e cobertura (as favelas ou casarões antigos e abandonados utilizados com moradia da população de rua). A falta de saneamento é um fator que influencia esse déficit que é observado e medido em função da carência de moradia da sociedade conforme cita a nota técnica da FGV/Projetos sobre o Déficit Habitacional (2006).

A intervenção do governo com uma política social de habitação se faz necessária pela precariedade de moradias que atinge uma faixa da população que recebe entre um e três salários mínimos. O crédito é fator importante para uma parte da sociedade que precisa de financiamento, mas, atualmente, encontra dificuldade no tocante à obtenção desse crédito, necessitando de subsídio do governo para que haja diminuição do déficit ao longo dos anos.

Até 1930, a iniciativa privada era responsável pela construção de moradias. A migração de pessoas para as cidades, com a intensificação do processo industrial, trouxe a preocupação com infra-estrutura e acomodação das famílias que viviam na periferia. O problema de falta de indexadores limitava o programa da Casa Própria em meados de 1960, de acordo com estudo sobre o Crédito Imobiliário no Brasil, caracterização e desafios da Fundação Getúlio Vargas (FGV/Projetos) no ano de 2007.

Em 1964, no período dos governos militares, ocorreu a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Juntamente com o Banco Nacional de Habitação (BNH) já existia a preocupação de dinamizar o setor que vinha em crise devido às taxas de inflação e de juros. A reforma bancária e a estruturação

dos mercados de capitais, destacados como sendo grande instrumento de captação de recursos, em anos seguintes; passam por uma grande reestruturação em função da queda da renda. Fatores como correção monetária, garantindo rentabilidade real, e a criação do BNH; propiciam orientação na rede de agentes especializados na captação e aplicação dos recursos. A captação tinha duas fontes: a caderneta de poupança e o FGTS. O prazo era de 30 anos para financiamento e, em 1967, foi criado o Fundo de Compensação de Variações, para tentar equilibrar a diferença entre o saldo devedor e a prestação. Continuando a tentativa de diminuir os déficits financeiros, causados pela inflação e pelas prestações com valor residual; cria-se o Coeficiente de Equiparação Salarial, que busca adequar as necessidades do mercado.

Segundo estudo da FGV/Projetos (2007), o número de unidades financiadas passam de 8 mil em 1965 para 627 mil em 1980. O crédito foi determinante para o desenvolvimento econômico, financiando moradias e gerando empregos.

Com problemas estruturais de financiamento, há um declínio significativo no subsídio do Governo nos anos seguintes, representado em 70% em 1980 e chegando a aproximadamente 10% em 2003. A criação do Plano de Ação Imediata, em 1990, propunha-se a financiar aproximadamente 245.000 habitações, financiadas com recursos do FGTS, sendo grande parte dos empreendimentos imobiliários providos pelo setor privado. Buscando alternativas de equilíbrio ao setor, em 1997, é criado o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), que tem por objetivo a promoção de financiamentos imobiliários, a securitização dos créditos imobiliários por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI); além de maior segurança jurídica dos contratos com alienação fiduciária e, como consequência, captar recursos no mercado.

Atualmente, há dois modelos de financiamento imobiliário que têm ação direta do governo:

- a) SFI: abrange imóveis residenciais e comerciais, com recursos oriundos da securitização dos créditos;
- b) SFH: com recursos oriundos da caderneta de poupança, constituído pela poupança voluntária dos depósitos do Sistema

Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), abrangendo, em grande maioria, a classe média e também pelo FGTS que, em grande parte, visa ao financiamento para as famílias de baixa renda.

O Banco Central do Brasil (BACEN) contabiliza, no território nacional, de fevereiro de 2007 até janeiro de 2008, que foram concedidos financiamentos habitacionais para 201.843 unidades, representando 97,13% de aumento em relação ao período anterior, sendo que 47,90% foram destinados para aquisição de unidades já construídas e o restante, 52,10% a financiamentos para construção de imóveis. Existe, também, o financiamento direto com o incorporador, que financia diretamente a obra com o promitente comprador de imóveis.

A inadimplência é uma grande preocupação; no caso do SBPE, os contratos com mais de três prestações em atraso, chegam a 17,20%, considerado alto pelo BACEN, que, no mesmo estudo, cita que os contratos assinados até 1986 eram de 63,57%. Observa-se a preocupação com inadimplência pela questão do repasse do dinheiro. No caso de inadimplência, o efeito é em cadeia, o que, muitas vezes, levou empresas a comprometerem seus caixas, comprometendo a qualidade de alguns imóveis construídos.

A FGV/Projetos, por meio de estudo, cita que o déficit habitacional, em 2005, era de 7.832 milhões de domicílios, o que representou 14,7%. Em outro estudo da mesma instituição, já em 2007, observou-se que, projetando a demanda incremental por habitação das famílias brasileiras, a necessidade de construção de 6,9 milhões de moradias; para os grupos menos favorecidos (12% da população mais pobre). A necessidade seria de cerca de 1,6 milhão de novas casas entre 2007 e 2010, tendo em vista a redução do déficit habitacional e também a demanda adicional pela formação de novas famílias. No mesmo estudo, os demais grupos sociais, encontram-se na necessidade de 5,3 milhões de novas moradias entre 2007 e 2010.

Tabela 3 - Necessidades de investimento em habitação, 2007-2010

Financiamentos/subsídios	Quantidade	Unidade	Investimento, R\$ bilhões de 2005	
			2007-2010	por ano
Habitação Social			43,166	10,791
• Redução do déficit	912.843	Unidade	24,190	6,05
• Novas moradias	716.046	Unidade	18,975	4,74
Habitação Mercado	5.251.005	Unidade	417,455	104,36
Total			460,620	115,15

*Fonte FGV adaptado pelo Autor

Os números expressos na tabela acima refletem um investimento de R\$ 115 bilhões por ano, totalizando aproximadamente R\$ 461 bilhões, implicando em aumento de crédito concedido em todas as modalidades. A elevação do valor levaria a uma ampliação significativa da taxa de investimento no país, com efeitos diretos sobre o crescimento econômico. Estima-se que venha a surgir uma grande expansão do crédito em função da necessidade de financiamentos, uma vez que grande parte da população, que necessita de habitação, precisa de crédito também, visto que sendo um bem de valor elevado, é necessário um alto montante de dinheiro no mercado.

A construção civil movimentava o mercado, pela criação de empregos diretos e indiretos, além de possuir encadeamento produtivo, considerado macro setor. As atividades da construção civil são definidas por setores que têm a edificação residencial e comercial, como também os serviços. A outra atividade chamada de outros produtos da construção engloba a preparação do terreno, sondagens e 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 os profissionais com menor nível de especialização no mercado, como o caso de alguns pedreiros e serventes, utilizados no canteiro de obras. O crescimento no mercado dos profissionais de menor instrução na economia brasileira nos últimos 5 anos é observado, segundo Meireles (2007, p. 5)

A construção de habitações representa 6% do PIB, gerando mais de 5 milhões de empregos diretos e caracterizando-se como a atividade

econômica que mais emprega a população economicamente ativa, especialmente aquela parcela de menor qualificação.

Dentro dos empregos gerados, existem vários subsetores na classificação dos níveis hierárquicos do setor da construção civil. Nota-se que, no ano de 2003, a geração de empregos foi menor, mas isso representa apenas o mês de outubro, novembro e dezembro, o que significa 26% da atividade nacional. Já no ano de 2007, correspondente ao período de janeiro até setembro, representava 27% do setor no país.

Tabela 4 - Empregos na construção civil - canteiro de obras

Período	Preparação do terreno	Edificações	Infra-Estrutura	Obras de Instalação	Obras de Acabamento	Total
2003	38.857	592.429	43.751	144.726	82.380	902.143
2004	153.666	2.455.060	184.900	588.489	328.286	3.710.401
2005	156.450	2.535.626	201.562	633.514	338.965	3.866.117
2006	175.875	2.739.333	248.166	641.929	346.009	4.151.312
2007	142.794	2.303.877	194.589	512.773	284.245	3.438.278

Fonte: SindusCon-SP/FGV Projetos e MTE

Dentro do canteiro de obra, os empregados de edificações significam o maior número de ocupações; fora do canteiro, em patamares diferenciados existem os segmentos da incorporação, e da engenharia e arquitetura.

Tabela 5 - Empregos na construção civil – patamares diferenciados

Período	Incorporação de Imóveis	Engenharia e Arquitetura	Total
2003	84.437	93.707	178.144
2004	339.867	398.179	738.046
2005	351.251	456.297	807.548
2006	371.268	511.917	883.185
2007	301.835	421.482	723.317

Fonte: SindusCon-SP/FGV Projetos e MTE

Segundo pesquisa elaborada pela FGV/Projetos, em 2006, e com base nos dados do Ministério do Trabalho e do Emprego, houve um crescimento visível nos empregos gerados nos meses de abril e maio, "...nesse período, o número de vagas com carteira elevou-se 6,5%, na comparação com o mesmo período de 2005...". Em estudos recentes, observou-se que para cada R\$ 1 milhão investidos no setor, geram-se dois empregos formais diretos e dez indiretos.

Com o crescimento do setor, observa-se também a evolução do emprego formal, demonstrando que os diversos patamares de atividades das construtoras estão respondendo ao aumento de recursos para o setor. O Estado de São Paulo consome, aproximadamente, 24,4% do cimento consumido no país, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

De acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (CONSTRUCARTA, 2007), que faz estudos constantes dentro do setor da construção civil; a participação no PIB, até o mês de junho de 2008, era de 8,82, bem acima de 4,98 no ano de 2007.

Tabela 6 - Número de empreendimentos lançados em São Paulo

Ano (1)	PIB		Mercado Imobiliário(1)			Consumo de Cimento	
	Taxa acumulada no ano		Lançamentos	Velocidade Das Vendas	SFH(2)	Mil toneladas	
	Total	Construção Civil	Unidades	(%)	Unidades financiadas	São Paulo	Brasil
2001	1,31	-2,09	23.785	7,6	35.589	11.263	38.264
2002	2,66	-2,15	21.157	8,4	28.790	10.657	37.620
2003	1,15	-3,28	26.367	7,2	36.376	9.525	33.562
2004	5,72	6,58	22.315	7,6	51.903	9.129	33.923
2005	3,16	1,77	25.287	8,8	59.872	9.347	35.422
2006	3,75	4,62	25.389	12,1	110.996	10.520	40.775
2007	5,42	4,98	38.536	16,2	183.599	11.449	45.003
2008(3)	5,84	8,82	8.653	14,1	77.598	3.036	11.546

(1) Lançamentos e V.V.referem-se ao município de São Paulo e, SFH, ao Brasil

(2) Total = Construção e Aquisição

(3) Acumulado no ano

Fonte: FIBGE, Embraesp, Secovi-SP, Bacen e SNIC

O padrão dos empreendimentos lançados, segundo Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP, 2006), demonstra que o padrão alto está em crescimento ao lado do médio baixo. Os padrões médio e médio alto não sofrem mudanças significativas em escalas percentuais, estando associados à crise econômica vivida em anos anteriores.

O valor do metro quadrado é um ponto que sofre forte variação, pois fatores como: localização (terrenos em bairros de fácil acesso têm preços maiores) e a qualidade no material empregado (pisos, instalação elétrica e materiais de acabamento) aumentam ou diminuem o preço de custo, interferindo diretamente no preço de venda.

Tabela 7 - Características das unidades domiciliares lançadas em São Paulo

Padrão médio baixo			
Período de análise	Área privativa (em m ²)	Preço total deflacionado R\$	Preço do m ² R\$
Ago. 2003 a Jul. 2004	53,45	108.506,63	2.030,06
Ago. 2004 a Jul. 2005	55,28	110.337,34	1.995,97
Agos2005 a Jul. 2006	53,27	102.509,92	1.924,35
Padrão médio			
Período de análise	Área privativa (em m ²)	Preço total deflacionado R\$	Preço do m ² R\$
Ago. 2003 a Jul. 2004	68,48	194.651,25	2.842,45
Ago. 2004 a Jul. 2005	73,92	198.347,24	2.683,27
Agos2005 a Jul. 2006	68,26	195.690,39	2.866,84
Padrão médio alto			
Período de análise	Área privativa (em m ²)	Preço total deflacionado R\$	Preço do m ² R\$
Ago. 2003 a Jul. 2004	107,05	362.364,71	3.385,00
Ago. 2004 a Jul. 2005	111,50	359.964,60	3.228,38
Agos2005 a Jul. 2006	115,84	369.463,30	3.189,43
Padrão alto			
Período de análise	Área privativa (em m ²)	Preço total deflacionado R\$	Preço do m ² R\$
Ago. 2003 a Jul. 2004	255,89	1.546.761,43	6.044,63
Ago. 2004 a Jul. 2005	213,54	1.061.524,88	4.971,08
Agos2005 a Jul. 2006	245,56	1.217.796,64	4.959,26

Fonte: EMBRAESP, adaptado pelo autor.

Há uma grande necessidade de financiamentos para impulsionar ainda mais o setor, além dos micro-créditos incentivados pelo governo federal. Esses créditos são fundamentais para as empresas privadas poderem financiar seus empreendimentos.

O SBPE distribui 65% dos recursos em financiamento imobiliário, advindos da caderneta de poupança e captados pelas instituições financeiras. Em 2003, foram 2,2 bilhões, em 2004 somaram 3 bilhões e 2005 houve uma projeção de 8 a 12 bilhões, segundo o BACEN.

O crescimento observado no ano de 2007 vem concretizar o empenho do governo: as vendas do mês de dezembro aumentaram 76%, segundo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI), na cidade de São Paulo. Um empreendimento de luxo (4 dormitórios) na faixa de R\$ 1.000 milhão, liderou as vendas com 43,7% do total comercializados no mês, segundo o mesmo órgão.

Segundo o BACEN, o crédito esteve em R\$ 777,3 bilhões (total) em abril, o que representa 32,0% do PIB contra 31,4% no mês anterior; sendo que 22,1% se referem ao crédito com recursos livres, especificamente para habitações que

estão em torno de 38,8 bilhões, mostrando um acréscimo de 24% em relação ao mesmo período no ano anterior.

A construção civil é dividida em duas atividades:

- a) edificações que envolvem habitação, obras comerciais, industriais, sociais, culturais, lazer, etc.
- b) construção pesada: que envolve a construção de obras viárias, pontes, saneamento, energia elétrica, comunicação, etc.

A quantidade de empresas envolvidas com atividade imobiliária especificamente ligada à construção civil (edificações), em 2005 soma 105.459, segundo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) são distribuídas da seguinte forma:

- a) preparação do terreno, demolição e preparação do terreno, sondagens e fundações destinadas à construção, grandes movimentações de terra;
- b) construção de edifícios e obras de engenharia civil: edificações (residenciais, industriais, comerciais e de serviços);
- c) obras viárias;
- d) obras de arte especiais;
- e) obras de montagem;
- f) obras de outros tipos;
- g) obras de infra-estrutura para engenharia elétrica e para telecomunicações: obras para geração e distribuição de energia elétrica e obras para telecomunicações;
- h) obras de instalações: instalações elétricas, instalações de sistemas de ar condicionado, de ventilação e refrigeração, instalações hidráulicas, sanitárias, de gás e de sistema de prevenção contra incêndio;
- i) outras obras de instalações;
- j) obras de acabamento;
- k) aluguel de equipamentos de construção e demolição com operador.

O crescimento no número de empresas ligadas a construção civil, vem sendo observado pelo IBGE, desde 1966, conforme Gráfico 1:

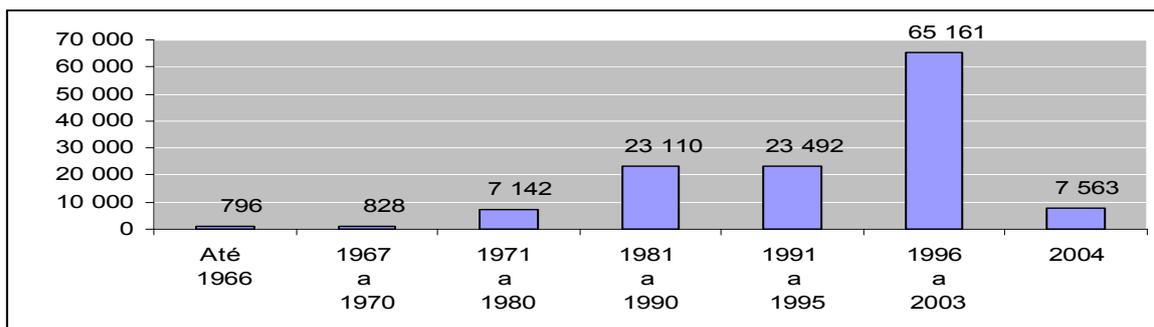


Gráfico 1 - Evolução na criação de empresas

Fonte: IBGE PAIC 2005

Em um universo de 105.459 empresas ligadas a construção civil, distribuídas em três faixas segmentadas pelo número de empregados, observa-se que a maior receita se encontra nas que têm mais de 30 pessoas ocupadas, em decorrências de obras com maior valor, relatados no ano de 2005, conforme explicita a seguir.

Tabela 8 - Empresas classificadas por número de empregados e receita

Classes totais	Número de empresas	Receita Total
Total das empresas	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: IBGE PAIC 2005

Em todo o mercado imobiliário, observa-se no número de empresas ligadas à construção civil, que representam toda a movimentação na economia gerada por empregos e comercialização de material de construção; financiamentos que têm como produto final o domicílio. Dentro desse contexto, pode-se incluir a contabilidade que tem peso capital nas construções, apurando resultados, levantando custos ou contabilizando tributos.

2.1 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” a qual já era utilizada por peritos que legalizavam e assinavam sobre as tabuletas.

Passada por algumas alterações: a escola italiana é o berço da contabilidade, nela surgindo 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. Passou para escola norte americana voltando especificamente para as empresas, observando as variações patrimoniais.

Em todos os momentos, buscou-se servir aos usuários de maneira clara e objetiva. As demonstrações financeiras ou econômicas fornecem dados, que transformados em informações, servem a inúmeros usuários, com muitos objetivos diferentes, desde suas primeiras aparições. Busca-se, nos controles, os aspectos qualitativos ou quantitativos patrimoniais que são utilizados para analisar os riscos, o crescimento ou tomar decisões com base na informação gerada.

O Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei nº. 10.406/2002, em seu art. 1.179 aborda a obrigatoriedade da escrituração contábil:

Art. 1.179. O empresário e a sociedade empresária são obrigados a seguir um sistema de contabilidade, mecanizado ou não, com base na escrituração uniforme de seus livros, em correspondência com a documentação respectiva, e a levantar anualmente o balanço patrimonial e o de resultado econômico.

§ 1º Salvo o disposto no art. 1.180, o número e a espécie de livros ficam a critério dos interessados.

§ 2º É dispensado das exigências deste artigo o pequeno empresário a que se refere o art. 970.

A contabilidade, é sistematizada por normas e resoluções, disciplinam tantos os procedimentos técnicos como a conduta do profissional contábil, estabelecendo os padrões de divulgação. A Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº. 751/93, dispõe sobre as Normas Brasileiras de Contabilidade, menciona no art. 1º:

As Normas Brasileiras de Contabilidade estabelecem regras de conduta profissional e procedimentos técnicos a serem observados quando da realização dos trabalhos previstos na Resolução CFC nº. 560, de 28 de

outubro de 1983, em consonância com os Princípios Fundamentais de Contabilidade.

No caso de ser norma profissional, serão estabelecidos os padrões de conduta e ética; por norma técnica situa os procedimentos para elaborar os controles contábeis ou demonstrações. Estão contidos os padrões, respeitando a atividade a que se propõe, serão citadas pelo prefixo NBC T, sendo descrita da seguinte maneira: Norma Brasileira de Contabilidade Técnica.

Os dados brutos são transformados em informação que serve a mercados e a diversos usuários, pessoas físicas ou jurídicas, com interesses diversos. O Conselho Federal de Contabilidade (CFC) (2002, p.37) estabelece que “razão pela qual as informações geradas pela Entidade devem ser amplas e fidedignas e, pelo menos, suficientes para a avaliação da sua situação patrimonial.”

Os usuários podem ser internos ou externos. No caso dos internos, os proprietários, gerentes ou administradores, servem-se das informações com maior base de dados, e a utilizam com maior agilidade; já os externos, os fornecedores, mercado financeiro, bancos, governo, têm, como base de dados, as demonstrações contábeis.

As bases de dados têm de ser temporais para que os usuários possam se basear nelas para tomar decisões ágeis. Compreensão também é outro fator importante, pois ao mensurar, avaliar comportamentos, ela tem de ser compreendida por todos aqueles a quem venha servir.

Nota-se que algumas empresas, após terem divulgadas suas demonstrações contábeis, viram o valor da ação cair. Mesmo assim, cumpriram seu papel de fornecer informações de grande valia ao mercado, ao manter os usuários informados sobre os bens, direitos e as obrigações da empresa; mostrando a confiança que se tem sobre a contabilidade.

A palavra confiança que vem do latim, significa segurança e bom conceito que se faz de alguém, convicção do próprio valor. É de difícil mensuração pelo fato de, muitas vezes, não existir análise, tendo de se basear no fator histórico. Quanto maior o número de informações (positivas), maior a confiança, conclusão que resulta no conhecimento. Nesse momento, é necessário estabelecer o conceito de *marketing*, já que a empresa tem de ser eficaz em relação aos

concorrentes para satisfazer o mercado alvo (KOTLER, 1998). A satisfação pode ser observada sob vários ângulos, tanto na compra do imóvel (pelo que ele representa), como na relação promitente comprador e empresa (idoneidade). Nesse momento, o *marketing* é utilizado como a ferramenta em alguns aspectos: tanto nas informações obtidas nas demonstrações contábeis, como na própria empresa (institucional).

A empresa é um sistema que interage com o meio ambiente, publicando informações ou colocando no mercado produtos de acordo com as necessidades dos consumidores (mercado alvo). Para chegar ao lucro, parte-se da venda do produto, mas, se a abordagem estiver no *marketing*, o produto é para satisfação do cliente, implicando na confiança que se tem sobre o objeto do desejo, incluindo a empresa no aspecto maior que constrói, vende e gera informações ao mercado financeiro. Essa inclusão implica no grau de confiança, que medido, pode prever o comportamento empresarial, através de análise das demonstrações contábeis. Para isso, as Normas Brasileiras de Contabilidade são destacadas como canal entre a empresa e o mercado.

A Resolução do CFC Nº. 785/95, ao aprovar a NBC-T-1 - DAS CARACTERÍSTICAS DA INFORMAÇÃO CONTÁBIL, cita em seu texto que “a confiabilidade é atributo que faz com que o usuário aceite a informação contábil e a utilize como base de decisões, configurando, pois, elemento essencial na relação entre aquele e a própria informação”. As atitudes do mercado financeiro frente à divulgação das demonstrações contábeis evidenciam que os padrões estabelecidos são compreendidos, notando que há avaliação do comportamento da empresa através do resultado obtido e pode projetar o futuro.

Através da resolução do CFC nº. 563/83, que aprova a NBC T 2, a qual trata das formalidades da escrituração contábil; pode a empresa manter a escrituração dos fatos administrativos por processo manual, mecanizado ou eletrônico. A resolução estabelece ainda que:

2.1.2 – A escrituração será executada:

- a) em idioma e moeda corrente nacionais;
- b) em forma contábil;
- c) em ordem cronológica de dia, mês e ano;
- d) com ausência de espaços em branco, entrelinhas, borrões, rasuras, emendas ou transportes para as margens;

e) com base em documentos de origem externa ou interna ou, na sua falta, em elementos que comprovem ou evidenciem fatos e a prática de atos administrativos.

Permite o uso de códigos e abreviaturas desde que seja mantida a uniformidade e expresse o verdadeiro significado das transações. São de responsabilidade do contabilista habilitado.

Os Livros: Diário e Razão, são permanentes na empresa ou entidade nos quais são lançados em ordem cronológica os fatos contábeis que provoquem ou não variações patrimoniais. O diário deverá ser registrado no Cartório de Registro Público. Caso opte por fazer a escrituração em formulários contínuos por utilização de processamento eletrônico, deverão ser numerados e encadernados em forma de livro. Não devem conter espaços em branco ou rasuras.

A contabilização das receitas ou despesas deve ser elaborada a partir da realização, independentemente do recebimento ou pagamento, pelo regime de competência. O caso da contabilização das receitas ou despesas, no momento efetivo do recebimento ou pagamento, é conceituado por regime de caixa, pois registra a entrada ou saída de numerários.

A contabilidade tem alguns princípios que norteiam todo o seu trabalho, sendo sua essência e a matéria constitutiva do comprimento de seu fim que, através dos fatos, informa aos usuários a situação da empresa. Na Resolução do CFC nº. 750/93, no art. 3º, ficam estabelecidos quais são os Princípios Fundamentais de Contabilidade: da entidade; da continuidade; da oportunidade; do registro pelo valor original; da atualização monetária; da competência e da prudência. Todos são de grande importância para atingir os objetivos, pois estabelecem padrões. Podemos citar com relação ao tema do trabalho: o princípio da entidade e o da oportunidade.

O Princípio da Entidade pode ser relacionado ao fato de algumas empresas confundirem o patrimônio pessoal com o da empresa, a utilização dos numerários para cobrir as faltas em outros investimentos e o não cumprimento das obrigações, fazendo com que os promitentes compradores arcassem com o ônus. O art. 4º da Resolução 750/93:

Art. 4º. O Princípio da ENTIDADE reconhece o Patrimônio como objeto da Contabilidade e afirma a autonomia patrimonial, a necessidade da diferenciação de um Patrimônio particular no universo dos patrimônios existentes, independentemente de pertencer a uma pessoa, um

conjunto de pessoas, uma sociedade ou instituição de qualquer natureza ou finalidade, com ou sem fins lucrativos. Por consequência, nesta acepção, o patrimônio não se confunde com aquele dos seus sócios ou proprietários, no caso de sociedade ou instituição.

Parágrafo único – O PATRIMÔNIO pertence à ENTIDADE, mas a recíproca não é verdadeira. A soma ou agregação contábil de patrimônios autônomos não resulta em nova ENTIDADE, mas numa unidade de natureza econômico-contábil.

A empresa ou entidade tem autonomia sobre o Patrimônio, mas não deve confundir com a autonomia dos sócios. Pode ser utilizado nas atividades que pertençam à atividade-fim da empresa, mas não em benefício próprio ou particular dos sócios.

Com o Princípio da Oportunidade, observa-se o respeito ao tempo e à confiabilidade das informações geradas pela contabilidade, vindo aprimorar ainda mais os registros contábeis. O art. 6º da referida resolução estabelece que:

Art. 6º. O Princípio da OPORTUNIDADE refere-se, simultaneamente, à tempestividade e à integridade do registro do patrimônio e das suas mutações, determinando que este seja feito de imediato e com a extensão correta, independentemente das causas que as originaram.

Parágrafo único – Como resultado da observância do Princípio da OPORTUNIDADE:

I – desde que tecnicamente estimável, o registro das variações patrimoniais deve ser feito mesmo na hipótese de somente existir razoável certeza de sua ocorrência.

II – o registro compreende os elementos quantitativos e qualitativos, contemplando os aspectos físicos e monetários;

III – o registro deve ensejar o reconhecimento universal das variações ocorridas no patrimônio da ENTIDADE, em um período de tempo determinado, base necessária para gerar informações úteis ao processo decisório da gestão.

A oportunidade se faz necessária para a tomada de decisão, podendo ser utilizada não só para os registros, mas através do registro, a informação poderia ser gerada e utilizada em tempo hábil, para todas empresas (ou entidades), inclusive as que exploram a atividade imobiliária.

A atividade imobiliária é abrangente como define Costa (2007, p. 19):

A atividade imobiliária compreende o desmembramento de terrenos, loteamentos, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e administração de Centros Comerciais, *Shopping Centers* e Condomínios Residenciais.

Os imóveis podem ser construídos pela empresa ou por empreitada, devendo ser entregues pronto ou em fase de construção.

A Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964) que regulamenta os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias no art. 28 define:

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

A atividade imobiliária necessita de resultados e análise dos números produzidos pelos registros. Ela deve seguir a Resolução do CFC nº. 963/03, que aprova a NBC T 10.5, estabelecendo procedimentos técnicos sobre as entidades imobiliárias em cooperação com Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, o Instituto Nacional de Seguro Social, o Ministério da Educação e do Desporto, a Secretaria Federal de Controle, a Secretaria da Receita Federal do Brasil, a Secretaria do Tesouro Nacional e a Superintendência de Seguros Privados, estabelecendo os procedimentos de avaliação, de registro das variações patrimoniais e de estruturação das demonstrações contábeis. As informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas para as entidades imobiliárias são caracterizadas por:

- a) compra e venda de direitos reais sobre imóveis;
- b) incorporação em terreno próprio ou em terreno de terceiros;
- c) loteamento de terrenos em áreas próprias ou em áreas de terceiros;
- d) intermediação na compra ou venda de direitos reais sobre imóveis;
- e) administração de imóveis; e
- f) locação de imóveis.

Empresas de capital aberto, que têm ações no mercado, adotam procedimentos de acordo com a Lei nº. 6.404/1976, com as alterações da Lei nº. 11.638/2007, em relação às demonstrações como a forma de elaboração e apresentação conforme particularidades societárias. As empresas de pequeno porte têm, na Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada no ano de 1988; tratamento favorecido conforme inciso IX, do art. 170:

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº. 6, de 1995).

As demonstrações eram elaboradas em conformidade com a NBC T 3, que ainda não foi alterada de acordo com a Lei nº. 11.638/2007, que elimina as duas últimas demonstrações conforme demonstra-se a seguir. Estão assim constituídas:

- a) Balanço Patrimonial (BP);
- b) Demonstração do Resultado do Exercício (DRE);
- c) Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados (DLPA);
- d) Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL);
- e) Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos (DOAR);

A Lei nº. 6.404/1976, modificada pela Lei nº. 11.638/2007 em seu art. nº.

176 :

Art. 176. Ao fim de cada exercício social, a diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da companhia, as seguintes demonstrações financeiras, que deverão exprimir com clareza a situação do patrimônio da companhia e as mutações ocorridas no exercício:

- I. balanço patrimonial;
- II. demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados;
- III. demonstração do resultado do exercício; e
- IV. demonstração dos fluxos de caixa; e (Redação dada pela Lei nº. 11.638, de 2007).
- V. se companhia aberta, demonstração do valor adicionado. (Incluído pela Lei nº. 11.638, de 2007).

O BP é uma demonstração financeira que evidencia quantitativa e qualitativamente o patrimônio da empresa num determinado período. É constituído pelo ativo, passivo e pelo patrimônio líquido. A Lei nº. 6.404/1976 alterada pela Lei nº 11.638/2007, cita a classificação do patrimônio e a forma de agrupamento:

Art. 178. No balanço, as contas serão classificadas segundo os elementos do patrimônio que registrem, e agrupadas de modo a facilitar o conhecimento e a análise da situação financeira da companhia.

§ 1º No ativo, as contas serão dispostas em ordem decrescente de grau de liquidez dos elementos nelas registrados, nos seguintes grupos:

- a) ativo circulante;
- b) ativo realizável a longo prazo;
- c) ativo permanente, dividido em investimentos, imobilizado, intangível e diferido. (Redação dada pela Lei nº. 11.638, de 2007).

§ 2º No passivo, as contas serão classificadas nos seguintes grupos:

- a) passivo circulante;
- b) passivo exigível a longo prazo;
- c) resultados de exercícios futuros;
- d) patrimônio líquido, dividido em capital social, reservas de capital, ajustes de avaliação patrimonial, reservas de lucros, ações em

tesouraria e prejuízos acumulados. (Redação dada pela Lei nº. 11.638, de 2007).

§ 3º Os saldos devedores e credores que a companhia não tiver direito de compensar serão classificados separadamente.

Dentro do ativo, temos os bens e direitos; que são subdivididos em três grandes grupos: circulante, realizável a longo prazo e permanente. O fator divisor entre o circulante e o realizável a longo prazo é o exercício social. No permanente temos os investimentos, o intangível, o imobilizado e o diferido. A estrutura do ativo é crescente segundo o grau de liquidez. No passivo temos, as obrigações da empresa com terceiros, podendo estar no circulante ou no exigível à longo prazo, segundo o grau de exigibilidade. No patrimônio líquido, temos os recursos da própria entidade, a equação patrimonial é Ativo – Passivo = Patrimônio Líquido.

As notas explicativas são regulamentadas pela NBC T 6.2 que, por serem parte integrante do balanço patrimonial deverão contemplar:

6.2.2.2 – As informações contidas nas notas explicativas devem ser relevantes, complementares e/ou suplementares àquelas não suficientemente evidenciadas ou não constantes nas demonstrações contábeis propriamente ditas.

6.2.2.3 – As notas explicativas incluem informações de natureza patrimonial, econômica, física e social, bem como os critérios utilizados na elaboração das demonstrações contábeis e eventos subsequentes ao balanço.

A DRE, elaborada pelo princípio da competência em que as receitas serão contabilizadas na ocasião da transferência do bem, independente do recebimento. As despesas na ocasião do consumo, independente do pagamento, mostram o confronto das receitas, custos e as despesas, buscando o resultado líquido do período. É vertical e dedutiva, partindo sempre da receita operacional bruta, que envolve a venda pertencente à atividade operacional relativa à atividade-fim.

A DLPA é a apresentação que, em um determinado período, visa aos resultados evidenciados da seguinte maneira:

- o saldo no início do período;
- os ajustes de exercícios anteriores;
- as reversões de reservas;
- a parcela correspondente à realização de reavaliação, líquida do efeito dos impostos correspondentes;

- o resultado líquido do período;
- as compensações de prejuízos;
- as destinações do lucro líquido do período;
- os lucros distribuídos;
- as parcelas de lucros incorporados ao capital;
- o saldo no final do período.

Diante dela pode-se ter, tanto a variação do resultado acumulado como a destinação dos lucros.

O art. nº. 188, da Lei nº. 6.404/1976, inclui as alterações da Lei nº. 11.638/2007 sobre Demonstração de Fluxo de Caixa (DFC) e a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) que define a forma de apresentação:

Art. 188 As demonstrações referidas nos incisos IV e V do caput do art. 176 desta Lei indicarão, no mínimo: (Redação dada pela Lei nº. 11.638, de 2007)

I – demonstração dos fluxos de caixa – as alterações ocorridas, durante o exercício, no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregando-se essas alterações em, no mínimo, 3 (três) fluxos: (Redação dada pela Lei nº. 11.638, de 2007)

a) das operações; (Redação dada pela Lei nº. 11.638, de 2007)

b) dos financiamentos; e (Redação dada pela Lei nº. 11.638, de 2007)

c) dos investimentos; (Redação dada pela Lei nº. 11.638, de 2007)

II – demonstração do valor adicionado – o valor da riqueza gerada pela companhia, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída. (Redação dada pela Lei nº. 11.638, de 2007)

III - o excesso ou insuficiência das origens de recursos em relação às aplicações, representando aumento ou redução do capital circulante líquido;

IV - os saldos, no início e no fim do exercício, do ativo e passivo circulantes, o montante do capital circulante líquido e o seu aumento ou redução durante o exercício.

A Lei nº. 6.404/1976 inclui, ainda em seu texto, que os valores terão a comparação de exercício anterior, na publicação que é obrigatória em meios de comunicação de grande veiculação. As notas explicativas terão a característica de indicar os critérios:

§ 5º As notas deverão indicar:

a) Os principais critérios de avaliação dos elementos patrimoniais, especialmente estoques, dos cálculos de depreciação, amortização e exaustão, de constituição de provisões para encargos ou riscos, e dos ajustes para atender a perdas prováveis na realização de elementos do ativo;

b) os investimentos em outras sociedades, quando relevantes (artigo 247, parágrafo único);

- c) o aumento de valor de elementos do ativo resultante de novas avaliações (artigo 182, § 3º);
- d) os ônus reais constituídos sobre elementos do ativo, as garantias prestadas a terceiros e outras responsabilidades eventuais ou contingentes;
- e) a taxa de juros, as datas de vencimento e as garantias das obrigações a longo prazo;
- f) o número, espécies e classes das ações do capital social;
- g) as opções de compra de ações outorgadas e exercidas no exercício;
- h) os ajustes de exercícios anteriores (artigo 186, § 1º);

Os balancetes de verificação são normatizados pela NBC T 2.7, que define a relação de contas com seus respectivos saldos, tanto devedores como credores (incluindo receitas e despesas). O grau de detalhamento deve ser de acordo com sua finalidade: saldos terão seus totais. O balancete têm como finalidade atender a seus usuários e deve ser elaborado mensalmente, mesmo não tendo obrigatoriedade. Ele difere do BP, sendo o primeiro apenas a relação de contas e o segundo, o resultado das contas após o fechamento do exercício.

A receita tem sido fonte de discussão pelo seu reconhecimento. Hendriksen e Breda (1999, p. 224) argumenta que é o momento de “problemas fascinantes na teoria da contabilidade”. Concluindo o pensamento, Hendriksen e Breda (1999, p.224) ainda afirmam que “uma definição de receita e os problemas de avaliação e determinação do momento de ocorrência”.

Com esta idéia, observam-se as divergências no reconhecimento da receita, pois, pela competência do exercício, seria na transferência do bem. Alguns autores afirmam que deva ser mensurável, relevante e confiável (HENDRIKSEN; BREDA, 1999). Pelo regime de caixa é no momento da entrada de numerários.

Época do registro	Crítérios	Exemplos
Durante a produção	Estabelecimento de um preço firme baseado num contrato ou em condições gerais de negócio, ou existência de preços de mercado em vários estágios da produção.	Valores a pagar; contratos de longo prazo; crescimento natural.
Na conclusão da produção	Existência de preço de venda determinável ou preço de mercado estável. Não há custo substancial de venda.	Metais preciosos, produtos agrícolas, serviços.
No momento da venda	Preço determinado para o produto. Método razoável de estimação do montante a ser recebido. Estimação de todas as despesas significativas associadas.	Maioria das vendas de mercadorias.
No momento do pagamento	Impossível avaliar ativos recebidos com grau razoável de exatidão. Despesas adicionais significativas prováveis, que não podem ser estimadas com grau razoável de precisão no momento da venda.	Venda a prestação; troca por ativos fixos sem valor determinável com precisão.

Quadro 1- Conceito de receita

Fonte: Hendriksen e Breda (1999, p. 229)

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, e 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 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 serão realizadas 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 IN SRF nº. 84/1979, 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 IN SRF nº. 84/1979:

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.

As empresas envolvidas com atividade imobiliária citada como construtoras utilizam o subgrupo citado, no qual registram as receitas futuras e deduzem os custos referentes às obras em andamento. O REF não está previsto na NBC T 3, e deverá estar no Passivo da seguinte forma segundo a Lei nº. 6.404/1976 e alterada pela Lei nº. 11.638/2007:

Art. 181. Serão classificadas como resultados de exercício futuro as receitas de exercícios futuros, diminuídas dos custos e despesas a elas correspondentes.

- Resultado de Exercícios Futuros
 - Receita de Exercícios Futuros
 - (-) Custo de Exercícios Futuros

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.

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. Para Neves e Vicenconti (2000, p.6):

Com o advento da Revolução Industrial e a conseqüente proliferação das empresas industriais, a Contabilidade viu-se às voltas com problema de adaptar os procedimentos de apuração do resultado em empresas comerciais (que apenas revendem mercadorias compradas de outrem) para as empresas industriais, que adquiram matéria-prima e utilizavam fatores de produção para transformá-las em produtos destinados à venda.

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.

No aspecto do volume pode ser fixo ou variável, sendo aceito pela legislação do Imposto de Renda. As despesas servem para apuração do resultado, não compoendo o custo do produto.

A NBC T 10.5 que regulamenta a contabilização das atividades imobiliárias determina como custo:

10.5.2.7. O custo do imóvel 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 diretos e indiretos relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno e canteiro de obras;
- d) impostos, taxas e contribuições envolvendo o empreendimento; e
- e) encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção.

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 um ou mais, ao mesmo tempo, mas respeitando-se a legislação vigente, lembrando 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 chegar-se ao resultado bruto.

Na construção civil, os custos podem ser diretos (necessários à obra e de fácil mensuração) 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.

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 IN SRF nº. 21/1979, 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 demonstrado no Quadro 2.

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.

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 proporcional, acumulado até o período-base 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 liquido

Quadro 2 - Determinação do resultado no caso de avaliação do andamento por medição

Fonte: IN SRF 21/79

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 deverão estar no padrão da fórmula sugerida pela SRF na IN 21/1979.

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 9 - 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: Autor

O resultado no caso de avaliação do andamento por medição é de R\$ 4.459,00, há a possibilidade do cálculo por avaliação do andamento com base nos custos incorridos, parte-se da receita correspondente acumulada menos os custos incorridos, chegando-se ao resultado, conforme observado na fórmula a seguir.

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

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

O controle de estoque é fundamental e 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.

A contabilidade possui algumas ramificações consideradas áreas específicas. Assim como a contabilidade de custos poderia ser citada também a contabilidade tributária, pelo fato das empresas do setor imobiliário serem geradoras de tributos e necessitarem de planejamento em virtude da legislação tributária passar por atualizações constantes. Os fatos contábeis gerados pelas empresas da construção civil podem constituir-se de fatos geradores para incidência de tributos de acordo com a legislação tributária impõe, sendo importante para o crescimento do país. Desde a promulgação da Constituição Federal, em 1988, foram editadas 3,6 milhões de normas; em matéria tributária foram 235.900 normas. Além disso, foram criados vários tributos, segundo estudo do Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário (IBPT) do ano 2007. Com a criação constante de regulamentação no que se refere aos tributos, é importante ressaltar a contabilidade tributária, para o gerenciamento dos tributos nas várias atividades imobiliárias.

2.2 Tributos

Os tributos ocupam um papel significativo na construção civil, sendo motivo de queixas dos empresários do setor que alegam ser o fator de maior valor em uma residência. A cobrança dos tributos vem desde 5000 a.C. até os dias atuais. Em um primeiro momento, era agrado aos deuses com uma forma de devoção, depois eram cobrados daqueles que perdiam a guerra. Os derrotados demonstravam com o ato profunda admiração e respeito, entregando parte ou total de seus bens aos vencedores. Desde então, tem sido foco de várias discussões no sentido de amenizar o impacto causado no setor produtivo. Os tributos têm objetivo social de grande importância, pois financia ações no setor de saúde, habitação, saneamento, transporte dentre outras (BRASIL. MINISTÉRIO DA FAZENDA, 2005).

Tributos, conforme a Lei nº. 5.172 (BRASIL, 1966), denominada Código Tributário Nacional (CTN) pelo art. 7º do Ato Complementar nº. 36, de 13.3.1967, art. 3º, conceitua:

É toda obrigação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela possa se exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.

Os tributos têm, na natureza jurídica, o fato gerador que é a origem da obrigação tributária instituída por Lei. A base de cálculo possui a função de apurar a importância a ser recolhida aos cofres públicos, utilizando a alíquota a qual é o percentual que será aplicado no cálculo da apuração, quando *ad valorem* ou um valor fixo, quando a alíquota é denominada de específica ou *ad rem*.

A competência tributária pode ser da União, do Estado, do Distrito Federal ou do Município. Os tributos, ainda podem ser vinculados, caso haja alguma contraprestação ou não vinculados que são os impostos e não há contraprestação. São considerados tributos, segundo o CTN:

- a) impostos;
- b) taxas;
- c) contribuições de melhoria.

A Constituição Federal inclui as contribuições especiais (contribuições sociais e outras) e os empréstimos compulsórios.

Cabe à União instituir o imposto que é conceituado pelo CTN no art. 16, "... é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte...". No caso de distribuição a outras pessoas jurídicas de direito público, a competência legislativa será a quem for de direito. Conforme aponta Machado (2002, p. 256), "o fato gerador do dever jurídico de pagar imposto é uma situação de vida do contribuinte, relacionada a seu patrimônio, independente do agir do Estado". Pode-se afirmar que a obrigação de pagar o tributo é criada mediante a Lei. O objetivo das arrecadações dos impostos é cobrir as despesas de interesse comum da comunidade.

São considerados impostos conforme CTN:

- a) Impostos sobre o Comércio Exterior (de importação e exportação);

- b) Impostos sobre o Patrimônio e a Renda (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos, Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza);
- c) Impostos sobre a Produção e a Circulação (Imposto sobre Produtos Industrializados, Imposto Estadual sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e Serviços, Imposto sobre Serviços, Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, e sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários, Imposto sobre Serviços de Transportes e Comunicações, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza);
- d) Impostos Especiais (Imposto sobre Operações Relativas a Combustíveis, Lubrificantes, Energia Elétrica e Mineral do País, Impostos Extraordinários).

A taxa é definida no CTN, no art. 77: “têm como fato gerador o exercício regular do poder de polícia, ou a utilização, efetiva ou potencial, de serviço público específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição.” Elas têm contraprestação de serviços públicos, ou seja, é em função do custo do serviço ao contribuinte, portanto, são vinculadas.

A contribuição de melhoria no art. 81 do CTN é “instituída para fazer face ao custo de obras públicas de que decorra valorização imobiliária, tendo como limite total a despesa realizada, e como limite individual, o acréscimo de valor que da obra resultar para cada imóvel beneficiado”. Tem em comum com a taxa o fato de ser vinculada, mas a uma obra pública e não a um serviço público.

É possível citar ainda outras figuras tributárias previstas na Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada no ano de 1988 e com alterações posteriores:

Art. 148. A União, mediante lei complementar, poderá instituir empréstimos compulsórios:

I - para atender a despesas extraordinárias, decorrentes de calamidade pública, de guerra externa ou sua iminência;

II - no caso de investimento público de caráter urgente e de relevante interesse nacional, observado o disposto no art. 150, III, "b".

Parágrafo único. A aplicação dos recursos provenientes de empréstimo compulsório será vinculada à despesa que fundamentou sua instituição.

Art. 149. Compete exclusivamente à União instituir contribuições sociais, de intervenção no domínio econômico e de interesse das categorias profissionais ou econômicas, como instrumento de sua atuação nas respectivas áreas, observado o disposto nos arts. 146, III, e 150, I e III, e sem prejuízo do previsto no art. 195, § 6º, relativamente às contribuições a que alude o dispositivo.

§ 1º Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios instituirão contribuição, cobrada de seus servidores, para o custeio, em benefício destes, do regime previdenciário de que trata o art. 40, cuja alíquota não será inferior à da contribuição dos servidores titulares de cargos efetivos da União. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº. 41, 19.12.2003).

§ 2º As contribuições sociais e de intervenção no domínio econômico de que trata o *caput* deste artigo: (Incluído pela Emenda Constitucional nº. 33, de 2001).

Conforme se observa, são estabelecidos os empréstimos compulsórios e as contribuições especiais e parafiscais, que visam a atender aos aspectos sociais, interesses de categorias econômicas e interesses profissionais.

Os tributos que abrangem a construção civil e serão abordados neste trabalho são:

a) Impostos:

-Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), que é um imposto sobre a renda, capital ou trabalho; é direto, pois quem paga é o contribuinte, e progressivo: quanto maior a renda maior a alíquota do imposto, instituído pelo Decreto nº. 3.000/1999, sendo considerado o Regulamento do Imposto de Renda (RIR).

b) Contribuições Sociais Especiais ou Parafiscais, que são a fonte de financiamento do sistema de seguridade social, abrangendo os serviços sociais do Estado:

-Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS): Criada pela Lei Complementar nº. 70 de 30 de dezembro de 1991. É um tributo cobrado pela União para atender aos programas sociais do governo federal, atualmente regida pela Lei nº. 9.718/1998, com as alterações subseqüentes e que visam a melhorar os aspectos sociais dos trabalhadores. A base de cálculo da COFINS, no regime cumulativo e não cumulativo, é a receita bruta na venda da unidade imobiliária ou a receita total, diferenciando-se no desconto de créditos apurados com base em

custos, despesas e encargos da pessoa jurídica permitidos com a opção da não cumulatividade.

-Programa de integração social e o Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PASEP). O PIS foi criado pela Lei Complementar nº. 7, de 07 de setembro de 1970 e o PASEP pela Lei Complementar nº. 08/1970. São regulamentados pelo Decreto nº. 78.276/1976. São contribuições sociais pagas pela pessoa jurídica. Na atividade imobiliária, a receita bruta compreende o valor efetivamente recebido pela comercialização de unidades imobiliárias, de acordo com o método de tributação determinado pela legislação do Imposto de Renda. Caso haja a cobrança de juros, a variação monetária deverá compor a receita bruta, quando se tratar do lucro presumido. Podem ser cumulativas, há uma alíquota diferenciada em função da atividade da empresa, mas não permite o desconto de créditos apurados com base em custos, despesas e encargos da pessoa jurídica. O PIS não cumulativo foi instituído em dezembro de 2002, sendo permitido apenas a empresas tributadas pelo Lucro Real; tem alíquota maior que a cumulativa, mas permite o desconto de créditos.

A opção que 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, a base de cálculo como a receita mensal; apenas permitida para empresas tributadas pelo Lucro Real.

Existe a previsão de desconto dos créditos na incorporação imobiliária, empreendimentos de desmembramento de terreno ou loteamento ou construção do imóvel relacionada aos custos dos bens e serviços como energia elétrica consumida, aluguéis dos prédios utilizados na atividade. Se for de pessoa jurídica, desde que já não tenha pertencido ao patrimônio da empresa, haverá desconto também de aluguel das máquinas e equipamentos, valor das contraprestações de operações oriundas do arrendamento mercantil e encargos de depreciação das máquinas e equipamentos, encargos de amortização das benfeitorias em imóveis

de terceiros e bens recebidos em devolução. O desconto dos créditos será permitido na ocasião em que se efetivar a venda.

A IN SRF nº. 458, de 2004 dispõe sobre a incidência não-cumulativa da Contribuição para o PIS/PASEP e da COFINS sobre as receitas decorrentes das atividades imobiliárias em questão. Ela determina, no art.3º., a base de cálculo.

Art. 3º A base de cálculo das contribuições é o faturamento mensal, que compreende a receita bruta da venda de unidades imobiliárias e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica.

§ 1º A apuração da receita bruta da venda de unidades imobiliárias seguirá o mesmo regime de reconhecimento de receitas previsto na legislação do Imposto de Renda.

§ 2º Não integram a base de cálculo a que se refere este artigo as receitas:

I - não-operacionais, decorrente da venda de ativo permanente;

II - referentes a:

a) vendas canceladas e aos descontos incondicionais concedidos;

b) reversões de provisões e recuperações de créditos baixados como perda que não representem ingresso de novas receitas, o resultado positivo da avaliação de investimentos pelo valor do patrimônio líquido e os lucros e dividendos derivados de investimentos avaliados pelo custo de aquisição que tenham sido computados como receita.

A alíquota pelo regime não cumulativo é de 7,60% para COFINS e 1,65% para o PIS, sendo diferenciada da cumulativa que é de 3% para COFINS e 0,65% para o PIS. A diferença de aproximadamente 253% na alíquota pode ser compensada, conforme o caso, no momento em que é permitido o desconto dos créditos gerados dentro da cadeia produtiva.

A CSLL, tem como objetivo o financiamento da seguridade social, a base de cálculo é o resultado do exercício antes da provisão do imposto de renda, instituída pela Lei nº. 7.689/1988.

Dentro do aspecto teórico dos tributos, vale citar que há uma constante alteração na legislação tributária devido às modificações de alíquotas ou aspectos gerais, e que desde a promulgação da Constituição Federal, em 5 de outubro de 1988 até 5 de outubro de 2007, 148.577 normas federais foram editadas, segundo o IBPT, o que ressalta a importância do profissional envolvido com aspectos tributários dentro da empresa.

Tabela 10 - Evolução da carga tributária - arrecadação total 1996-2006

Ano	PIB	Tributos Federais	% do PIB	Tributos Estaduais	% do PIB	Tributos Municipais	% do PIB	Arrecadação total	% do PIB
1996	843.966	139.484	16,53	62.980	7,46	10.116	1,20	212.580	25,19
1997	939.147	158.566	16,88	69.320	7,38	11.305	1,20	239.191	25,47
1998	979.276	181.828	18,57	72.070	7,36	14.219	1,45	268.117	27,38
1999	1.065.000	210.691	19,78	79.154	7,43	15.096	1,42	304.941	28,63
2000	1.179.482	250.302	21,22	95.383	8,09	16.011	1,36	361.696	30,67
2001	1.302.136	278.599	21,40	108.262	8,31	16.884	1,30	403.745	31,01
2002	1.477.822	341.510	23,11	122.234	8,27	18.742	1,27	482.486	32,65
2003	1.699.948	391.052	23,00	139.137	8,18	22.990	1,35	553.179	32,54
2004	1.941.498	454.313	23,40	166.117	8,56	29.705	1,53	650.135	33,49
2005	2.147.944	514.417	23,95	187.873	8,75	30.574	1,42	732.864	34,12
2006	2.322.818	570.789	24,57	211.956	9,12	35.193	1,52	817.938	35,21

Fonte: IBGE, IBPT.

Houve um crescimento na arrecadação de tributos nos últimos anos, mais do que proporcional a elevação do PIB, provocando um incremento na carga tributária. Observa-se que a arrecadação total passou de 25,19% do PIB em 1996 para 35,21% em 2006 registrando um crescimento de 39,78%, porém os tributos federais, que é o foco deste trabalho apresentam no mesmo período uma elevação ainda maior, alcançando 48,64%.

2.3 Enquadramento das empresas pela tributação

As empresas podem ser enquadradas no estudo em 3 modalidades:

- a) Lucro Real;
- b) Lucro Presumido;
- c) Super Simples - Simples Nacional.

O RET, não é método de tributação e, sim opção tributária as 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%) e 9,77% da receita total arrecadada. A maior participação em receita está no menor número de empresas, que mesmo representado 7,16% das empresas, responde por 75% da receita segundo dados do IBGE.

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. Empresas que se dediquem exclusivamente a obras de engenharia (construção de imóveis), mesmo que por empreitada; podem ser enquadradas pela Lei Complementar nº. 123/2006 (Simples Nacional). Na Lei Complementar consta uma vedação incluída no art. 17º “XIV – que se dedique ao loteamento e à incorporação de imóveis”, levando a concluir que as incorporadoras não podem fazer parte do Simples Nacional.

2.3.1 Lucro Real

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. Conforme a Lei nº. 9.718/1998:

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 obtém-se o resultado antes do IRPJ e CSLL. A estrutura da DRE é dedutiva e vertical.

A escrituração deverá estar em conformidade com a legislação, utilizando os livros comerciais segundo RIR/99: Diário e Razão. O Livro Diário de utilização obrigatória é previsto no art. 258 do RIR/99:

Sem prejuízo de exigências especiais da lei, é obrigatório o uso de Livro Diário, encadernado com folhas numeradas seguidamente, em que serão lançados, dia a dia, diretamente ou por reprodução, os atos ou operações da atividade, ou que modifiquem ou possam vir a modificar a situação patrimonial da pessoa jurídica (Decreto-Lei nº. 486, de 1969, art. 5º).

Com a utilização da informática, pode-se substituir o Livro Diário por fichas numeradas sendo as folhas seqüenciais, em ordem cronológica e devem ter termo de abertura e encerramento sendo submetido ao órgão de registro. Os

livros-caixa e conta-corrente são considerados auxiliares; fica dispensado o registro ou autenticação, por serem auxiliares ao Diário.

O Livro Razão é de uso obrigatório, conforme RIR/99 art. 259:

A pessoa jurídica tributada com base no Lucro Real deverá manter, em boa ordem e segundo as normas contábeis recomendadas, Livro Razão ou fichas utilizados para resumir e totalizar, por conta ou subconta, os lançamentos efetuados no Diário, mantidas as demais exigências e condições previstas na legislação (Lei nº. 8.218, de 1991, art. 14, e Lei nº. 8.383, de 1991, art. 62).

Além dos livros comerciais, a empresa utiliza os livros fiscais: Registro de Inventário, Registro de Entradas ou Compras, e o LALUR. Todos devem ser mantidos em boa ordem e conservação.

Serão permitidas adições e exclusões ao lucro líquido e serão demonstradas no LALUR, sendo 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. As adições são:

- I - os custos, despesas, encargos, perdas, provisões, participações e quaisquer outros valores deduzidos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, não sejam dedutíveis na determinação do Lucro Real;
- II - os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores não incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, devam ser computados na determinação do Lucro Real.

Como exclusão (RIR/1999, art. 250):

- I - os valores cuja dedução seja autorizada por este Decreto e que não tenham sido computados na apuração do lucro líquido do período de apuração;
- II - os resultados, rendimentos, receitas e quaisquer outros valores incluídos na apuração do lucro líquido que, de acordo com este Decreto, não sejam computados no Lucro Real;

É permitida a compensação de prejuízos, conforme RIR/1999, art. 250:

- III - o prejuízo fiscal apurado em períodos de apuração anteriores, limitada a compensação a trinta por cento do lucro líquido ajustado pelas adições e exclusões previstas neste Decreto, desde que a pessoa jurídica mantenha os livros e documentos, exigidos pela legislação fiscal, comprobatórios do prejuízo fiscal utilizado para compensação, observado o disposto nos arts. 509 a 515 (Lei nº. 9.065, de 1995, art. 15 e parágrafo único).

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.

Como parte do trabalho estará focada no estudo dos tributos federais em empresas tributadas pelo Lucro Real, Lucro Presumido, Simples Nacional e os tributos abordados no RET para o cálculo, do imposto devido; a receita (bruta) é fator determinante, sendo utilizada conforme o método de tributação. As faixas de receita para empresas tributadas pelo Simples Nacional, têm um intervalo de: até R\$ 240.000,00 para as micro empresas (MPE) e, de R\$ 240.000,01 até R\$ 2.400.000,00 para as empresas de pequeno porte (EPP).

Existe diferença na característica da empresa e divergência entre incorporadoras (abrangência maior dentro da atividade imobiliária) e construtoras, sendo que a última é permitida a inclusão no Simples Nacional, com a Lei Complementar nº. 123/2006.

Por ser relativamente recente (2006) e, incluir a construção civil, é interessante fazer um estudo em relação aos outros métodos de tributação. Para o estudo de comparação, a faixa de receita observada tem o valor médio de R\$ 1.200.000,00, por se constituir a faixa média do faturamento das empresas tributadas pelo Simples Nacional.

Tabela 11 - DRE Lucro Real Anual

Nomenclatura	Valor em R\$
Receita Operacional Bruta	1.200.000,00
(-) Deduções da Receita	
Devoluções	
PIS/COFINS (não cumulativo) ¹	(111.000,00)
(=) Receita Líquida	1.089.000,00
(-) Custo dos Imóveis Vendidos (708.000)	(647.875,00)
Custo dos imóveis vendidos-desconto de crédito do PIS/COFINS (708.000-10.725-49.400)	
(=) Resultado Bruto	441.125,00
(-) Despesas Operacionais	
Vendas	
• Comissões	(36.000,00)
• Provisão para Devedores Duvidosos	(25.000,00)
Administrativas	
Salários	(105.425,00)
• Aluguel de equipamentos (10.0000) (valor da despesa-desconto de crédito de PIS/COFINS) (10.000-165-760)	(9.075,00)
• Energia elétrica (5.000,00) (valor da despesa-desconto de crédito de PIS/COFINS) (5.000,00-82,50-380,00)	(4.537,50)
• Arrendamento mercantil (10.500,00) (valor da despesa-desconto de crédito de PIS/COFINS) (10.500,00-173,25-798,00)	(9.528,75)
• Multa	(30.000,00)
Financeiras	
(+) Outras receitas	
(=) Resultado antes da CSLL/IR	221.558,75

¹ Alíquota de 1,65% para o PIS/PASEP e 7,60% para COFINS sobre a Receita Operacional Bruta.

Para as empresas tributadas pelo Lucro Real, é permitido o PIS/PASEP e COFINS não cumulativo, podendo a empresa optar, conforme IN SRF nº. 458/2004, 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:

- 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. O exemplo simulado tem 2 momentos: no primeiro, os cálculos tem alíquotas do regime não cumulativo e não há o desconto dos créditos; no segundo, há o desconto dos créditos calculados no trimestre.

Tabela 12 - LALUR

PARTE A - REGISTRO DOS AJUSTES DO LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (valores em R\$)			
Resultado antes das provisões		221.558,75	
(+) Adições			
XX/XX/20XX	Provisão para devedores duvidosos (Livro Diário, fl XX)	25.000,00	
XX/XX/20XX	Multas (Livro Diário, fl XX)	30.000,00	55.000,00
(-) Exclusões			
(=) LUCRO REAL ANTES DA COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS			
(=) LUCRO REAL		276.558,75	

Fonte: Autor

Para a apuração do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica, parte-se do lucro líquido ajustado pelo LALUR, com adições e exclusões permitidas pela legislação.

Tabela 13 - Cálculo do Imposto de Renda - Lucro Real - Anual

Cálculo do IR	Valores em R\$
Lucro ajustado	276.558,75
15% do IR (276.558,75 x 15%)	41.483,81
Adicional de 10% ((276.558,75-240.000,00)x10%)	3.655,88
Imposto devido	45.139,69

Fonte: Autor

Para apuração da CSLL, parte-se do Lucro Líquido ajustado antes de deduzir a parcela corresponde ao Imposto de Renda.

Tabela 14 - Cálculo da CSLL - Lucro Real

Cálculo da CSLL	Valores em R\$	
Resultado antes das provisões	221.558,75	
(+) Adições		
XX/XX/20XX	Provisão para devedores duvidosos (Livro Diário, fl XX)	25.000,00
XX/XX/20XX	Multas (Livro Diário, fl XX)	30.000,00
Lucro ajustado	276.558,75	
9% de CSLL	24.890,29	

Fonte: Autor

O PIS e COFINS não cumulativo, regulamentados pela Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº. 458/2004, permitem o desconto dos créditos como forma de apuração do imposto devido.

O PIS sobre a venda é de R\$ 19.800,00, descontado o valor do crédito de R\$ 11.145,75; na COFINS o valor calculado sobre a venda é de R\$ 91.200,00, deduzindo o crédito de R\$ 51.338,00. O valor a ser recolhido aos cofres públicos, referente ao PIS e COFINS é de R\$ 48.516,25, calculado pelo regime não cumulativo, conforme tabela abaixo.

Tabela 15 - Desconto PIS/COFINS não cumulativo

CÁLCULO DO PIS NÃO CUMULATIVO		
ELEMENTOS	Valores em R\$	
1) Débitos		
Vendas R\$ 1.200.000,00 X 1,65%		19.800,00
2) (-) Créditos		
• Compras R\$ 650.000,00 X 1,65%	10.725,00	
• Aluguéis pagos a PJ – R\$ 10.000,00 X 1,65%	165,00	
• Arrendamento Mercantil R\$ 10.500,00 X 1,65%	173,25	
• Energia elétrica R\$ 5.000,00 X 1,65%	82,50	(11.145,75)
3) PIS a Recolher (1-2)		8.654,25
CÁLCULO DA COFINS NÃO CUMULATIVA		
1) Débitos		
Vendas R\$ 1.200.000,00 X 7,60%	91.200,00	91.200,00
2) (-) Créditos		
• Compras R\$ 650.000,00 X 7,60%	49.400,00	
• Aluguéis pagos a PJ - R\$ 10.000,00 X 7,60%	760,00	
• Arrendamento Mercantil R\$ 10.500,00 X 7,60%	798,00	
• Energia elétrica R\$ 5.000,00 X 7,60%	380,00	(51.338,00)
(=) COFINS a recolher (1-2)		39.862,00
(=) PIS e COFINS a recolher		48.516,25

Fonte: Autor

O art. 7º da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº. 458/2004, faz referência à exclusão do desconto do crédito o valor referente a:

I - de mão-de-obra paga a pessoa física, bem assim dos encargos trabalhistas, sociais e previdenciários, e dos bens e serviços, acrescidos dos tributos incidentes na importação, adquiridos de pessoa física ou jurídica residente ou domiciliada no exterior, ressalvado o disposto no art. 18;

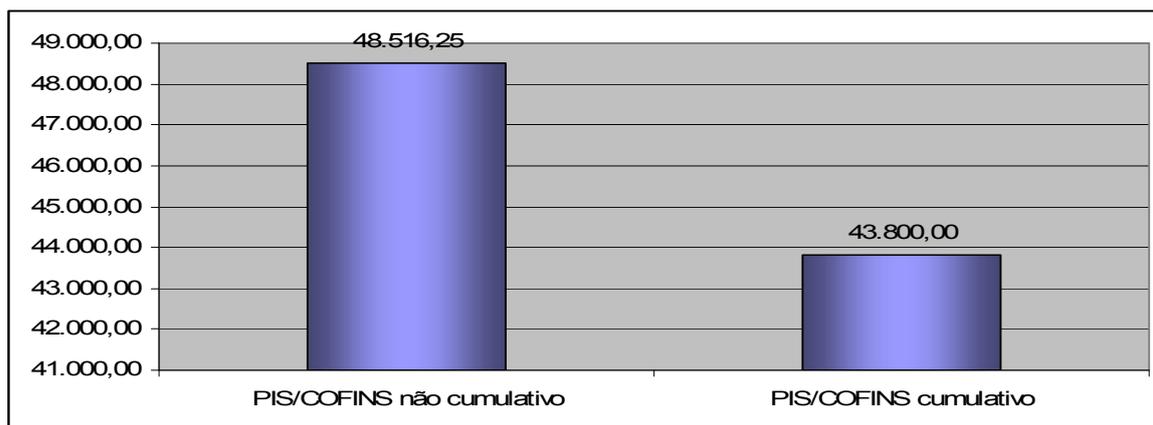
II - da aquisição de bens ou serviços não sujeitos ao pagamento das contribuições, inclusive no caso de isenção, esse último quando revendidos ou utilizados como insumo em produto ou serviços sujeitos à alíquota 0 (zero), isentos ou não alcançados pelas contribuições.

Tabela 16 - PIS/COFINS cumulativo

CÁLCULO DO PIS/COFINS CUMULATIVO		
Elementos	Valores em R\$	
1) Débitos		
Vendas R\$ 1.200.000,00 X 0,65%	7.800,00	
PIS a recolher		7.800,00
2) Débitos		
Vendas R\$ 1.200.000,00 X 3%	36.000,00	
COFINS a recolher		36.000,00
(=) PIS e COFINS a Recolher		43.800,00

Fonte: Autor

Caso o método de tributação permitisse que a empresa optasse pelo regime cumulativo, o montante a ser recolhido seria de R\$ 43.800,00, no caso da construção civil (construção de imóveis) e com faturamento de R\$ 1.200.000,00, permitido para empresas tributadas pelo Lucro Presumido.

**Gráfico 2 - PIS e COFINS não cumulativo x cumulativo**

Fonte: Autor

As alterações, tanto nos tributos como nas alíquotas, merecem estudos constantes. A contabilidade atual requer grande conhecimento para orientar os contribuintes.

2.3.2 Lucro Presumido

A Lei nº. 9.718/1998, alterada pela Lei nº. 10.637/2002, define as pessoas jurídicas que podem ser tributadas pelo Lucro Presumido:

Art. 13. A pessoa jurídica cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), ou a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) multiplicado pelo número de meses de atividade do ano-calendário anterior, quando inferior a 12 (doze) meses, poderá optar pelo regime de tributação com base no Lucro Presumido. (Redação dada pela Lei nº. 10.637, de 2002).

É uma forma simplificada para apuração dos tributos (IRPJ e CSLL). A determinação inclui ainda que sejam empresas cujas atividades que não estão obrigadas a se enquadrarem no Lucro Real. A base de cálculo é a venda, deduzindo as canceladas, descontos concedidos, o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) e o Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (ICMS), quando cobrado por substituição tributária. O percentual de 32% para presunção da base de cálculo é reduzido para 8% no caso do IRPJ, pelo fato de haver o emprego de material aplicado à construção civil. A alíquota é de 15%, podendo haver um adicional de 10% caso o valor encontrado na base de cálculo seja superior a R\$ 60.000,00 no trimestre ou R\$ 20.000,00 no mês.

Para a CSLL, a base de cálculo é de 12% e a alíquota aplicada é de 9%. Não é necessário ajustar o lucro operacional conforme empresas tributadas pelo Lucro Real. Utilizando os mesmos valores do exemplo da Tabela 11, na qual a empresa é tributada pelo Lucro Real, observa-se uma diferença no PIS e COFINS, em função da diferença de alíquotas; no Lucro Presumido não é permitida a não cumulatividade. As alíquotas são 0,65% para o PIS/PASEP e 3,00% para COFINS, diferentes do regime não cumulativo, mas não é possível o desconto de créditos.

Tabela 17 - DRE Lucro Presumido Anual

Nomenclatura	Valores em R\$
Receita operacional bruta	1.200.000,00
(-) Deduções da receita	
Devoluções	
PIS/COFINS (cumulativo) ¹	(43.800,00)
(=) Receita líquida	1.156.200,00
(-) Custo dos imóveis vendidos	(708.000,00)
(=) Resultado bruto	448.200,00
(-) Despesas operacionais	
Vendas	
• Comissões	(36.000,00)
• Provisão para devedores duvidosos	(25.000,00)
Administrativas	
• Salários	(105.425,00)
• Aluguel	(10.000,00)
• Energia elétrica	(5.000,00)
• Arrendamento mercantil	(10.500,00)
• Multa	(30.000,00)
Financeiras	
• (+) Receita de Juros	
• (-) Despesa de Juros	
(+) Outras receitas	
(=) Resultado antes das provisões	226.275,00

¹ Alíquota de 0,65% para o PIS/PASEP e 3,00% para COFINS sobre a Receita Operacional Bruta
 Fonte: Autor

A forma de presunção de lucro na atividade imobiliária por empreitada permite a base de cálculo em 8% no IRPJ a ser aplicada sobre a receita bruta, quando houver o fornecimento e utilização de material na obra (em qualquer quantidade) e 32%, quando houver unicamente o emprego e fornecimento de mão-de-obra, para o cálculo da CSLL, a base de cálculo será sempre de 12%.

Tabela 18 - Cálculo da CSLL e IRPJ - Lucro Presumido - Anual

Imposto de Renda	Valores em R\$
Base de cálculo 1.200.000 X 8%	96.000,00
Imposto de renda alíquota 15%	14.400,00
Adicional 10%	
Total do Imposto de Renda	14.400,00
CSLL	Valores em R\$
Base de cálculo 1.200.000 X 12%	144.000,00
CSLL alíquota 9%	12.960,00
Total da CSLL	12.960,00
IR e CSLL a pagar	27.360,00

Fonte: Autor

Os valores apurados da CSLL e do IRPJ deverão ser incluídos para complementar a DRE como provisões.

2.3.3 Super Simples - Simples Nacional

A construção civil (construção de imóveis) foi incluída no Super Simples no ano de 2007. É uma forma unificada de tributação o que, anteriormente não era permitido no Simples Federal; as alíquotas estão previstas no Anexo IV – Serviços, da referida Lei com alíquotas diferenciadas em função da receita. Vale ressaltar que apenas as empresas que trabalham “exclusivamente” com construção podem ser incluídas, não podendo utilizar-se deste regime de tributação as incorporadoras.

O Simples Federal criado pela Lei nº. 9.317/1996, extinto em 1/07/2007 pela Lei Complementar nº. 123/2006 que instituiu o Super Simples, voltado para as MPE e as de EPP, as define como:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se microempresas ou empresas de pequeno porte a sociedade empresária, a sociedade simples e o empresário a que se refere o art. 966 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, devidamente registrados no Registro de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso, desde que:

I – no caso das microempresas, o empresário, a pessoa jurídica, ou a ela equiparada, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta igual ou inferior a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais);

II – no caso das empresas de pequeno porte, o empresário, a pessoa jurídica, ou a ela equiparada, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta superior a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).

Na Lei Complementar nº. 123/2006, estão previstas inclusões e exclusões. É uma forma unificada de arrecadação de impostos; as alíquotas são progressivas em função da receita acumulada nos doze meses anteriores ao período de incidência. Na unificação estão incluídos os seguintes tributos:

- I. Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ);
- II. Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI);
- III. Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL);
- IV. Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS);
- V. Contribuição para o PIS/PASEP;
- VI. Contribuição para a Seguridade Social, a cargo da pessoa jurídica;
- VII. Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços e sobre Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal (ICMS);
- VIII. Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS).

As alíquotas são progressivas em função da receita e variam de 4,50% até 16,85%, no Anexo IV do Simples Nacional, sobre a receita auferida, sendo prevista na alíquota a inclusão do Imposto sobre Serviços (ISS) que é incidente na construção civil. Como os impostos abordados no RET não incluem o Imposto sobre Serviços (ISS) e a alíquota deste imposto é diferenciada dentre os diversos municípios, na ocasião dos cálculos será excluído o ISS, para que o comparativo tenha apenas IRPJ, CSLL, COFINS, PIS/PASEP.

Receita bruta em 12 meses (em R\$)	Alíquota	IRPJ	CSLL	COFINS	PIS/PASEP	ISS
Até 120.000,00	4,50%	0,00%	1,22%	1,28%	0,00%	2,00%
De 120.000,01 a 240.000,00	6,54%	0,00%	1,84%	1,91%	0,00%	2,79%
De 240.000,01 a 360.000,00	7,70%	0,16%	1,85%	1,95%	0,24%	3,50%
De 360.000,01 a 480.000,00	8,49%	0,52%	1,87%	1,99%	0,27%	3,84%
De 480.000,01 a 600.000,00	8,97%	0,89%	1,89%	2,03%	0,29%	3,87%
De 600.000,01 a 720.000,00	9,78%	1,25%	1,91%	2,07%	0,32%	4,23%
De 720.000,01 a 840.000,00	10,26%	1,62%	1,93%	2,11%	0,34%	4,26%
De 840.000,01 a 960.000,00	10,76%	2,00%	1,95%	2,15%	0,35%	4,31%
De 960.000,01 a 1.080.000,00	11,51%	2,37%	1,97%	2,19%	0,37%	4,61%
De 1.080.000,01 a 1.200.000,00	12,00%	2,74%	2,00%	2,23%	0,38%	4,65%
De 1.200.000,01 a 1.320.000,00	12,80%	3,12%	2,01%	2,27%	0,40%	5,00%
De 1.320.000,01 a 1.440.000,00	13,25%	3,49%	2,03%	2,31%	0,42%	5,00%
De 1.440.000,01 a 1.560.000,00	13,70%	3,86%	2,05%	2,35%	0,44%	5,00%
De 1.560.000,01 a 1.680.000,00	14,15%	4,23%	2,07%	2,39%	0,46%	5,00%
De 1.680.000,01 a 1.800.000,00	14,60%	4,60%	2,10%	2,43%	0,47%	5,00%
De 1.800.000,01 a 1.920.000,00	15,05%	4,90%	2,19%	2,47%	0,49%	5,00%
De 1.920.000,01 a 2.040.000,00	15,50%	5,21%	2,27%	2,51%	0,51%	5,00%
De 2.040.000,01 a 2.160.000,00	15,95%	5,51%	2,36%	2,55%	0,53%	5,00%
De 2.160.000,01 a 2.280.000,00	16,40%	5,81%	2,45%	2,59%	0,55%	5,00%
De 2.280.000,01 a 2.400.000,00	16,85%	6,12%	2,53%	2,63%	0,57%	5,00%

Quadro 4 - Alíquotas por faixa de receita no Super Simples - Anexo IV

Fonte: SEBRAE

Para efeito de demonstração, será utilizado o valor de R\$ 1.200.000,00 de receita, por ser o valor médio da tabela, estando entre R\$ 0,00 e R\$ 2.400.000,00, sendo o mesmo que já foi utilizado para as empresas tributadas pelo Lucro Real e pelo Lucro Presumido.

Tabela 19 - Cálculo dos tributos pelo Super Simples

Tributo	Alíquota	Receita operacional bruta	Imposto devido
COFINS	2,23%	1.200.000,00	26.760,00
PIS/PASEP	0,38%	1.200.000,00	4.560,00
IRPJ	2,74%	1.200.000,00	32.880,00
CSLL	2,00%	1.200.000,00	24.000,00
Total	7,35%		88.200,00

Fonte: Autor

O total de 7,35% corresponde a alíquota do Anexo IV de 12% diminuída do ISS, que é de 4,65%. Há uma diferença se comparada com a faixa de R\$ 1.200.000,01 até R\$ 1.320.000,00 que corresponde a alíquota total de 12,80%, no mesmo Anexo IV, que inclui o ISS, de 5% o qual, por não fazer parte do estudo foi excluído do percentual, por ter alíquotas diferenciadas nos vários municípios.

2.3.4 Regime Especial de Tributação (RET)

O RET foi criado para unificar os impostos e, de algum modo, amenizar o impacto tributário das empresas do setor da construção civil, podendo ser utilizado apenas pelas incorporadoras que tenham o objetivo operacional preponderante, a construção de imóveis residenciais. Não consiste em obrigatoriedade, sendo opção tributária ao afetar o patrimônio. Foi definido no art. 1º da Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004):

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 2º A opção pelo regime especial de tributação de que trata o art. 1º será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos:

I - entrega do termo de opção ao regime especial de tributação na unidade competente da Secretaria da Receita Federal, conforme regulamentação a ser estabelecida; e

II - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária, conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

A opção dará direito a uma única alíquota que envolve todos os tributos, tais como IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, distribuídos da seguinte maneira:

Tabela 20 - Distribuição dos tributos - RET

Tributo	Alíquota
COFINS	3,00%
PIS/PASEP	0,65%
IRPJ	2,20%
CSLL	1,15%
Total	7,00%

Fonte: Autor

As alíquotas incidem sobre a receita auferida, acrescidas das receitas financeiras ou variações monetárias, caso existam. O aspecto tributário tem sido objeto de

estudos de vários autores, incluindo Ribas Filho (2006). As empresas buscam tributação com menor impacto, aumentando assim o resultado. No caso da opção pelo RET, vem como incentivo para a construção civil, assim como garantia ao promitente comprador e ao agente financiador.

Para a simulação do RET, será utilizado a mesma receita operacional bruta de exemplos anteriores que é de R\$ 1.200.000,00.

Tabela 21 - Cálculo dos tributos pelo RET

Tributo	Alíquota	Receita operacional bruta	Imposto devido
COFINS	3,00%	1.200.000,00	36.000,00
PIS/PASEP	0,65%	1.200.000,00	7.800,00
IRPJ	2,20%	1.200.000,00	26.400,00
CSLL	1,15%	1.200.000,00	13.800,00
Total	7,00%		84.000,00

Fonte: Autor

A empresa, quando opta pelo Patrimônio de Afetação, não está obrigada ao RET que é opcional, mas quando faz, é em caráter irrevogável e enquanto durar a obra. O pagamento do imposto será feito em Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF) único com o código da receita especificado, e o recolhimento até o décimo dia do mês subsequente àquele em que houver sido auferida a receita.

2.4 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 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 a 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 pode 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, citado por 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 alcançam o bem afetado. Entretanto, ao término do objetivo que se propõe, o patrimônio retorna ao incorporador sem restrições.

2.5 Estudo tributário

O mercado imobiliário atravessa seus melhores dias devido ao crescimento das vendas, a diminuição nas taxas de juros, ao *déficit* habitacional alto e prazo maior para pagamento.

É considerado o setor que mais cresceu nos últimos anos. Tem havido uma reorganização nas empresas incorporadoras que estão se unindo, buscando participação maior no mercado de ações.

Este mercado implica em risco, pois ações externas interferem no valor de ação individualmente, considerado ativo de renda variável.

A Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), que é uma instituição administradora de mercado, publica a lucratividade de ações das empresas de forma global. No informe técnico (maio 2008), está incluída a empresa JHSF Participações S.A. como a empresa de construção civil com uma participação positiva no mercado de capitais, dentro do setor específico da construção civil (construção e incorporação de imóveis), é a de maior lucratividade nos últimos 12 meses.

Dentro do contexto operacional, em nota explicativa, a JHSF Participações S.A. é:

Uma sociedade por ações de capital aberto, constituída em 29 de Junho de 2006, com o objetivo principal de atuar como *holding*, participando do capital de outras sociedades, dedicadas primariamente as atividades de incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, a

construção e exploração de shoppings centers, a locação de imóveis comerciais próprios, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos e outros correlatos, a exploração de atividades hoteleiras e turísticas em geral, bem como a participação em outras sociedades e administração de bens próprios. (BOVESPA)

O mercado imobiliário, atualmente, está em constantes alterações e/ou composições associativas, a JHSF, não se dedica exclusivamente à construção de imóveis, tendo participação em: incorporações com as empresas: JHSF Incorporações S.A., JHSF Jardim S.A., JHSF Empreendimentos S.A., Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, JHSF (Uruguay) S.R.L., Aveiro Incorporações S.A.; no ramo de shoppings centers: JHSF Shoppings S.A., Shopping Cidade Jardim S.A., Companhia Santa Cruz, SAS - Sociedade Administradora de Centros Comerciais, Companhia Metrô Norte; na atividade de hotéis: Hotéis Fasano & Resorts S.A., Hotel Marco Internacional S.A.; envolve ainda a atividade de prestação de serviços e locações com a Companhia Patrimonial de Imóveis Comerciais, Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.

Empresas que têm envolvimento mais específico com a construção civil, como a GAFISA S.A., CYRELA BRAZIL REALTY S.A. e a CONSTRUTORA TENDA S/A, apresentaram lucratividade de 10,2%, 12,9% e 24,9% respectivamente, no mês de maio de 2008.

A EMBRAESP tem um sistema de informações sobre o mercado imobiliário, com os números de lançamentos das empresas, participação no mercado e, publica a posição das incorporadoras, conforme participação no mercado e de maneira global no ano de 2007, conforme será mostrado na tabela a seguir.

Tabela 22 - Lista de empresas por ordem de participação no mercado - 2007

Posição	Empresa	Pontos	% do Mercado
1º	CYRELA BRAZIL REALTY	84,94	5,66%
2º	EVEN	68,96	4,60%
3º	GOLDFARB	62,73	4,18%
4º	TENDA	61,06	4,07%
5º	ABYARA	59,17	3,94%
6º	GAFISA	37,57	2,50%
7º	CAMARGO CORREA	37,55	2,50%
8º	TRISUL	36,74	2,45%
9º	AGRA	33,94	2,26%
10º	TECNISA	33,42	2,23%

Fonte: EMBRAESP

Quando o quesito restringir-se as unidades lançadas, há uma alteração no *ranking* (posição).

Tabela 23 - Lista de empresas por número de unidades lançadas - 2007

Posição	Empresa	Nº Unidades	% do Mercado
1º	CYRELA BRAZIL REALTY	4.296	6,34%
2º	GOLDFARB	4.113	6,07%
3º	TENDA	3.340	4,93%
4º	ABYARA	3.042	4,49%
5º	EVEN	2.402	3,55%
6º	TRISUL	2.303	3,40%
7º	AGRA	1.909	2,82%
8º	COMPANY	1.858	2,74%
9º	CAMARGO CORREA	1.792	2,64%
10	GAFISA	1.520	2,24%

Fonte: EMBRAESP

A empresa com maior número de lançamentos no mercado é a GOLDFARB, conforme tabela abaixo:

Tabela 24 - Lista de empresas por número de lançamentos - 2007

Posição	Empresa	Nº. Lançamentos	% do Mercado
1º	GOLDFARB	26,33	4,59%
2º	TENDA	23,00	4,01%
3º	EVEN	20,50	3,57%
4º	CYRELA BRAZIL REALTY	18,92	3,30%
5º	MRV	11,00	1,92%
6º	CAMARGO CORREA	10,00	1,74%
7º	TRISUL	9,75	1,70%
8º	GAFISA	9,50	1,66%
9º	TECNISA	9,17	1,60%
10	COMPANY	7,83	1,36%

Fonte: EMBRAESP

Nem todas as empresas participam da BOVESPA. Neste trabalho, será utilizada para o objeto de estudo, apenas a CYRELA BRAZIL REALTY S.A., a empresa que tem a maior participação no mercado de acordo com o *ranking* (posição) geral fornecido pela EMBRAESP. Basicamente será utilizada a DRE da empresa CYRELA BRAZIL REALTY S.A. (ANEXO A), para que se possa elencar em valor percentual do custo com a incorporação que, neste momento, será utilizado para dar seqüência ao trabalho, sendo que alguns tributos incidem diretamente sobre a receita e outros sobre o lucro, fator que interfere no resultado.

Com o mercado imobiliário atual, as empresas estão se reorganizando e se compondo com outras buscando maior rentabilidade. O posicionamento no mercado competitivo é reconhecido pela CYRELA BRAZIL REALTY S.A., que publica na BOVESPA a informação de que no segmento residencial, em termos de valor geral das vendas dos empreendimentos lançados em 2006, 2005 e 2004: tem participações de mercado de 5,42%, 5,19% e 5,63% respectivamente. A metodologia utilizada pela EMBRAESP em suas estatísticas aborda o número total de edifícios, unidades e a receita obtida no período.

Nos últimos três anos, a CYRELA BRAZIL REALTY S.A., tem-se destacado em São Paulo e no Rio de Janeiro, na atividade imobiliária, envolvendo desmembramento dos terrenos, administração de imóveis e construção. O objeto social e a principal atividade da companhia são a incorporação e a construção de imóveis residenciais, buscando participar do mercado através da participação em sociedades controladas ou consórcios que, até então, participavam apenas dos mercados de imóveis de luxo. Atualmente, pelas composições e parcerias, participa do mercado de habitação popular, tendo 97% da receita líquida oriunda da incorporação imobiliária. Por opção de certas controladas do grupo, alguns empreendimentos estão submetidos ao Patrimônio de Afetação.

É oportuno lembrar que, para o cálculo do IRPJ e CSLL, em empresas tributadas pelo Lucro Presumido, é utilizada uma base de cálculo sobre o valor da receita de venda. Após encontrar a base de cálculo, é aplicada a alíquota para calcular o imposto devido. No RET, a alíquota é diretamente aplicada sobre a receita de venda. No Simples Nacional, os tributos incidem sobre a receita de venda. No caso do Lucro Real, os impostos incidem sobre o resultado contábil

antes das provisões, considerando as adições, exclusões e compensações, e apurando-se o resultado fiscal sobre o qual será calculado o IRPJ e a CSLL.

As notas explicativas revelam que o desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado através da companhia e de suas controladas, criadas com objetivo específico de desenvolver o empreendimento, ou através de consórcios. Na empresa controladora, o IRPJ tem alíquota de 15%, acrescido de 10% de adicional, caso ultrapasse R\$ 60.000,00 no trimestre ou R\$ 20.000,00 no mês, a CSLL tem alíquota de 9%, e ambos são calculados observando os critérios da legislação vigente. As controladas possuem outros métodos de tributação, permitidos pela legislação tributária e utilizam o Lucro Presumido e o RET, conforme evidenciado:

Tabela 25 - IRPJ e CSLL - CYRELA

	09/2007	06/2007
Lucro Real		
Imposto de renda	2.899	306
Contribuição Social	919	119
	<u>3.818</u>	<u>425</u>
RET		
Imposto de renda	1.174	481
Contribuição Social	614	252
	<u>1.788</u>	<u>733</u>
Lucro Presumido		
Imposto de renda	17.585	10.114
Contribuição Social	8.088	5.026
	<u>25.673</u>	<u>15.140</u>
Total do encargo de imposto de renda e contribuição social	31.279	16.298

Fonte: Bovespa/ Cyrela

Para dar seqüência ao estudo, é necessário estabelecer o custo e as despesas, para que o resultado IRPJ e CSLL, no caso de empresas tributadas pelo Lucro Real, sejam o mais próximo da realidade. Para isso, será utilizada a DRE (Anexo A) da empresa que detém maior participação no mercado, a CYRELA BRAZIL REALTY S.A. em que foram analisados os custos e despesas, e quanto representam proporcionalmente da receita líquida.

O Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) faz publicações sobre o custo em obras, calculados pelo IBGE em convênio com a Caixa Econômica Federal, atribuindo o valor de R\$ 701,38, o metro quadrado de construção, no mês de maio/2008, no Estado de São Paulo. No valor, não estão incluídos custo com o terreno, projetos, licenças, habite-se, certidões, seguros, administração da obra, instalações provisórias, financiamentos, lucro da incorporadora, ligações domiciliares (água, esgoto, energia elétrica), depreciação dos equipamentos, equipamentos de segurança, máquinas, ferramentas e fundações especiais.

Os empreendimentos lançados, a partir de 2004, utilizam a Resolução do CFC nº. 963, que define na NBC T 10.5 que as Notas Explicativas devem ser publicadas com a função de complemento ao BP, para ilustrar o trabalho inclui-se uma parte do texto publicado pela CYRELA na BOVESPA: “onde o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado”, no qual o custo é proporcional à receita, no caso de receita de imóveis a apropriar e os seus respectivos custos.

Tabela 26 - Receita de vendas a apropriar - CYRELA

	Controladora		Consolidado	
	set/07	jun/07	set/07	jun/07
Empreendimentos efetivados a partir de 2004				
Receita de vendas a apropriar	3.341	6.634	2.075.140	1.808.339
Custos das unidades vendidas a apropriar	(2.217)	(4.246)	(1.247.947)	(1.087.163)
Despesas comerciais a apropriar	(167)	(312)	(47.338)	(43.909)
Resultado	957	2.076	779.855	677.267
Custo proporcional em %	66,36	64,00	60,14	60,12

Fonte:BOVESPA/CYRELA, adaptados pelo autor.

Como existe certa proporção do custo, que segundo Scherrer (2003, p. 36), “não podemos tirar o “foco” do critério da proporcionalidade que se deve adotar para as receitas e os custos das unidades imobiliárias vendidas”, estabelecido por meio de cálculos, de determinação do resultado, no caso de avaliação do andamento por medição, de acordo com a IN SRF 21/1979, em relação à receita de venda a apropriar e o custo das unidades vendidas a apropriar, em 09/2007, o custo foi de 66,36% (controladora), 64,00% (controladora) em 06/2007, 60,14% (consolidado) em 09/2007 e 60,12% (consolidado) em 06/2007.

Conforme pode ser verificado no Anexo A, a receita líquida da CYRELA BRAZIL REALTY S.A. apresentou os seguintes valores: R\$ 414.824 no 3º trimestre de 2007, R\$ 1.073.611 no acumulado jan/set/2007, R\$ 232.815 no 3º trimestre de 2006, R\$ 725.896 no acumulado jan/set/2006; e seus custos dos imóveis vendidos: R\$ 230.348 no 3º trimestre de 2007, R\$ 612.366 no acumulado jan/set/2007, R\$ 127.169 no 3º trimestre de 2006, R\$ 395.386 no acumulado jan/set/2006; representados em valores percentuais: 55,53%, 57,04%, 54,62%, 54,47% respectivamente. Pode-se verificar que, em média o custo representa 55,41% da receita líquida.

O resultado antes da tributação e participações é respectivamente de: 30,17%, 37,53%, 19,07% e 31,28% (Anexo A), perfazendo um valor percentual médio de 29,51%, em relação à receita líquida.

Tabela 27 - Comparativo de tributos - alíquotas

Tributo	Lucro Real*	Lucro Presumido	RET
PIS	1,65%	0,65%	0,65%
COFINS	7,60%	3,00%	3,00%
IRPJ	15,00%	8% X 15,00%	2,20%
Adicional (sobre a parcela do lucro que exceder R\$ 240.000,00 no ano)	10,00%	10,00%	0,00%
CSLL	9,00%	12% X 9,00%	1,15%

* Regime não cumulativo para o PIS e COFINS
Fonte: Autor

No exemplo, serão utilizados o Lucro Real, o Lucro Presumido, o RET e o Simples Nacional. Conforme citadas anteriormente, as deduções propostas servem apenas para o PIS e COFINS das empresas tributadas pelo Lucro Real; o custo representará um percentual de 55,41% da receita líquida e as despesas 15,08% (diferença entre lucro bruto 44,59% e o resultado antes do IRPJ/CSLL 29,51%) em função do IRPJ e CSLL a ser calculado sobre o resultado que encontra-se no Anexo A. a ser calculado sobre o resultado que encontra-se no Apêndice A.

Para os cálculos dos tributos devidos, o método que requer os custos e despesas para encontrar o resultado antes das provisões, é o Lucro Real. Ao valor ajustado (base de cálculo), aplica-se os percentuais da CSLL e do IRPJ, portanto será feito um esboço na faixa de receita de R\$ 2.400.000,00, do qual R\$

1.200.000,00 vindos da atividade imobiliária tributada pelo RET e o restante tributado pelo Lucro Real, visando mostrar como o resultado foi apurado e como foi calculado o valor correspondente aos tributos (IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), na tabela a seguir.

Tabela 28 - Exemplo dos tributos no Lucro Real Anual - RET

Nomenclatura	Valores em R\$
Receita Operacional Bruta	2.400.000,00
(-) Deduções da Receita	
Devoluções	
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 (708.000-10.725-49.400)	(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 (10.0000) (valor da despesa-desconto de crédito de PIS/COFINS) (10.000-165-760)	(9.075,00)
• Aluguel de equipamentos RET (10.0000)	(10.000,00)
• Energia elétrica (5.000,00) (valor da despesa-desconto de crédito de PIS/COFINS) (5.000,00-82,50-380,00)	(4.537,50)
• Energia elétrica RET (5.000,00)	(5.000,00)
• Arrendamento mercantil (10.500,00) (valor da despesa-desconto de crédito de PIS/COFINS) (10.500,00-173,25-798,00)	(9.528,75)
• Arrendamento mercantil RET (10.500,00)	(10.500,00)
• Multa	(60.000,00)
Financeiras	
(+) Outras receitas	
(=) 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: Autor

As incorporadoras tem como opção de método de tributação o: Lucro Real, Lucro Presumido e RET; já as construtoras tem 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 29 - LALUR com ajustes do 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: Autor

Como o IRPJ e a CSLL são calculados à partir do lucro ajustado (com adições e exclusões) para empresas tributadas pelo Lucro Real. Os valores utilizados para o exemplo, são os mesmos da tabela 11, com os descontos permitidos para o PIS/COFINS. Os tributos (IRPJ e CSLL) pertencentes tanto ao Lucro Real como ao RET estão mostrados na tabela a seguir:

Tabela 30 - IRPJ e CSLL (RET)

Lucro Real	
IRPJ (R\$ 232.758,75 X 15%)	R\$ 34.913,81
CSLL (R\$ 232.758,75 X 9%)	R\$ 20.948,29
IRPJ (R\$ 1.200.000,00 X 2,20%)	R\$ 26.400,00
CSLL (R\$ 1.200.000,00 X 1,15%)	R\$ 13.800,00
Total do encargo de IRPJ e CSLL	R\$ 96.062,10

Fonte: Autor

Para melhor visualização, caso a empresa não opte pelo Patrimônio de Afetação com opção pelo RET, com o faturamento de R\$ 2.400.000,00 e os custos e despesas relacionados abaixo:

- PIS/COFINS não cumulativo - R\$222.000,00;
- Custo dos imóveis vendidos – R\$ 1.295.750,00;
- Comissões – R\$ 72.000,00;
- Provisão para devedores duvidosos - R\$ 50.000,00;
- Salários – R\$ 210.850,00;
- Aluguel de equipamentos – R\$ 18.150,00;
- Energia elétrica – R\$ 9.075,00;
- Arrendamento mercantil – R\$ 19.057,50;
- Multa - R\$ 60.000,00.

O valor correspondente ao IRPJ e CSLL seriam respectivamente de: R\$ 114.279,38 e R\$ 49.780,58, que somados chegam ao resultado de 164.059,96.

Os custos tributários, são objeto de estudo no trabalho e, para calcular os tributos: IRPJ, CSLL, PIS, COFINS foram utilizados para o Lucro Real e o Lucro Presumido, o regime cumulativo; no caso do Simples Nacional, as alíquotas são as constantes no quadro 1; para o RET, as alíquotas estão na tabela 27.

Na tabela abaixo, os tributos como: PIS, COFINS, IRPJ, CSLL, estão com o valor expresso pelo total (somados). No Apêndice A, estão demonstrados de forma individual, por faixa de receita.

Tabela 31 - Comparativo de imposto a pagar por faixa de receita (IRPJ/CSLL/PIS/COFINS)

Faixa de receita	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
R\$ 120.000,00	R\$ 18.812,73	R\$ 7.116,00	R\$ 8.400,00	R\$ 3.000,00
R\$ 240.000,00	R\$ 37.625,47	R\$ 14.232,00	R\$ 16.800,00	R\$ 7.512,00
R\$ 360.000,00	R\$ 56.438,20	R\$ 21.348,00	R\$ 25.200,00	R\$ 15.120,00
R\$ 480.000,00	R\$ 75.250,93	R\$ 28.464,00	R\$ 33.600,00	R\$ 22.320,00
R\$ 600.000,00	R\$ 94.063,67	R\$ 35.580,00	R\$ 42.000,00	R\$ 30.600,00
R\$ 720.000,00	R\$ 112.876,40	R\$ 42.696,00	R\$ 50.400,00	R\$ 39.960,00
R\$ 840.000,00	R\$ 131.689,14	R\$ 49.812,00	R\$ 58.800,00	R\$ 50.400,00
R\$ 960.000,00	R\$ 152.210,98	R\$ 56.928,00	R\$ 67.200,00	R\$ 61.920,00
R\$ 1.080.000,00	R\$ 174.237,35	R\$ 64.044,00	R\$ 75.600,00	R\$ 74.520,00
R\$ 1.200.000,00	R\$ 196.263,73	R\$ 71.160,00	R\$ 84.000,00	R\$ 88.200,00
R\$ 1.320.000,00	R\$ 218.290,10	R\$ 78.276,00	R\$ 92.400,00	R\$ 102.960,00
R\$ 1.440.000,00	R\$ 240.316,47	R\$ 85.392,00	R\$ 100.800,00	R\$ 118.800,00
R\$ 1.560.000,00	R\$ 262.342,84	R\$ 92.508,00	R\$ 109.200,00	R\$ 135.720,00
R\$ 1.680.000,00	R\$ 284.369,22	R\$ 99.624,00	R\$ 117.600,00	R\$ 153.720,00
R\$ 1.800.000,00	R\$ 306.395,59	R\$ 106.740,00	R\$ 126.000,00	R\$ 172.800,00
R\$ 1.920.000,00	R\$ 328.421,96	R\$ 113.856,00	R\$ 134.400,00	R\$ 192.960,00
R\$ 2.040.000,00	R\$ 350.448,33	R\$ 120.972,00	R\$ 142.800,00	R\$ 214.200,00
R\$ 2.160.000,00	R\$ 372.474,71	R\$ 128.088,00	R\$ 151.200,00	R\$ 236.520,00
R\$ 2.280.000,00	R\$ 394.501,08	R\$ 135.204,00	R\$ 159.600,00	R\$ 259.920,00
R\$ 2.400.000,00	R\$ 416.527,45	R\$ 142.320,00	R\$ 168.000,00	R\$ 284.400,00

Fonte: Autor.

Ainda dentro do contexto, no caso das empresas tributadas pelo Lucro Real, há a previsão do regime não cumulativo (PIS e COFINS) que, permite descontar os créditos referentes aos aluguéis do prédio pagas à pessoa jurídica e os aluguéis ou depreciação de equipamentos, a energia elétrica, e a compra do material para a construção. O PIS/PASEP e a COFINS são tributos que incidem diretamente sobre a venda e, ao permitir o desconto do crédito, será maior a transparência do recolhimento dos tributos, sendo paga a diferença dos créditos em relação aos débitos, o que pode ser chamado de compensação ou abatimento. Para efeito dos cálculos, utilizou-se o regime cumulativo em função da IN SRF 458/2004, com as alíquotas do PIS de 0,65% e 3% para COFINS.

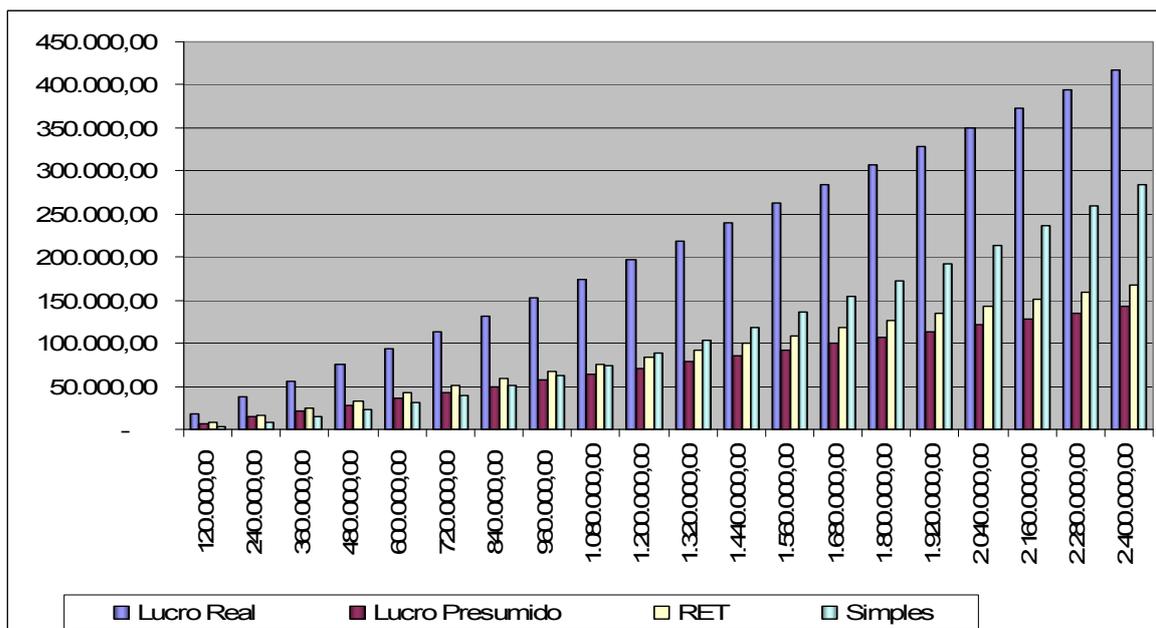


Gráfico 3- Resumo de impostos

Fonte: Autor.

A característica operacional e a faixa de receita (faturamento) são determinantes para a constituição e enquadramento da empresa. Mesmo verificada qual a opção tributária de menor impacto, vale ressaltar que as empresas são tributadas de acordo com a previsão legal, com permissões e exclusões observadas no decorrer do estudo.

3 METODOLOGIA

O conhecimento é produzido através de experiências sobre o fenômeno do objeto de estudo. Parte-se da investigação, como a pesquisa que é um processo que gera conhecimento. 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.

3.1 Classificação da pesquisa

No primeiro momento, foi feita a contextualização do ambiente macro econômico em que está inserido o mercado imobiliário; o déficit previsto para 2020, 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 especializada 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 foi analisada a empresa com maior representatividade no mercado imobiliário, segundo o *ranking* geral publicado pela EMBRAESP. Após a identificação da empresa, foram examinadas as demonstrações de resultado do exercício da empresa, para analisar os resultados e os custos. 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 e, para conclusão do estudo, utilizou-se a faixa de faturamento médio do Simples. Nas notas explicativas das empresas: CYRELA e GAFISA, por representarem as maiores no mercado imobiliário (construção de

imóveis), e ter no objetivo operacional a construção de imóveis residenciais; buscou-se informação relativa a utilização do patrimônio de afetação, no sentido de conhecer se havia patrimônio afetado, em seus empreendimentos.

Dentro do contexto, com o objetivo de estudar o fenômeno, foi feita uma entrevista com uma empresa de grande representatividade no mercado de loteamento de terrenos na América do Sul, a empresa Grupo Santa Paula - GSP, em sua sede, com o Diretor Presidente, Sr. Reynaldo Galves Leal. O objetivo da entrevista foi conhecer qual garantia era pedida por agentes financeiros no caso de financiamento.

Para atingir o objetivo geral, foi elaborada uma pesquisa com alunos do: 1º ao 4º termos na grade curricular semestral, 3º e 4º anos na grade curricular anual do curso de Ciências Contábeis; 1º ao 8º termo na grade curricular semestral do curso Direito, em uma Instituição de Ensino Superior na região oeste do Estado de São Paulo, por se tratar de universitários com capacidade de avaliação de valores sobre a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), por meio de questionários aplicados no mesmo horário.

A utilização do questionário como instrumento serve para verificar a percepção dos alunos em relação ao conhecimento da Lei 10.931/04. Krech (1978) apud Amaral, Godoy e Silva (2007) situa que: “Estudos em psicologia mostram que na percepção humana estão presentes o julgamento e a seletividade do percebido”. Os mesmos autores, em outro momento, citando César (1999), continuam o argumento:

Trata-se da maneira como a pessoa vê e organiza os estímulos que recebe. Os estímulos, sejam físicos ou sociais, são julgados e organizados de maneira totalmente individualizada e correspondem à sua realidade intrapessoal. Fatores como experiências pessoais e psicológicas do percebido, o fato percebido, as pessoas relacionadas ao fato percebido, o contexto e a situação em que o fato foi percebido podem justificar a escolha, o julgamento e a organização que o percebido deu ao estímulo recebido.

Neste contexto, para a elucidação de questionamentos, a análise exploratória por meio de estatística, busca descrever o fenômeno da percepção.

3.2 Caracterização da amostra

A amostra foi composta por 361 alunos, na qual: 162 alunos do curso de Ciências Contábeis; 199 alunos do curso de Direito. É uma amostragem não probabilística (por ser específica).

Os alunos estão devidamente matriculados nas séries correspondentes, são de ambos os sexos, faixa etária variável entre 18 a 53 anos, casados ou solteiros, com ou sem residência própria.

3.3 Coleta e tratamento dos dados

Em um primeiro momento, houve uma quantificação, com os valores numéricos utilizados para descrever a freqüência das respostas, a média e o desvio padrão entre os entrevistados. Após os valores estabelecidos, utilizou-se a estatística paramétrica para alcançar os objetivos que mostraram como diferentes aspectos são iguais em determinadas escalas, facilitando a interpretação da amostra com a freqüência em relação ao total das respostas. Para isso, utilizou-se o pacote estatístico SPSS 16,0 *Evaluation Version* (versão de avaliação), como ferramenta de análise de dados.

Os dados foram coletados no mês de agosto do ano de 2008, utilizando o questionário impresso em papel, como ferramenta. Fatores passíveis de mensuração são chamados de variáveis. Algumas destas foram destacadas por apresentar diferentes características, na qual o fator da precisão de avaliação foi de suma importância. As variáveis utilizadas são categóricas e no trabalho envolvem o conhecimento que se tem sobre a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL 2004).

Para utilização do *software* SPSS 16.0 *Evaluation Version* (versão de avaliação), as questões que descreviam o perfil do entrevistado, e que tinham respostas categóricas não numéricas, foram transformadas em valores numéricos, para preencher os requisitos do programa que analisa valores numéricos.

A questão nº. 1 que identifica o curso, com a transformação, passa adotar o nº. 1 para o curso de Ciências Contábeis e o nº. 2 para o curso de Direito. A questão nº. 2 adota o critério do nº. 1 para sexo feminino e nº. 2 para masculino.

Já na questão nº. 3, que utiliza uma faixa de idade com variação em 7 níveis, adotou-se o critério:

- 18 para a faixa de: 18 a 22 anos;
- 23 para a faixa de: 23 a 27 anos;
- 28 para a faixa de: 28 a 32 anos;
- 33 para a faixa de: 33 a 37 anos;
- 38 para a faixa de: 38 a 42 anos;
- 43 para a faixa de: 43 a 47 anos;
- 48 para a faixa de: 48 a 52 anos;
- 53 para a faixa de: mais de 53 anos.

Nas questões de nº. 4 e 5, a resposta “sim” passa receber o nº. 1 e a resposta “não” terá o nº. 2.

Utilizou-se a escala de *Likert* com 5 escalas gradativas (pontos), buscando atingir o objetivo de opinião e concordância de que o conhecimento do indivíduo seria capaz de influenciá-lo na compra de um imóvel afetado.

A atitude estudada foi distribuída e pontuada da seguinte maneira:

- concordo plenamente - 5 pontos;
- concordo - 4 pontos;
- indiferente - 3 pontos;
- discordo - 2 pontos;
- discordo plenamente – 1 ponto.

Com base nos dados relacionados, a amostra, com o SPSS 16.0, faz um resumo descritivo (estatístico), conforme observado na tabela a seguir:

Tabela 32 - Resumo descritivo

Descriptive Statistics						
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	Variance
Q6	357	1	5	4,0392	,99076	,982
Q7	359	1	5	3,5237	1,26132	1,591
Q8	358	1	5	4,1927	,92537	,856
Q9	359	1	5	4,4150	,76800	,590
Q10	360	1	5	4,2694	,85569	,732
Q11	350	1	5	2,9857	,93779	,879
Q12	359	1	5	2,2563	1,15360	1,331
Q13	359	1	5	3,8134	1,04707	1,096
Valid N (listwise)	324					

Fonte: Autor utilizando o SPSS 16,0

Partiu-se de um pré-teste com 10 pessoas, fora da amostra, buscando possíveis correções no questionário. Foi aplicado pessoalmente em sala de aula. Tabuladas as informações, buscou-se uma correlação de *Pearson*, na qual foi buscado um relacionamento entre as variáveis, e é usado “quando os dados satisfazem as condições dos testes paramétricos” (DANCEY; REIDY,2006, p. 525). Para correta utilização da análise deve-se observar o tratamento dos dados nos casos que:

- existem respostas atípicas (*outliers*);
- dados perdidos;
- multicolinearidade.

Os dados perdidos, por ausência do aluno, não foram incluídos. Foram permitidos apenas os questionários respondidos de forma completa. Os dados perdidos foram deixados com valor 0.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

As questões de 1 a 5 tiveram objetivo de identificar o perfil da amostra, como curso, sexo, idade, estado civil e se possuíam residência própria, destacado pelo fato ser ou não um provável comprador.

Quanto ao sexo dos entrevistados, 168 alunos são do sexo feminino e 185 do sexo masculino, 8 alunos não se identificaram, e segundo Gouvêa, Farina e Varela (2007), citando Hair “ o tratamento mais simples e direto com os dados perdidos é incluir no estudo somente as observações com os dados completos” e foi a decisão tomada neste estudo. Dos respondentes, 87 são casados e 271 solteiros , 3 não responderam. A idade que aparece com maior frequência está na faixa de 18 a 22 anos (168 alunos), representando 48% do total analisado.

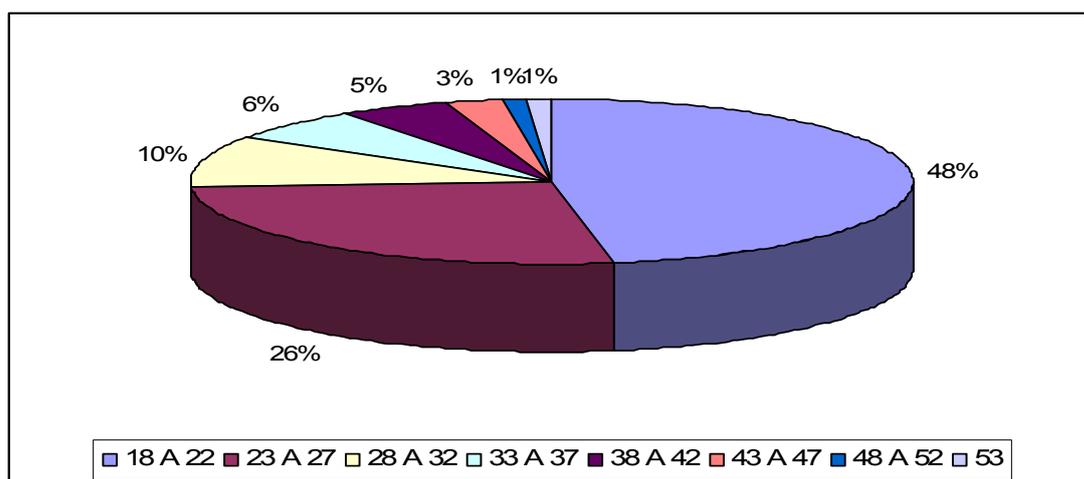


Gráfico 4 - Faixa etária

Fonte: Autor

Outro aspecto de relevância está no aspecto de ter ou não residência própria, na amostra, foram identificados 233 como sim (tem residência) e, 124 como não (não tem residência própria), 4 são inválidos.

Neste momento, utilizou-se o agrupamento no qual foi buscado em questões semelhantes as mesmas características. Segundo Amaral et al *apud* Hair Jr. et. al. (2007, p. 51)

A técnica de agrupamentos permite ao pesquisador classificar os sujeitos investigados, denominados na técnica de objetos, procurando identificar as semelhanças entre eles no agrupamento.

Para agrupar, as questões foram distribuídas em 3 níveis de frequência: Discordo (D), Indiferente (I) e Concordo (C). O nível D é composto por respostas discordo plenamente e discordo. Agrupadas, já no nível I, estão as respostas indiferentes e; por último, no nível C, foram agrupados as respostas concordo e concordo plenamente.

As questões 6 e 7, identificam se seria financiado ou não, além de identificar o fator que é de importância pela opção de compra, destacado no preço acessível presente nas duas questões, conforme verificado no gráfico abaixo e com as respostas agrupadas em 3 níveis de frequência: Discordo (D), Indiferente (I) e Concordo (C).

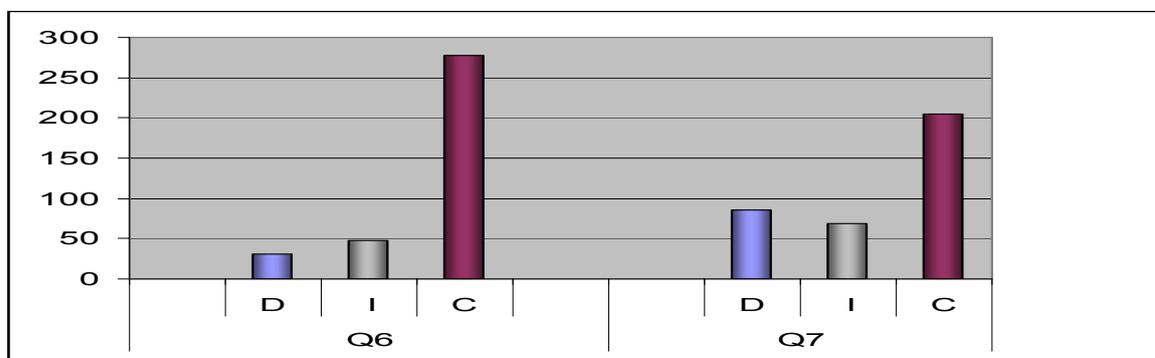


Gráfico 5 - Questões 6 e 7 - agrupadas

Fonte: Autor

A questão 8 procura identificar a idoneidade da empresa como fator de decisão. A grande maioria, 282 respostas concordo, representando aproximadamente 78% dos respondentes mostram como fator determinante a empresa.

Já as questões 9 e 10, visam de maneira subjetiva o conhecimento da Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), e agrupadas em 3 níveis de frequência: Discordo (D), Indiferente (I) e Concordo (C), verifica-se pouca diferença, conforme evidenciado no gráfico.

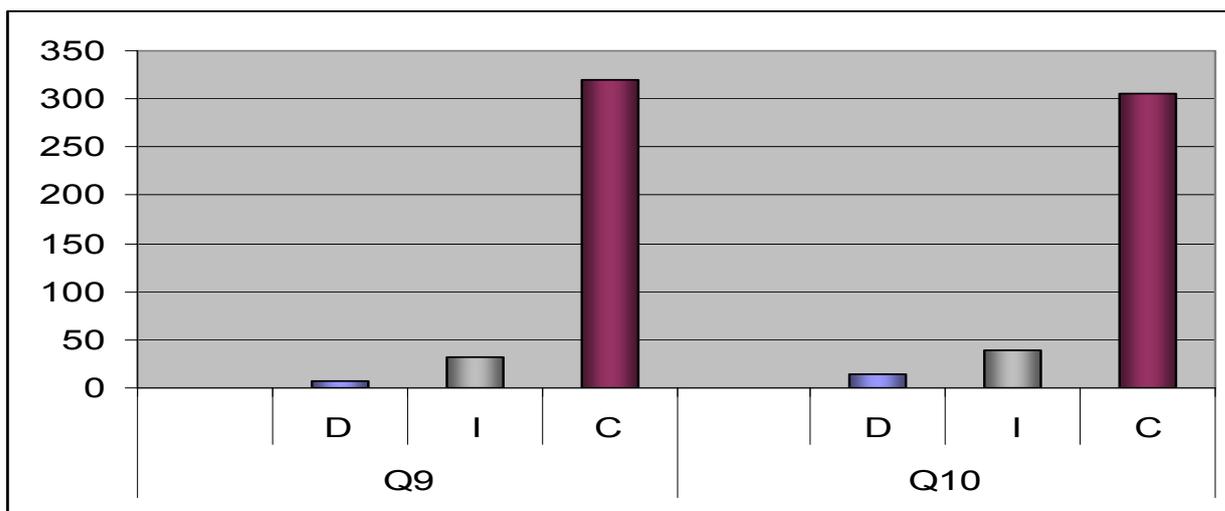


Gráfico 6 - Questões 9 e 10 - agrupadas

Fonte: Autor

Na questão 11, de modo objetivo, busca-se o conhecimento da Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), quando comparados sem agrupamento, utilizando o recurso do pacote estatístico SPSS 16.0, chamado *crosstabs*, que permite comparar 2 ou mais variáveis.

Confrontando o conhecimento com o curso, em níveis de 1 a 5, conforme citado anteriormente, percebe-se que, no nível 4 (concordo) e 5 (concordo plenamente), a diferença está no curso de Direito, cujos estudantes conhecem um pouco mais. De modo geral, nos níveis 3 (indiferente), 2 (discordo) e 1 (discordo plenamente), nota-se que estão a grande maioria, representando aproximadamente 75% da amostra. É possível observar, portanto, que a maioria desconhece a Lei, conforme gráfico abaixo:

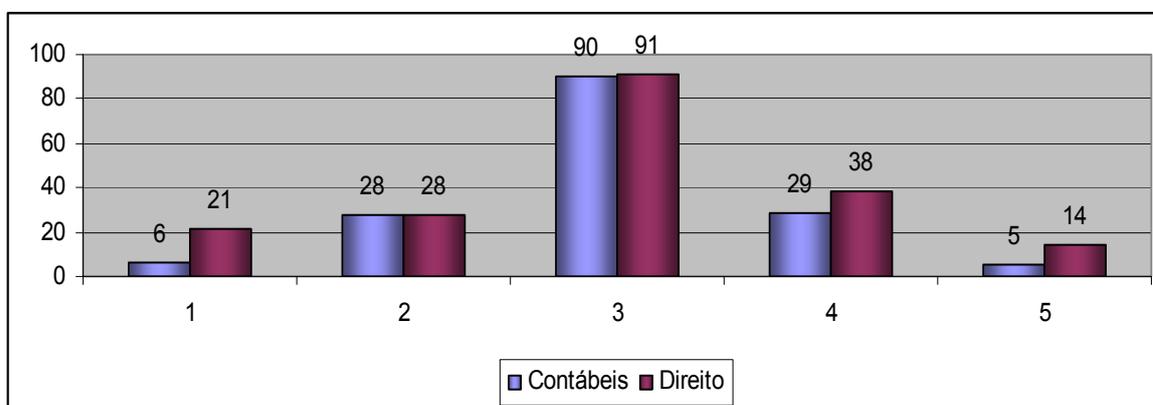


Gráfico 7- Questão 11 comparada por curso

Fonte: Autor

Neste momento, buscou-se a validação do questionamento do conhecimento dos alunos em relação à Lei. Foi necessária a utilização do teste *Chi-Square Tests*, conhecido como qui-quadrado, que busca uma associação (ou relacionamento) entre as variáveis estudadas. Segundo Dancey e Reidy (2006, p. 283), “o teste calcula as freqüências esperadas nas células”. Caso não exista associação, a hipótese nula é verdadeira, conforme verificado na tabela abaixo.

Tabela 33 - Qui quadrado - curso e questão 11

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	10,608(a)	4	,031
Likelihood Ratio	11,175	4	,025
Linear-by-Linear Association	,021	1	,886
N of Valid Cases	350		

a 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 8,58.

Fonte: Autor utilizando o SPSS 16,0

Uma análise com o χ^2 foi executada, para descobrir se existe uma relação significativa entre o curso e a questão 10, com estudantes universitários dos cursos de Ciências Contábeis e de Direito. Com o valor de χ^2 na ordem de 10,608, e o grau de liberdade, perfazendo 4, e significância assintótica de 0,031, notou-se que não há associação do curso e o conhecimento da Lei, principalmente pela significância ser $> 0,0001$, sendo a hipótese nula verdadeira.

Na seqüência do questionário, as questões 12 e 13, de forma objetiva, buscam o fator de decisão de imóvel afetado como fator determinante uma Lei que proteja o comprador, ao manter o bem afastado dos demais. Mesmo as 298 respostas, em níveis agrupados, considerando 1 para discordo e 2 para indiferentes na questão 12; os alunos concordam que seria determinante como fator de decisão, conforme verificado no gráfico abaixo com as respostas agrupadas em 3 níveis de freqüência: Discordo (D), Indiferente (I) e Concordo (C).

O questionário completo se encontra no Apêndice B.

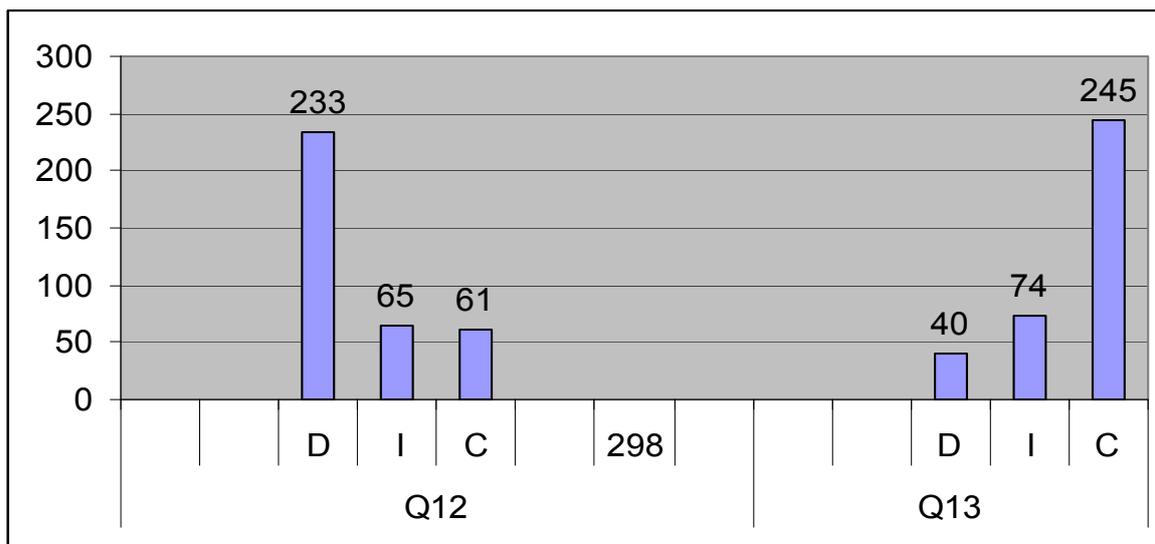


Gráfico 8 - Questões 12 e 13 - agrupadas

Fonte: Autor

Em um determinado momento da pesquisa, verificou-se a necessidade de separar variáveis em blocos, para observação do conjunto. Foram separadas, utilizando o curso e a questão 11 como questionamento, observando o comportamento de todas as questões 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13, em relação às variáveis destacadas, sem agrupamento, verificando em todos os níveis de 1 a 5, do discordo plenamente até o concordo plenamente..

O teste *Crosstab* do pacote estatístico SPSS 16,0 *Evaluation Version* (versão de avaliação), que faz uma avaliação cruzada, produz uma análise para cada variável categórica, relacionando com outra variável, enquanto mostra a frequência e porcentagem de valores que estão presentes e a porcentagem de valores perdidos para cada categoria como relacionado as outras variáveis.

Buscou-se saber se o curso poderia interferir na resposta pela capacidade de avaliação dos alunos nos cursos escolhidos para a amostra. A questão 11 destacada é a que de maneira objetiva visa o conhecimento do aluno em relação à Lei nº 10.931/04 (BRASIL 2004).

Dos que são indiferentes (maior frequência) à Lei, nota-se maior concentração na opção concordo e concordo plenamente; para as questões 6 e 7, pode-se concluir que o preço acessível, constante nas duas questões seja o fator decisivo na opção de compra.

A idoneidade da empresa construtora é observada na questão 8, com maior frequência nos que desconhecem ou são indiferentes à Lei. É percebida também nas questões 9 e 10, ao escolherem a opção concordo como resposta.

As questões 12 e 13 identificam o fator decisivo na opção compra, mesmo não considerando importante o patrimônio afetado, seria decisório, confirmado na questão 13.

Ao afastar as variáveis, nota-se o comportamento entre elas, mas não a relação entre o curso e a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), quando há necessidade de estudar apenas as duas variáveis, o comportamento de uma em relação a outra.

Por último, verificou-se a correlação entre o curso e a questão 11, percebida por valores próximos de 1, na qual se considera como forte correlação. No caso estudado, observa-se o valor de -0,008, identificando correlação fraca (negativa), conforme verificado na tabela abaixo:

Tabela 34 - Correlação de Pearson

		Correlations	
		Curso	Q11
Curso	Pearson Correlation	1,000	-,008
	Sig. (2-tailed)		,886
	N	361,000	350
Q11	Pearson Correlation	-,008	1,000
	Sig. (2-tailed)	,886	
	N	350	350,000

Fonte: SPSS 16,0

Assumido o desconhecimento da Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), busca-se fatores nas questões: a 10 que propõe de modo subjetivo a proteção da Lei e a questão 13 que valida a 12, que tem a mesma característica da questão 10.

No caso da questão 10, no primeiro momento, foi comparada com o curso e depois a mesma questão com o fato de o respondente ser casado ou não. A questão 10, comparada com o curso, mostra que a maioria dos respondentes identificou como fator de importância o questionamento feito pela questão 10: no caso de compra de imóvel, é fundamental que a construtora mantenha os

compradores informados sobre a movimentação financeira da obra, conforme verificado pelos resultados no gráfico abaixo:

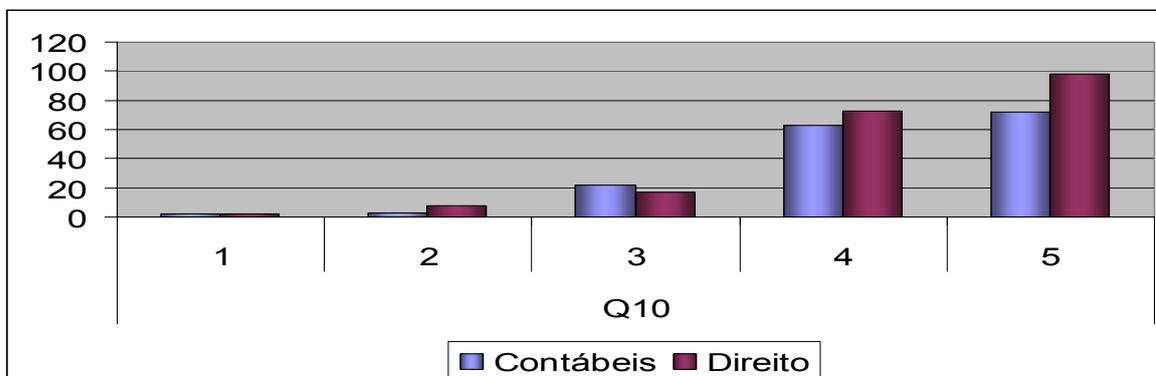


Gráfico 9 - Curso e questão 10

Fonte: Autor

O fato de o respondente ser casado ou não também dá resultados comparados à questão 10. Dos casados, 77 identificaram os níveis 4 e 5 (concordo e concordo plenamente); já dos não casados, 226 estão na mesma faixa.

Outra questão que propõe a percepção da Lei é a 13, no momento em que valida a questão 12, comparada com o curso escolhido. Quando é afastada das demais; identifica de forma acentuada, com a maior frequência as opções 4 e 5 (concordo e concordo plenamente), podendo verificar que há uma percepção forte, mesmo com o desconhecimento da Lei 10.931/04 (BRASIL, 2004), conforme gráfico.

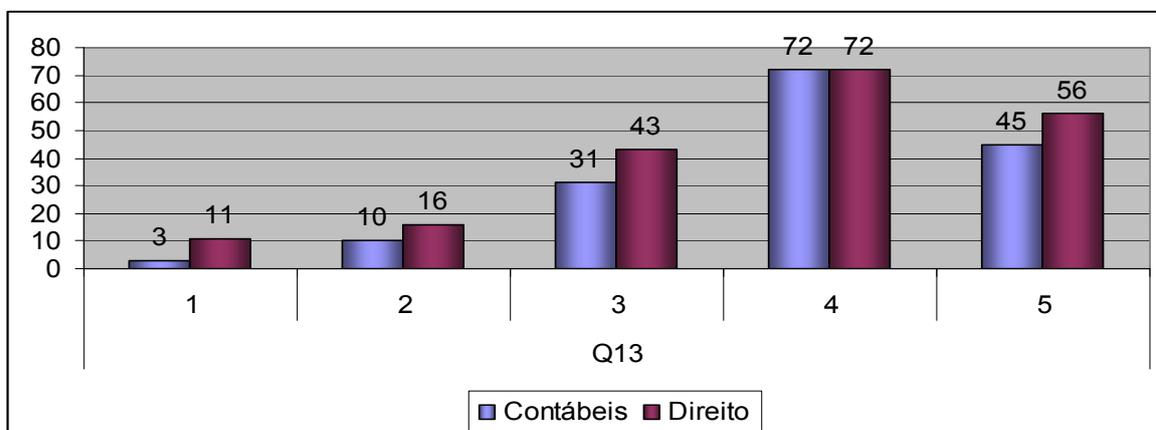


Gráfico 10- Curso e questão 13

Fonte: Autor

Para observar as condições sobre a distribuição dos dados (DANCEY; REIDY, 2006), o teste t (estatístico) é recomendado. Esse teste mostra que, tanto nos que têm residência, como nos que não têm, não há variação, mas todos percebem a proteção proposta pela Lei, através da questão 10, mesmo com o desconhecimento verificado anteriormente.

Tabela 35 - Teste t - percepção

		Group Statistics			
	Residência	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
Q10	Sim	233	4,2618	,87353	,05723
	Não	123	4,2846	,83490	,07528

Fonte: Autor utilizando o SPSS 16,0

Conforme verificado, as médias são muito próximas, 4,2618 e 4,2846, com $p < 0,05$ o que valida a interpretação pela significância ($< 0,05$), verifica-se que ter ou não residência própria não interfere na percepção da Lei ao comparar a questão 10 com o fato de ter(ou não) residência própria.

4.1 Pesquisa com incorporadoras e loteadoras

4.1.1 Pesquisa com incorporadoras

No que tange ao estudo, é interessante ressaltar, dentre outros itens, a avaliação das incorporadoras, uma vez que são as que podem optar pelo patrimônio de afetação.

Para a pesquisa, buscou-se nas Notas Explicativas dos Balanços Patrimoniais, publicados no site da BOVESPA, segundo o *ranking* da EMBRAESP, que identifica a CYRELA e a GAFISA, como as maiores no setor da construção civil. No primeiro momento, foi importante identificar a atividade fim da empresa.

O contexto operacional da CYRELA, citado em Notas Explicativas, é:

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, principalmente em conjunto com outros parceiros, através da participação em sociedades controladas ou consórcios. Nesse contexto, com o objetivo de alavancar

negócios em comum, gerando sinergias de suas atividades e know-how para um crescimento conjunto em escala, a partir de 2006 a Companhia adotou como estratégia firmar "Joint Ventures". (BOVESPA, 2007).

A GAFISA tem como contexto operacional:

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") tem como objetivo social: (a) promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros; (b) compra, venda e negociação com imóveis de forma geral, incluindo a concessão de financiamentos para os seus clientes; (c) construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (d) desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (e) participação em outras sociedades, no Brasil ou no exterior, com os mesmos objetivos sociais da Companhia. (BOVESPA, 2007).

Conforme observado, as duas maiores empresas são incorporadoras, responsáveis por toda incorporação, comercialização, construção; característica principal para opção pelo Patrimônio de Afetação.

Já, no segundo momento, a pesquisa focou no fato de publicar se há patrimônio afetado. A GAFISA não cita nas notas explicativas o Patrimônio de Afetação, já a CYRELA coloca com opção das controladas, conforme texto:

Ainda, como facultado pela lei nº 10.931/04, que instituiu o regime especial de tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma irrevogável e irretroatável quando do seu registro (BOVESPA, 2007).

Como a Nota Explicativa é parte do Balanço Patrimonial, em um determinado momento a CYRELA destaca o IRPJ da empresa, no qual inclui todo imposto apurado e também o RET, com o saldo destacado conforme Tabela 25.

Em estudo recente sobre adoção do Patrimônio de Afetação, Ribas Filho (2006, p. 81), observa a percepção sobre o conhecimento da Lei nº. 10.931/04 (BRASIL 2004) em 42 empresas do setor imobiliário, que estão distribuídas em: 16 incorporadoras, 16 incorporadoras e construtoras, 6 construtoras, 3 outras atividades e 1 incorporadora, construtora e outras atividades. No estudo, observa-se que:

- 7 empresas – fizeram estudos e estão adotando o Patrimônio de Afetação;

- 3 empresas – fizeram estudos e pretendem utilizar o Patrimônio de Afetação nas próximas incorporações;
- 12 empresas – fizeram estudos e não pretendem utilizar o Patrimônio de Afetação;
- 20 empresas – não fizeram estudos sobre o Patrimônio de Afetação.

Em outro momento, foi importante conhecer se as empresas pesquisadas buscam recursos financeiros com instituições financeiras, que também teriam seu patrimônio resguardado e, conforme Ribas Filho (2006, p. 83), das 42 empresas analisadas: 7 utilizam recursos próprios, 3 utilizam recursos dos compradores, 4 empregam recursos captados junto à instituições financeiras, 1 vale-se de recursos dos compradores e obtidos junto à instituições financeiras, 19 utilizam recursos próprios dos compradores e obtidos juntos à instituições financeiras, 5 aproveitam recursos próprios dos compradores, captados junto à instituições financeiras e obtidos no mercado acionário, 1 com recursos próprios dos compradores, captados junto à instituições financeiras e obtidos com a securitização de créditos, 2 usam os recursos próprios dos compradores, captados junto à instituições financeiras e obtidos no mercado acionário e com securitização de créditos. No gráfico abaixo, pode-se verificar o crescimento dos financiamentos junto ao SFH no ano de 2008.

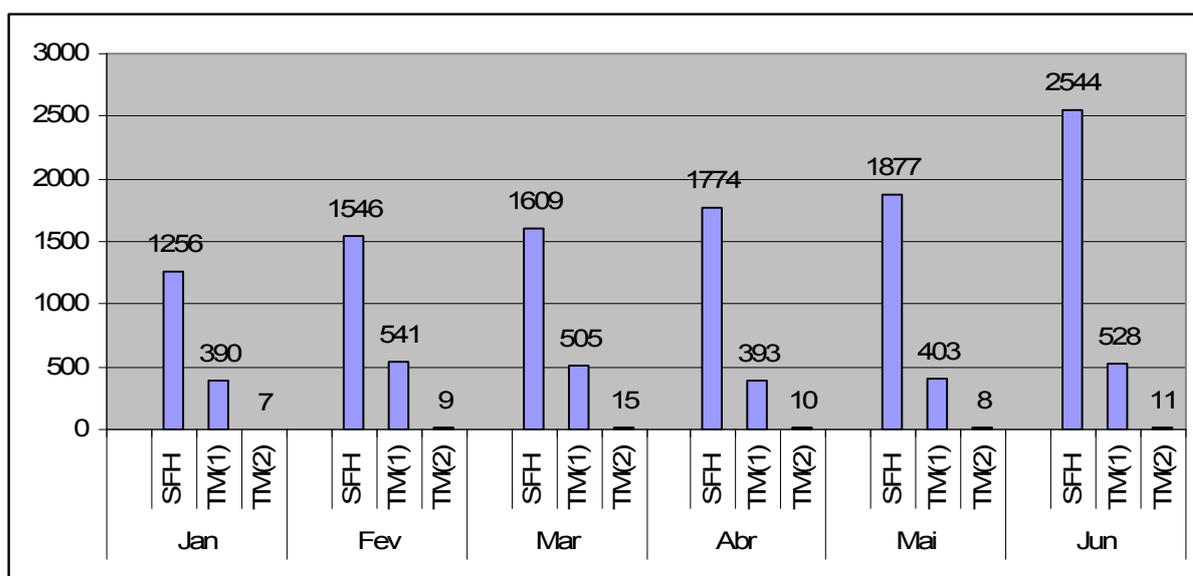


Gráfico 11 - Recursos concedidos no período em unidades – SBPE - 2008

Fonte: BACEN Adaptado pelo Autor

SFH – Financiamentos habitacionais concedidos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação

TM(1)– Financiamentos habitacionais concedidos à taxa de mercado-imóveis residenciais

TM(2)– Financiamentos habitacionais concedidos à taxa de mercado-imóveis comerciais

A necessidade por recursos obtidos por financiamento é visível e, com crescimento acentuado. Outro fator que pode ser incluído no estudo é a faixa de valor das prestações, para identificação de como os recursos estão sendo distribuídos e, assim observar a proteção proposta pela Lei nº. 10.931/04 (BRASIL 2004); no caso da empresa incorporadora não conseguir cumprir os compromissos financeiros. O fato de o patrimônio estar afetado, mantendo afastado dos demais, responde apenas por compromissos assumidos por aquele empreendimento junto aos agentes financeiros. O gráfico abaixo mostra a faixa de valor e o número de prestações que existem na faixa sugerida:

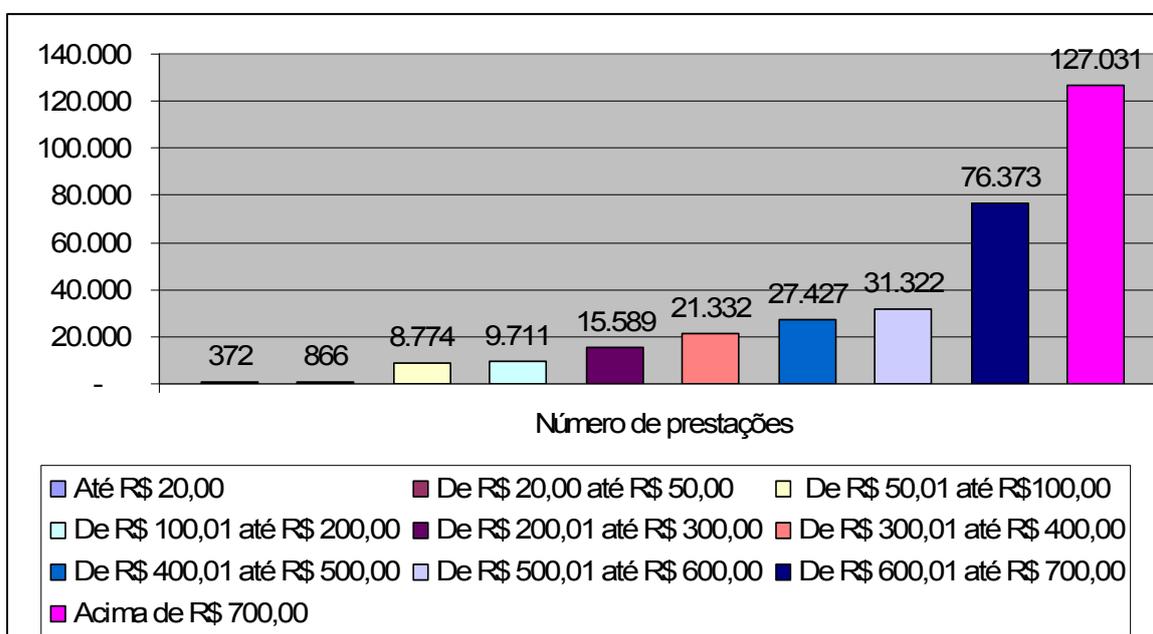


Gráfico 12 - Faixa de valor x número de prestações

Fonte: BACEN, adaptado pelo Autor

Referente a Dez de 2007, em número de prestações, SBPE

Conforme estudo, em 21 instituições financeiras (BACEN), observa-se que a grande parcela dos recursos fornecidos, está na faixa de prestação acima de R\$ 700,00 (127.031) que responde por R\$ 236.926.762. Os recursos para setor são de grande vulto financeiro.

4.1.2 Pesquisa com loteadoras

As empresas loteadoras de terreno não fazem parte do objeto principal do trabalho, mas há uma ligação forte com as incorporadoras, tanto na captação de recursos que financiem seus empreendimentos, quanto na inadimplência, por envolver terrenos e construções. Assim como a venda e tudo que esteja relacionado com o ato de empreender. A empresa entrevistada foi citada com o intuito de verificar quais são as garantias para captação de recursos junto às instituições financeiras e à inadimplência no setor. A escolha da empresa foi por ter grande representatividade no segmento, com 150 loteamentos, contabilizando 160 mil clientes com vendas a vista e a prazo. Fatores como: ser a primeira a fazer contrato de alienação fiduciária e, a primeira a fazer securitização de recebíveis em loteamentos no Brasil, junto às instituições financeiras, merecem destaque. A empresa, que desmembra terrenos, presente neste momento é do Grupo Santa Paula - GSP, conforme informação obtida na entrevista com o Diretor Presidente, Senhor Reynaldo Galves Leal.

Conforme entrevista (Apêndice D), observa-se que, as instituições bancárias não solicitam que o patrimônio, objeto de financiamento, esteja afetado. Solicitam garantia reais, como bens de valores que garantam o valor emprestado. A inadimplência destacada é considerada baixa em função das medidas adotadas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

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. 1 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; e no presente estudo, dentre as empresas que publicam suas demonstrações na BOVESPA, apenas a CYRELA, inclui nas notas explicativas que optou pelo Patrimônio de Afetação por opção das controladas, nas empresas destacadas para estudo: GAFISA E CYRELA.

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 decorrer da pesquisa, no estudo sobre custo tributário proposto com empresas construtoras que não sejam incorporadoras, verificou-se que as empresas tributadas (construtoras) pelo Lucro Real, Lucro Presumido ou Simples Nacional, no caso específico de tributos federais, comparados nas faixas de R\$ 0,00 até R\$ 2.400.000,00, até o faturamento de R\$ 720.000,00; o impacto menor está nas empresas pertencentes ao método proposto pelo Simples Nacional. A partir do faturamento de R\$ 840.000,00, as empresas tributadas pelo Lucro Presumido apresentaram uma carga menor, observada pelo valor da totalidade dos tributos, conforme exemplificado no Apêndice A.

Comparando o Lucro Real com o Lucro Presumido e o RET, para incorporadoras, nas faixas de faturamento de R\$ 0,00 até R\$ 2.400.000,00, observa-se que o método a oferecer menor impacto é o Lucro Presumido.

As normas jurídicas atendem a um clamor da sociedade. Conforme foi observado na pesquisa com alunos dos cursos de Ciências Contábeis e de Direito, a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004) é percebida (de modo subjetivo), pois a grande maioria desconhece de forma objetiva, mas percebem a importância dela. As empresas, que foram objeto de estudos anteriores (RIBAS FILHO, 2006), não percebem a eficácia. Por isso, essa lei não está sendo utilizada pela maioria, de 42 empresas analisadas, apenas 7 utilizam o Patrimônio de Afetação.

Uma Lei (ou norma jurídica) que tem pressupostos básicos, como citados anteriormente, deve ser válida pelo fato de não haver norma superior (soberania). O trâmite para aprovação previsto na Constituição Federal, a legitimidade, é o que citamos como clamor da sociedade e, que no direito, é o que está conforme as Leis. O fato de serem escritas e publicadas é um direito constitucional atribuídos a todas as Leis, dando transparência que é um princípio democrático. Outro item é o fato de visar o bem estar da sociedade, proporcionando grande satisfação e gerando eficácia social reconhecida com vinculante pela maioria da população.

Quando um ou mais pressupostos não são atendidos, a Lei tende ao desuso, principalmente no aspecto da eficácia que sugere a aceitação pela sociedade que percebe a proteção proposta pelo Estado. O desuso tira a validade de uma Lei, como um costume negativo, pela falta de aplicabilidade da mesma.

Não há a extinção, apenas não há uso pelo fato de que a sociedade não tenha percebido sua importância.

Na pesquisa, verificou-se que os prováveis compradores os quais se beneficiariam com o uso da Lei, perceberam que seria importante a utilização, mas desconheciam a mesma. As empresas que poderiam optar pela Lei objeto de estudo, não sentiram favorecimento em relação ao custo tributário proposto pelo RET, com alíquota única de 7%, verificada como de grande impacto. Os bancos não solicitam que o patrimônio esteja afetado para disponibilizar recursos para as empresas. Nota-se que não houve eficácia, ou a realização por não alterar os costumes da sociedade, tendendo ao desuso.

Respondendo às hipóteses do trabalho, que são: o provável comprador conhece a Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004) e percebe a proteção proposta e, na segunda hipótese, não conhece a Lei e não percebe a proteção proposta; observou-se durante a pesquisa, que não há conhecimento específico em relação a Lei, mas o provável comprador, percebe a proteção proposta e, seria fator decisório na opção por compra de imóvel.

Um trabalho científico não é uma obra acabada, neste estudo fica uma sugestão para próximos trabalhos: um estudo com incorporadoras, que procurasse determinar as principais causas pela não adoção da tributação pelo Patrimônio de Afetação.

REFERÊNCIAS

AMARAL, D.; et al. A.. Diversidade de gênero e formação do endogrupo: uma contribuição da teoria da troca entre líder e membro (LMX). **Revista Brasileira de Gestão de Negócios**, São Paulo, v. 9, n. 24, p. 41-59, maio/ago. 2007.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Financiamentos habitacionais (SBPE). Distribuição do número de prestações por faixa de valor [2008]**. Disponível em: <
<http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2008/06/quadro26.pdf>>. Acesso em: 27 ago. 2008.

_____. **Financiamentos imobiliários para aquisição por faixa de aplicação. [2008]** Recursos do SBPE. Disponível em: <
<http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2008/06/quadro212.pdf> > . Acesso em: 27 ago. 2008.

_____. **Resumo [2007]**. Disponível em: <
<http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2007/01/Resumo.pdf>>. Acesso em: 01 mar. 2008.

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

BRASIL. **Ato Declaratório Interpretativo RFB nº. 15/2007**. Dispõe sobre o desconto de créditos da Contribuição para o PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) calculados em relação às aquisições de bens e serviços de pessoa jurídica optante pelo Simples Nacional. Dispõe sobre o desconto de créditos da Contribuição para o PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) calculados em relação às aquisições de bens e serviços de pessoa jurídica optante pelo Simples Nacional. Disponível em: <
<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/AtosInterpretativos/2007/ADIRFB015.htm>>. Acesso em: 01 abr. 2008.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em:
<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 3 jan 2008.

_____. **Decreto nº. 3.000/1999.** Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/decreto/D3000.htm>. Acesso em: 17 abr. 2007.

_____. **Decreto nº. 5.481/1928.** Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.fiscosoft.com.br/indexsearch.php?PID=125785>>. Acesso em: 2 jan 2008.

_____. **Decreto nº. 78.276/1976.** Regulamenta a Lei Complementar nº 26, de 11 de setembro de 1975, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.fiscosoft.com.br/indexsearch.php?PID=80077>>. Acesso em: 23 dez 2007.

_____. **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. 25/1979.** Disponível em: <[http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000000251999022501\\$.CHAT.%20E%20SRF.ORG.A.%20E%2019990301.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3](http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000000251999022501$.CHAT.%20E%20SRF.ORG.A.%20E%2019990301.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3)>. Acesso em: 3 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.

_____. **Instrução Normativa SRF nº. 468/2004.** Dispõe sobre a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins incidentes sobre as receitas relativas a contratos firmados anteriormente a 31 de outubro de 2003. Disponível em: <[http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000004682004110801\\$.CHAT.%20E%20SRF.ORG.%20E%2020041110.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3](http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000004682004110801$.CHAT.%20E%20SRF.ORG.%20E%2020041110.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3)>. Acesso em 1 jul. 2008.

_____. **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. 6.404/1976.** Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6404consol.htm Acesso em 02 jan. 2007.

_____. **Lei nº. 7.689/1988.** Institui contribuição social sobre o lucro das pessoas jurídicas e dá outras providências. Disponível em: [http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=L0000076891988121501\\$.CHAT.%20E%20PR.ORG.%20E%2019881216.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3](http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=L0000076891988121501$.CHAT.%20E%20PR.ORG.%20E%2019881216.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3). Acesso em: 22 dez. 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 nº. 10.406/2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 16 abr. 2008.

_____. **Lei nº. 11.638/2007.** Altera e revoga dispositivos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/Lei/L11638.htm>. Acesso em: 3 jan. 2008.

_____. **Lei nº. 8.884/1994.** Transforma o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (Cade) em Autarquia, dispõe sobre a prevenção e a repressão às infrações contra a ordem econômica e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/LEIS/L8884.htm>>. Acesso em: 10 nov. 2006.

_____. **Lei Complementar nº. 7/1970.** Institui o Programa de Integração Social, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/LCP/Lcp07.htm>>. Acesso em: 20 jun. 2007.

_____. **Lei Complementar nº. 8/1970.** Institui o Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www3.dataprev.gov.br/sislex/paginas/43/1970/8.htm>> Acesso em: 20 jun. 2007.

_____. **Lei Complementar nº. 70/1991.** Institui contribuição para financiamento da Seguridade Social, eleva a alíquota da contribuição social sobre o lucro das instituições financeiras e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/LCP/Lcp70.htm>>. Acesso em: 20 jun. 2007.

_____. **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.

_____. Ministério da Fazenda. Programa nacional de educação fiscal. **Sistema tributário nacional**. 2 ed. Caderno 3. Brasília, 2005.

_____. Ministério do Trabalho e Emprego. **Evolução do Emprego por nível Geográfico – Construção Civil, 2005**. Disponível em: <<http://www.mtb.gov.br/Busca/auxbuscaavancada.asp?pagina=2&opt=1&query=evolucao%20do%20emprego>>. Acesso em: 16 out. 2006.

CBIC CONSUMO ANUAL DE CIMENTO POR UF - REGIÃO SUDESTE [2007]. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/files/tabela069.xls>>. Acesso em 03 maio 2008.

CERVO, A. L.; BERVIAN, P.A. **Metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2002.

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. 563/83 de 28 de outubro de 1983**. Brasília: CFC, 1983. Disponível em: <http://www.crcsp.org.br/portal_novo/legislacao_contabil/normas/index.htm> Acesso em: 30 mar. 2007.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC nº. 963 de 16 de maio de 2003**. Brasília: CFC, 2003. Disponível em: <http://www.cfc.org.br/resolucoes_cfc/Res_963.doc>. Acesso em: 31 mar. 2006.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC nº. 750/93 de 29 de dezembro de 1993**. Brasília: CFC, 1993. Disponível em: <
http://www.crcsp.org.br/portal_novo/legislacao_contabil/normas/index.htm>
Acesso em: 30 mar. 2007.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC nº. 751/93 de 29 de dezembro de 1993**. Brasília: CFC, 1993. Disponível em: <
http://www.crcsp.org.br/portal_novo/legislacao_contabil/normas/index.htm>
Acesso em: 30 mar. 2007.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC nº. 785/95 de 28 de julho de 1995**. Brasília: CFC, 1995. Disponível em: <
http://www.crcsp.org.br/portal_novo/legislacao_contabil/normas/index.htm>
Acesso em: 30 mar. 2007.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC nº. 1.121/08 de 28 de março de 2008**. Brasília: CFC, 2008. Disponível em: <
http://www.crcsp.org.br/portal_novo/legislacao_contabil/normas/index.htm>
Acesso em: 17 abr. 2008.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Os princípios fundamentais de contabilidade, as normas brasileiras de contabilidade e o código de ética do contabilista**. 31. ed. São Paulo: CRC SP, 2002.

CONSTRUCARTA.BANCO DE DADOS. São Paulo, v.8, n.315, 16 de agosto de 2007.
<<http://www.sindusconsp.com.br/frame.asp?page=noticias/interna.asp?id=19726&area=Construmail&numpai=123&descpai=Noticias>>. Acesso em: 20 jul. 2007.

CONSTRUCARTA Banco de Dados. Ano 9 nº. 354. Disponível em:
<http://www.sindusconsp.com.br/envios/2008/construcarta/banco_de_dados_354.htm>. Acesso em: 14 julho 2008.

COSTA, M.A. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2007.

COUTINHO, L.M.; NASCIMENTO, M. M. **Crédito habitacional acelera o investimento residencial no país**. Visão do desenvolvimento. 06 de novembro de 2006. Disponível em
<http://www.bndes.gov.br/conhecimento/visao/visao_18.pdf>. Acesso em: 3 fev. 2008.

DAVENPORT, T.; PRUSAK, L. **Conhecimento empresarial**. Rio de Janeiro: Campus, 1998.

DANCEY, C.P. REIDY, J. **Estatística sem matemática para psicologia**. 3 ed. Porto Alegre: 2006

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.

FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS. **Operações de Crédito do Sistema Financeiro**. Disponível em: http://www.febraban.org.br/arquivo/destaques/Nota_sobre_Operacoes_de_Credito.pdf. Acesso em: 20 jul. 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

_____. **Déficit habitacional nota técnica**. Disponível em: http://www.sindusconsp.com.br/downloads/Deficit_Habitacional.pdf. Acesso em: 28 set. 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.

_____. **XXXI Sondagem nacional da indústria da construção civil**. Disponível em: http://www.sindusconsp.com.br/downloads/31_Sondagem.pdf. Acesso em: 20 jul. 2007.

GOUVÊA, M.; FARINA, M.; VARELA, P.. **A diferenciação dos grupos 4 e 5 de municípios paulistas, segundo o IPRS, a partir das transferências constitucionais e das receitas tributárias - uma aplicação da análise**

discriminante. Revista Brasileira de Gestão de Negócios, v.9, n.24, p.01-14, maio/ago. 2007.

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

HENDRIKSEN, E. S.; BRENDA, M. F. V.; **Teoria da contabilidade.** Tradução de Antonio Zoratto Sanvicente. São Paulo: Atlas, 1999.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE .**Contagem da população 2007.**

<<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/contagem2007/contagem.pdf>>. Acesso em: 20 mar. 2008.

_____.**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.

_____.**Quantidade de Normas Editadas no Brasil: 19 anos da Constituição Federal de 1988 [2007].** Disponível em:

<http://www.ibpt.org.br/home/publicacao.view.php?publicacao_id=2050&pagina=0>. Acesso em: 17 abr. 2008.

KOTLER, P.. **Administração de marketing:** análise, planejamento, implementação e controle. Tradução Ailton Bomfim Brandão. 5.ed. São Paulo: Atlas, 1998

MACHADO, H.B. **Curso de Direito Tributário.** 20. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2002.

MACIEL, V. et al. Vulnerabilidade Habitacional: desafios à gestão pública. SEMEAD - **SEMINÁRIOS DE ADMINISTRAÇÃO** - FEA-USP, 2005, São Paulo,8.Disponível em:

<<http://www.ead.fea.usp.br/Semead/8semead/resultado/trabalhosPDF/252.pdf>
>. Acesso em: 28 set. 2007.

MILAN; G.S. **Ampliando o entendimento sobre a emoção existente nas interações de serviços**. Revista Brasileira de Gestão de Negócios. São Paulo, v. 9, n. 23, p. 51-60, jan./abr. 2007.

MAIOR, A.S. **História Geral**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1973.

MALHOTRA, N.K. **Pesquisa de Marketing: Uma Orientação Aplicada**. Porto Alegre: Bookman, 2001.

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

MEIRELES, H. Crédito imobiliário e desenvolvimento econômico.
Conjuntura da Construção Sinduscon/FGV Projetos Ano V | nº. 4 | Dezembro 2007. Disponível em: < http://www.sindusconsp.com.br/downloads/CC_V_4_-_v_internet.pdf>. Acesso em: 2 jan. 2008.

MUMFORD, L. **A cidade na história**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

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

NEVES, S.; VICECONTI, P.E.V. **Contabilidade básica**. 12. ed. São Paulo: Frase, 2004.

_____. **Contabilidade de custos**. 6 ed. São Paulo: Frase, 2000.

_____. **Contabilidade avançada e análise das demonstrações financeiras**. 14 ed. São Paulo: Frase, 2005.

REALE, M. **Licções 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.

RIBAS FILHO, D. V.; SEGRETI, J. B.; BITO, N. S. **Um estudo sobre as vantagens da adoção do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias através das demonstrações contábeis de incorporadoras da região metropolitana de São Paulo.** [2004] Disponível em: <www.congressoeac.locaweb.com.br/artigos42004/263.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2007.

ROBINETTE, S.; BRAND, C.; Lenz, V. **Marketing emocional: A maneira Hallmark de ganhar clientes para toda a vida.** São Paulo. Makron Books, 2002.

SCHERRER, A.M. **Contabilidade imobiliária: abordagem sistêmica, gerencial e fiscal.** São Paulo: Atlas, 2003.

SINAPI. Pesquisa por Estado de São Paulo. [2008] Disponível em: <<https://webp.caixa.gov.br/casa/sinapi/interno.asp>>. Acesso em: 01 jun. 2008.

SOLOMON, Michael R. **O comportamento do consumidor: comprando, possuindo e sendo.** Tradução de Lene Belon Ribeiro. 5ª edição. Porto Alegre: Bookman, 2002.

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.

APÊNDICE A - Cálculo de tributos por faixa de faturamento

Receita Operacional Bruta		R\$	120.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)	R\$		(11.100,00)		
(=) Receita Líquida	R\$		108.900,00	100,00%	
(-) Custo do imóvel vendido	R\$		(60.341,49)	55,41%	
(=) Lucro bruto	R\$		48.558,51	44,59%	
(-) Despesas operacionais	R\$		(16.422,12)	15,08%	
(=) Lucro antes da CSLL e IR	R\$		32.136,39	29,51%	
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples	
PIS	R\$ 1.980,00	R\$ 780,00	R\$ 780,00		
COFINS	R\$ 9.120,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 1.536,00	
IRPJ	R\$ 4.820,46	R\$ 1.440,00	R\$ 2.640,00		
Adicional	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
CSLL	R\$ 2.892,28	R\$ 1.296,00	R\$ 1.380,00	R\$ 1.464,00	
Total	R\$ 18.812,73	R\$ 7.116,00	R\$ 8.400,00	R\$ 3.000,00	
Receita Operacional Bruta		R\$	240.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)	R\$		(22.200,00)		
(=) Receita Líquida	R\$		217.800,00		
(-) Custo do imóvel vendido	R\$		(120.682,98)		
(=) Lucro bruto	R\$		97.117,02		
(-) Despesas operacionais	R\$		(32.844,24)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR	R\$		64.272,78		
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples	
PIS	R\$ 3.960,00	R\$ 1.560,00	R\$ 1.560,00		
COFINS	R\$ 18.240,00	R\$ 7.200,00	R\$ 7.200,00	R\$ 4.584,00	
IRPJ	R\$ 9.640,92	R\$ 2.880,00	R\$ 5.280,00		
Adicional	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
CSLL	R\$ 5.784,55	R\$ 2.592,00	R\$ 2.760,00	R\$ 2.928,00	
Total	R\$ 37.625,47	R\$ 14.232,00	R\$ 16.800,00	R\$ 7.512,00	
Receita Operacional Bruta		R\$	360.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)	R\$		(33.300,00)		
(=) Receita Líquida	R\$		326.700,00		
(-) Custo do imóvel vendido	R\$		(181.024,47)		
(=) Lucro bruto	R\$		145.675,53		
(-) Despesas operacionais	R\$		(49.266,36)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR	R\$		96.409,17		
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples	
PIS	R\$ 5.940,00	R\$ 2.340,00	R\$ 2.340,00	R\$ 864,00	
COFINS	R\$ 27.360,00	R\$ 10.800,00	R\$ 10.800,00	R\$ 7.020,00	
IRPJ	R\$ 14.461,38	R\$ 4.320,00	R\$ 7.920,00	R\$ 576,00	
Adicional	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
CSLL	R\$ 8.676,83	R\$ 3.888,00	R\$ 4.140,00	R\$ 6.660,00	
Total	R\$ 56.438,20	R\$ 21.348,00	R\$ 25.200,00	R\$ 15.120,00	
Receita Operacional Bruta		R\$	480.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)	R\$		(44.400,00)		
(=) Receita Líquida	R\$		435.600,00		
(-) Custo do imóvel vendido	R\$		(241.365,96)		
(=) Lucro bruto	R\$		194.234,04		
(-) Despesas operacionais	R\$		(65.688,48)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR	R\$		128.545,56		

(continua)

(continuação)

	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 7.920,00	R\$ 3.120,00	R\$ 3.120,00	R\$ 1.296,00
COFINS	R\$ 36.480,00	R\$ 14.400,00	R\$ 14.400,00	R\$ 9.552,00
IRPJ	R\$ 19.281,83	R\$ 5.760,00	R\$ 10.560,00	R\$ 2.496,00
Adicional	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 11.569,10	R\$ 5.184,00	R\$ 5.520,00	R\$ 8.976,00
Total	R\$ 75.250,93	R\$ 28.464,00	R\$ 33.600,00	R\$ 22.320,00
Receita Operacional Bruta		R\$ 600.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$ (55.500,00)		
(=) Receita Líquida		R\$ 544.500,00		
(-) Custo do imóvel vendido		R\$ (301.707,45)		
(=) Lucro bruto		R\$ 242.792,55		
(-) Despesas operacionais		R\$ (82.110,60)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$ 160.681,95		
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 9.900,00	R\$ 3.900,00	R\$ 3.900,00	R\$ 1.740,00
COFINS	R\$ 45.600,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 12.180,00
IRPJ	R\$ 24.102,29	R\$ 7.200,00	R\$ 13.200,00	R\$ 5.340,00
Adicional	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 14.461,38	R\$ 6.480,00	R\$ 6.900,00	R\$ 11.340,00
Total	R\$ 94.063,67	R\$ 35.580,00	R\$ 42.000,00	R\$ 30.600,00
Receita Operacional Bruta		R\$ 720.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$ (66.600,00)		
(=) Receita Líquida		R\$ 653.400,00		
(-) Custo do imóvel vendido		R\$ (362.048,94)		
(=) Lucro bruto		R\$ 291.351,06		
(-) Despesas operacionais		R\$ (98.532,72)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$ 192.818,34		
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 11.880,00	R\$ 4.680,00	R\$ 4.680,00	R\$ 2.304,00
COFINS	R\$ 54.720,00	R\$ 21.600,00	R\$ 21.600,00	R\$ 14.904,00
IRPJ	R\$ 28.922,75	R\$ 8.640,00	R\$ 15.840,00	R\$ 9.000,00
Adicional	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 17.353,65	R\$ 7.776,00	R\$ 8.280,00	R\$ 13.752,00
Total	R\$ 112.876,40	R\$ 42.696,00	R\$ 50.400,00	R\$ 39.960,00
Receita Operacional Bruta		R\$ 840.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$ (77.700,00)		
(=) Receita Líquida		R\$ 762.300,00		
(-) Custo do imóvel vendido		R\$ (422.390,43)		
(=) Lucro bruto		R\$ 339.909,57		
(-) Despesas operacionais		R\$ (114.954,84)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$ 224.954,73		
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 13.860,00	R\$ 5.460,00	R\$ 5.460,00	R\$ 2.856,00
COFINS	R\$ 63.840,00	R\$ 25.200,00	R\$ 25.200,00	R\$ 17.724,00
IRPJ	R\$ 33.743,21	R\$ 10.080,00	R\$ 18.480,00	R\$ 13.608,00
Adicional	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 20.245,93	R\$ 9.072,00	R\$ 9.660,00	R\$ 16.212,00
Total	R\$ 131.689,14	R\$ 49.812,00	R\$ 58.800,00	R\$ 50.400,00

(continua)

(continuação)

Receita Operacional Bruta		R\$	960.000,00					
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$	(88.800,00)					
(=) Receita Líquida		R\$	871.200,00					
(-) Custo do imóvel vendido		R\$	(482.731,92)					
(=) Lucro bruto		R\$	388.468,08					
(-) Despesas operacionais		R\$	(131.376,96)					
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$	257.091,12					
		Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples			
PIS	R\$	15.840,00	R\$	6.240,00	R\$	6.240,00	R\$	3.360,00
COFINS	R\$	72.960,00	R\$	28.800,00	R\$	28.800,00	R\$	20.640,00
IRPJ	R\$	38.563,67	R\$	11.520,00	R\$	21.120,00	R\$	19.200,00
Adicional	R\$	1.709,11	R\$	-	R\$	-	R\$	-
CSLL	R\$	23.138,20	R\$	10.368,00	R\$	11.040,00	R\$	18.720,00
Total	R\$	152.210,98	R\$	56.928,00	R\$	67.200,00	R\$	61.920,00
Receita Operacional Bruta		R\$	1.080.000,00					
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$	(99.900,00)					
(=) Receita Líquida		R\$	980.100,00					
(-) Custo do imóvel vendido		R\$	(543.073,41)					
(=) Lucro bruto		R\$	437.026,59					
(-) Despesas operacionais		R\$	(147.799,08)					
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$	289.227,51					
		Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples			
PIS	R\$	17.820,00	R\$	7.020,00	R\$	7.020,00	R\$	3.996,00
COFINS	R\$	82.080,00	R\$	32.400,00	R\$	32.400,00	R\$	23.652,00
IRPJ	R\$	43.384,13	R\$	12.960,00	R\$	23.760,00	R\$	25.596,00
Adicional	R\$	4.922,75	R\$	-	R\$	-	R\$	-
CSLL	R\$	26.030,48	R\$	11.664,00	R\$	12.420,00	R\$	21.276,00
Total	R\$	174.237,35	R\$	64.044,00	R\$	75.600,00	R\$	74.520,00
Receita Operacional Bruta		R\$	1.200.000,00					
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$	(111.000,00)					
(=) Receita Líquida		R\$	1.089.000,00					
(-) Custo do imóvel vendido		R\$	(603.414,90)					
(=) Lucro bruto		R\$	485.585,10					
(-) Despesas operacionais		R\$	(164.221,20)					
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$	321.363,90					
		Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples			
PIS	R\$	19.800,00	R\$	7.800,00	R\$	7.800,00	R\$	4.560,00
COFINS	R\$	91.200,00	R\$	36.000,00	R\$	36.000,00	R\$	26.760,00
IRPJ	R\$	48.204,59	R\$	14.400,00	R\$	26.400,00	R\$	32.880,00
Adicional	R\$	8.136,39	R\$	-	R\$	-	R\$	-
CSLL	R\$	28.922,75	R\$	12.960,00	R\$	13.800,00	R\$	24.000,00
Total	R\$	196.263,73	R\$	71.160,00	R\$	84.000,00	R\$	88.200,00
Receita Operacional Bruta		R\$	1.320.000,00					
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$	(122.100,00)					
(=) Receita Líquida		R\$	1.197.900,00					
(-) Custo do imóvel vendido		R\$	(663.756,39)					
(=) Lucro bruto		R\$	534.143,61					
(-) Despesas operacionais		R\$	(180.643,32)					
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$	353.500,29					

(continua)

(continuação)

	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 21.780,00	R\$ 8.580,00	R\$ 8.580,00	R\$ 5.280,00
COFINS	R\$ 100.320,00	R\$ 39.600,00	R\$ 39.600,00	R\$ 29.964,00
IRPJ	R\$ 53.025,04	R\$ 15.840,00	R\$ 29.040,00	R\$ 41.184,00
Adicional	R\$ 11.350,03	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 31.815,03	R\$ 14.256,00	R\$ 15.180,00	R\$ 26.532,00
Total	R\$ 218.290,10	R\$ 78.276,00	R\$ 92.400,00	R\$ 102.960,00
Receita Operacional Bruta		R\$ 1.440.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$ (133.200,00)		
(=) Receita Líquida		R\$ 1.306.800,00		
(-) Custo do imóvel vendido		R\$ (724.097,88)		
(=) Lucro bruto		R\$ 582.702,12		
(-) Despesas operacionais		R\$ (197.065,44)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$ 385.636,68		
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 23.760,00	R\$ 9.360,00	R\$ 9.360,00	R\$ 6.048,00
COFINS	R\$ 109.440,00	R\$ 43.200,00	R\$ 43.200,00	R\$ 33.264,00
IRPJ	R\$ 57.845,50	R\$ 17.280,00	R\$ 31.680,00	R\$ 50.256,00
Adicional	R\$ 14.563,67	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 34.707,30	R\$ 15.552,00	R\$ 16.560,00	R\$ 29.232,00
Total	R\$ 240.316,47	R\$ 85.392,00	R\$ 100.800,00	R\$ 118.800,00
Receita Operacional Bruta		R\$ 1.560.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$ (144.300,00)		
(=) Receita Líquida		R\$ 1.415.700,00		
(-) Custo do imóvel vendido		R\$ (784.439,37)		
(=) Lucro bruto		R\$ 631.260,63		
(-) Despesas operacionais		R\$ (213.487,56)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$ 417.773,07		
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 25.740,00	R\$ 10.140,00	R\$ 10.140,00	R\$ 6.864,00
COFINS	R\$ 118.560,00	R\$ 46.800,00	R\$ 46.800,00	R\$ 36.660,00
IRPJ	R\$ 62.665,96	R\$ 18.720,00	R\$ 34.320,00	R\$ 60.216,00
Adicional	R\$ 17.777,31	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 37.599,58	R\$ 16.848,00	R\$ 17.940,00	R\$ 31.980,00
Total	R\$ 262.342,84	R\$ 92.508,00	R\$ 109.200,00	R\$ 135.720,00
Receita Operacional Bruta		R\$ 1.680.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$ (155.400,00)		
(=) Receita Líquida		R\$ 1.524.600,00		
(-) Custo do imóvel vendido		R\$ (844.780,86)		
(=) Lucro bruto		R\$ 679.819,14		
(-) Despesas operacionais		R\$ (229.909,68)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$ 449.909,46		
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 27.720,00	R\$ 10.920,00	R\$ 10.920,00	R\$ 7.728,00
COFINS	R\$ 127.680,00	R\$ 50.400,00	R\$ 50.400,00	R\$ 40.152,00
IRPJ	R\$ 67.486,42	R\$ 20.160,00	R\$ 36.960,00	R\$ 71.064,00
Adicional	R\$ 20.990,95	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 40.491,85	R\$ 18.144,00	R\$ 19.320,00	R\$ 34.776,00
Total	R\$ 284.369,22	R\$ 99.624,00	R\$ 117.600,00	R\$ 153.720,00

(continua)

(continuação)

Receita Operacional Bruta		R\$	1.800.000,00					
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$	(166.500,00)					
(=) Receita Líquida		R\$	1.633.500,00					
(-) Custo do imóvel vendido		R\$	(905.122,35)					
(=) Lucro bruto		R\$	728.377,65					
(-) Despesas operacionais		R\$	(246.331,80)					
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$	482.045,85					
		Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples			
PIS	R\$	29.700,00	R\$	11.700,00	R\$	11.700,00	R\$	8.460,00
COFINS	R\$	136.800,00	R\$	54.000,00	R\$	54.000,00	R\$	43.740,00
IRPJ	R\$	72.306,88	R\$	21.600,00	R\$	39.600,00	R\$	82.800,00
Adicional	R\$	24.204,59	R\$	-	R\$	-	R\$	-
CSLL	R\$	43.384,13	R\$	19.440,00	R\$	20.700,00	R\$	37.800,00
Total	R\$	306.395,59	R\$	106.740,00	R\$	126.000,00	R\$	172.800,00
Receita Operacional Bruta		R\$	1.920.000,00					
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$	(177.600,00)					
(=) Receita Líquida		R\$	1.742.400,00					
(-) Custo do imóvel vendido		R\$	(965.463,84)					
(=) Lucro bruto		R\$	776.936,16					
(-) Despesas operacionais		R\$	(262.753,92)					
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$	514.182,24					
		Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples			
PIS	R\$	31.680,00	R\$	12.480,00	R\$	12.480,00	R\$	9.408,00
COFINS	R\$	145.920,00	R\$	57.600,00	R\$	57.600,00	R\$	47.424,00
IRPJ	R\$	77.127,34	R\$	23.040,00	R\$	42.240,00	R\$	94.080,00
Adicional	R\$	27.418,22	R\$	-	R\$	-	R\$	-
CSLL	R\$	46.276,40	R\$	20.736,00	R\$	22.080,00	R\$	42.048,00
Total	R\$	328.421,96	R\$	113.856,00	R\$	134.400,00	R\$	192.960,00
Receita Operacional Bruta		R\$	2.040.000,00					
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$	(188.700,00)					
(=) Receita Líquida		R\$	1.851.300,00					
(-) Custo do imóvel vendido		R\$	(1.025.805,33)					
(=) Lucro bruto		R\$	825.494,67					
(-) Despesas operacionais		R\$	(279.176,04)					
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$	546.318,63					
		Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples			
PIS	R\$	33.660,00	R\$	13.260,00	R\$	13.260,00	R\$	10.404,00
COFINS	R\$	155.040,00	R\$	61.200,00	R\$	61.200,00	R\$	51.204,00
IRPJ	R\$	81.947,79	R\$	24.480,00	R\$	44.880,00	R\$	106.284,00
Adicional	R\$	30.631,86	R\$	-	R\$	-	R\$	-
CSLL	R\$	49.168,68	R\$	22.032,00	R\$	23.460,00	R\$	46.308,00
Total	R\$	350.448,33	R\$	120.972,00	R\$	142.800,00	R\$	214.200,00
Receita Operacional Bruta		R\$	2.160.000,00					
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$	(199.800,00)					
(=) Receita Líquida		R\$	1.960.200,00					
(-) Custo do imóvel vendido		R\$	(1.086.146,82)					
(=) Lucro bruto		R\$	874.053,18					
(-) Despesas operacionais		R\$	(295.598,16)					
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$	578.455,02					

(continua)

(conclusão)				
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 35.640,00	R\$ 14.040,00	R\$ 14.040,00	R\$ 11.448,00
COFINS	R\$ 164.160,00	R\$ 64.800,00	R\$ 64.800,00	R\$ 55.080,00
IRPJ	R\$ 86.768,25	R\$ 25.920,00	R\$ 47.520,00	R\$ 119.016,00
Adicional	R\$ 33.845,50	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 52.060,95	R\$ 23.328,00	R\$ 24.840,00	R\$ 50.976,00
Total	R\$ 372.474,71	R\$ 128.088,00	R\$ 151.200,00	R\$ 236.520,00
Receita Operacional Bruta		R\$ 2.280.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$ (210.900,00)		
(=) Receita Líquida		R\$ 2.069.100,00		
(-) Custo do imóvel vendido		R\$ (1.146.488,31)		
(=) Lucro bruto		R\$ 922.611,69		
(-) Despesas operacionais		R\$ (312.020,28)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$ 610.591,41		
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 37.620,00	R\$ 14.820,00	R\$ 14.820,00	R\$ 12.540,00
COFINS	R\$ 173.280,00	R\$ 68.400,00	R\$ 68.400,00	R\$ 59.052,00
IRPJ	R\$ 91.588,71	R\$ 27.360,00	R\$ 50.160,00	R\$ 132.468,00
Adicional	R\$ 37.059,14	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 54.953,23	R\$ 24.624,00	R\$ 26.220,00	R\$ 55.860,00
Total	R\$ 394.501,08	R\$ 135.204,00	R\$ 159.600,00	R\$ 259.920,00
Receita Operacional Bruta		R\$ 2.400.000,00		
(-) Deduções (PIS/COFINS)		R\$ (222.000,00)		
(=) Receita Líquida		R\$ 2.178.000,00		
(-) Custo do imóvel vendido		R\$ (1.206.829,80)		
(=) Lucro bruto		R\$ 971.170,20		
(-) Despesas operacionais		R\$ (328.442,40)		
(=) Lucro antes da CSLL e IR		R\$ 642.727,80		
	Lucro Real	Lucro Presumido	RET	Simples
PIS	R\$ 39.600,00	R\$ 15.600,00	R\$ 15.600,00	R\$ 13.680,00
COFINS	R\$ 182.400,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 63.120,00
IRPJ	R\$ 96.409,17	R\$ 28.800,00	R\$ 52.800,00	R\$ 146.880,00
Adicional	R\$ 40.272,78	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CSLL	R\$ 57.845,50	R\$ 25.920,00	R\$ 27.600,00	R\$ 60.720,00
Total	R\$ 416.527,45	R\$ 142.320,00	R\$ 168.000,00	R\$ 284.400,00

APÊNDICE B – Questionário para alunos

1. Curso: () Ciências Contábeis () Direito
2. Sexo: () Feminino () Masculino
3. Idade:
[] 18 a 22 anos [] 23 a 27 anos [] 28 a 32 anos [] 33 a 37 anos
[] 38 a 42 anos [] 43 a 47 anos [] 48 a 52 anos [] mais de 53 anos
4. Casado: () Sim () Não
5. Possui residência própria ? () Sim () Não
6. No caso de compra de imóvel, o preço acessível (financiado) seria fundamental.
() concordo plenamente () concordo () indiferente
() discordo () discordo plenamente
7. No caso de compra de imóvel, preço acessível (não financiado) seria fundamental.
() concordo plenamente () concordo () indiferente
() discordo () discordo plenamente
8. No caso de compra de imóvel, construtora idônea seria fundamental.
() concordo plenamente () concordo () indiferente
() discordo () discordo plenamente
9. No caso de compra de imóvel , construtora que mantenha os compradores informados sobre o material utilizado na obra seria fundamental
() concordo plenamente () concordo () indiferente
() discordo () discordo plenamente
10. No caso de compra de imóvel construtora que mantenha os compradores informados sobre a movimentação financeira da obra, seria fundamental
() concordo plenamente () concordo () indiferente
() discordo () discordo plenamente
11. Conhece a Lei 10.931/04
() concordo plenamente () concordo () indiferente
() discordo () discordo plenamente
12. Compraria um imóvel de uma empresa que mantivesse o patrimônio em construção afastado dos demais, não respondendo pelas dividas da construtora em outros empreendimentos?
() concordo plenamente () concordo () indiferente
() discordo () discordo plenamente
13. A questão anterior seria fator decisivo para a compra de um imóvel .
() concordo plenamente () concordo () indiferente
() discordo () discordo plenamente

APÊNDICE C - Entrevista com o diretor do Grupo Santa Paula

Entrevista:

Qual a sua formação?

Sou engenheiro civil

O Sr constrói imóveis?

Não, fazemos a parte da estrutura do loteamento e comercializamos os lotes, já construí imóveis em épocas anteriores mas, não deu certo. Todas as vezes, deu prejuízo....não deu certo.

Qual a posição da sua empresa no mercado atual?

Estamos entre há 5 maiores no Brasil.

Tem algum patrimônio afetado?

Não, o GSP é tributado pelo Lucro Presumido e não é incorporadora de imóveis, não sendo permitido a inclusão.

Caso sua empresa precise de empréstimo, o banco faz qual exigência?

Nossa empresa é sólida no mercado e, os bancos querem garantias, se formos dar imóveis como garantia, nossos empreendimentos tem somas altas e, são muitos, seria necessário garantias de valores muito altos. Temos um nome forte, utilizamos recursos próprios, transformamos os recebíveis em dinheiro. O primeiro contrato de securitização de recebíveis no Brasil foi feito por nossa empresa.

E a garantia de pagamento com o banco?

Para mim é interessante porque, quando tem um problema de inadimplência, o cara deixou de pagar, o banco liga e fala: "Reynaldo, tem um problema aqui" Ele manda o cliente para mim, eu pago o saldo devedor para o banco, trago o cliente aqui, fazemos a notificação e, com o contrato de alienação fiduciária, o lote retorna para mim em 5 dias. No contrato de compra e venda que fazíamos anteriormente, que estava pensando em parar, a empresa era considerada um agente de poupança, por que quando o cliente não achava interessante para ele, simplesmente parava de pagar, e as decisões judiciais, eram muito desfavoráveis a nós. Por exemplo, eu vendo um lote e pago ao corretor 10%; por exemplo, já paguei ao corretor 4.000,00, num lote de 40.000,00. O juiz pegava e atribuía um valor incluindo os 4.000,00 que tinham sido pagos ao corretor. Eu pagava um valor que, em muitas vezes, era maior do que o recebido, ainda o lote tinha desvalorizado e eu tinha que ficar com o lote. Hoje está mais tranqüilo....

Então a inadimplência é baixa?

Temos uma inadimplência baixa, caso o cliente não pague, o imóvel retorna para a empresa. Outro item importante, foi que, o primeiro contrato de alienação fiduciária para loteadoras, foi feito por nossa empresa, e isso diminui a inadimplência, caso o cliente não pague, o imóvel retorna para a empresa em 5 dias.

E de quanto é?

Hoje, em torno de 5%.

E quanto era?

Era em torno de 30%. Diminuiu muito...

Fez algum estudo sobre o RET?

Não, não penso em construir atualmente.

ANEXO A – DRE - CYRELA BRAZIL REALTY S.A.

Descrição da Conta	Valor do Trimestre Atual 01/07/2007 a 30/09/2007	Valor Acumulado do Atual Exercício 01/01/2007 a 30/09/2007	Valor do Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2006 a 30/09/2006	Valor Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2006 a 30/09/2006
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	431.668	1.118.227	237.808	754.603
Incorporação de imóveis	418.305	1.086.370	216.933	698.102
Locação de imóveis	-	-	14.451	40.123
Prestação de serviços	13.363	31.857	6.424	16.378
Deduções da Receita Bruta	(16.844)	(44.616)	(4.993)	(28.707)
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	414.824	1.073.611	232.815	725.896
Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(234.337)	(624.554)	(133.680)	(407.961)
Dos imóveis vendidos	(230.348)	(612.366)	(127.169)	(395.386)
Dos imóveis locados	(3.989)	(12.188)	(6.511)	(12.575)
Resultado Bruto	180.487	449.057	99.135	317.935
Despesas/Receitas Operacionais	(55.336)	(46.094)	(54.728)	(90.889)
Com Vendas	(44.577)	(116.622)	(33.777)	(81.492)
Gerais e Administrativas	(29.969)	(74.671)	(17.106)	(49.616)
Gerais e administrativas	(29.532)	(73.358)	(16.641)	(48.254)
Honorários da administração	(437)	(1.313)	(465)	(1.362)
Financeiras	11.403	28.417	18.095	57.103
Receitas Financeiras	44.601	112.357	34.091	95.612
Despesas Financeiras	(33.198)	(83.940)	(15.996)	(38.509)
Outras Receitas Operacionais	7.807	116.782	-	3.943
Ganhos: variação participação Societária	7.668	116.516	-	-
Demais receitas	139	266	-	3.943
Outras Despesas Operacionais	-	-	(21.940)	(20.827)
Despesas com oferta pública de Ações	-	-	(19.713)	(20.827)
Demais despesas	-	-	(2.227)	-
Resultado da Equivalência Patrimonial	-	-	-	-
Resultado Operacional	125.151	402.963	44.407	227.046
Resultado Não Operacional	-	-	-	-
Receitas	-	-	-	-
Despesas	-	-	-	-
Resultado Antes Tributação/ Participações	125.151	402.963	44.407	227.046
*Resultado em %	30,17	37,53	19,07	31,28
Provisão para IR e Contribuição Social	(14.981)	(31.279)	(8.593)	(24.397)
IR Diferido	(8.013)	(4.147)	3.108	(14.295)
Participações/Contribuições Estatutárias	(5.000)	(8.000)	(1.500)	(3.000)
Participações	(5.000)	(8.000)	-	-
Contribuições	-	-	-	-
Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	-	-	-	-
Part. De Acionistas Não Controladores	(7.147)	(28.757)	(6.137)	(23.698)
Lucro/Prejuízo do Período	90.010	330.780	31.285	161.656

Fonte: BOVESPA adaptado pelo Autor

* Cálculo elaborado pelo Autor