

IMPACTOS DA ALTERAÇÃO DE REGIME TRIBUTÁRIO NA INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS: ESTUDO DE CASO

Tainara Elizandra Petry Matana¹
Leticia Gomes Locatelli²
Sergio Antonio Nikolay³

RESUMO

O presente artigo tem como tema de pesquisa os impactos da alteração de regime tributário na incorporação de imóveis. O objetivo principal foi identificar os impactos financeiros provocados a partir da alteração do regime do lucro presumido para o Regime Especial de Tributação (RET) de uma empresa incorporadora de imóveis. Para tanto, foram coletados dados de obras concluídas e tributadas pelo regime do Lucro Presumido de uma empresa da região do Vale do Paranhana/RS. O estudo classifica-se, portanto, como um estudo de caso de método misto. A partir da simulação de dados para o Regime Especial de Tributação – RET, considerando o patrimônio de afetação, identificou-se que o RET se mostrou mais vantajoso, uma vez que o total a pagar em impostos em 2023 e 2024 seria de R\$ 9.669 e R\$ 27.101, respectivamente, enquanto no Lucro Presumido o valor total a pagar de impostos, no mesmo período, seria de R\$ 14.335 e R\$ 40.177. Os resultados apontam uma economia de 32% nos períodos analisados, caso a empresa tivesse optado pelo RET. Os resultados indicam que a análise dos regimes tributários pode gerar vantagens tributárias para o setor de incorporação imobiliária.

Palavras-chave: Regime Especial de Tributação. Patrimônio de Afetação. Incorporação Imobiliária.

ABSTRACT

The research theme of this article was a case study on the impacts of the change in the tax regime on the development of real estate. The main objective was to analyze the tax burden under the Presumed Profit regime in comparison with the Special Taxation Regime (RET). To this end, data were collected from completed works taxed by the Presumed Profit regime of a company in the region of Vale do Paranhana/RS. The study is therefore classified as a mixed method. From the simulation of data for the Special Taxation Regime – RET, considering the allocation equity, it was identified that the RET proved to be more advantageous, since the total payable in 2023 and

¹ Acadêmica do curso de Ciências Contábeis das Faculdades Integradas de Taquara – Faccat/RS. *E-mail:* tainarapetry@sou.faccat.br. Conclusão do artigo em Dez/2024.

² Professora orientadora das Faculdades Integradas de Taquara – Faccat/RS. *E-mail:* leticialocatelli@faccat.br

³ Professor coorientador das Faculdades Integradas de Taquara – Faccat/RS. *E-mail:* nikolay@faccat.br

2024 is R\$ 9.669 and R\$ 27.101 respectively, while in the Presumed Profit the total amount to be paid in the same period is R\$ 14.335 and R\$ 40.177, resulting in savings, if the company had opted for RET, by 32% considering the two years analyzed. An in-depth understanding of the subject and the particularities of the studied taxation was obtained, where it was possible to identify the tax advantages for the real estate development sector.

Keywords: Special Taxation Regime. Allocation Equity. Real Estate Development.

1 INTRODUÇÃO

O Brasil é um dos países com maior carga tributária do mundo, além de ter uma das leis tributárias mais complexas e que sofre alterações frequentes. Durante anos, o Governo Federal vem implementando políticas de incentivos fiscais para melhorar as condições tributárias com o intuito de alavancar áreas que precisam de atenção (CONSULFIS, 2021).

Um dos setores impactados pela carga tributária é o setor da construção civil. Este possui grande relevância no cenário nacional e sua atuação impacta diretamente no PIB brasileiro. Neste sentido, pensar em estratégias que possam fomentar a atividade da construção civil mostra-se relevante dado seu impacto no cenário nacional. Um fator de pode incentivar a atividade é a redução da carga tributária.

Dentre os regimes de tributação vigente as empresas da construção civil que se dedicam à atividade de incorporação imobiliária podem optar pelo Regime Especial de Tributação (RET) o qual oferece uma redução da carga tributária em contrapartida à constituição do Patrimônio de Afetação. Todavia, a depender da empresa e do seu faturamento, a opção pelo RET pode não se mostrar vantajosa. Neste sentido, o presente artigo tem como tema de pesquisa o regime tributário na incorporação de imóveis centrado-se na análise dos impactos da alteração de regime tributário.

O tema deste estudo limita-se a analisar os dados de obras concluídas e tributadas pelo regime do Lucro Presumido de uma empresa incorporadora de imóveis do Vale do Paranhana – RS. Por este motivo, os resultados obtidos não podem ser generalizados. Ainda assim, contribuem de forma relevante para a literatura sobre o tema fornecendo *insights* pertinentes a contadores, gestores e administradores de empresas deste ramo de atuação.

A atividade imobiliária é um segmento específico da contabilidade e, por essa razão, obedece a critérios próprios. Dessa forma, para a realização deste estudo, são consideradas as referências de embasamento legal, com leis específicas, em conformidade com as normas estabelecidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). O tema foi escolhido por motivação pessoal de, futuramente, atuar na área da contabilidade de incorporação imobiliária, planejamento tributário e assessoria para empresas incorporadoras. Além disso, o ramo da construção civil cresce mais a cada ano e possui um papel fundamental no desenvolvimento social do país. Saber sobre a influência deste regime de tributação é muito importante para os profissionais da área contábil, podendo prestar assessoria de qualidade para as empresas desse ramo.

Dada a relevância e pertinência do tema, o presente estudo tem como problema de pesquisa: *Quais os impactos financeiros provocados a partir da alteração da carga tributária de uma empresa de incorporação imobiliária?*

O objetivo deste artigo é identificar os impactos financeiros provocados a partir da alteração do regime do lucro presumido para o Regime Especial de Tributação (RET). Especificamente, este estudo se propõe a avaliar a carga tributária em relação ao custo da obra e ao resultado obtido pela empresa. Já os objetivos específicos delineados para este estudo são os seguintes: a) Descrever os dados de custos e tributos de obras concluídas pelo Lucro Presumido; b) Simular os dados dessas obras pelo RET; c) Identificar qual regime de tributação seria mais vantajoso para a empresa analisada, com base na simulação realizada.

O estudo tem como base o ano de 2023 e 2024, visando a viabilidade necessária de dados para a análise realizada, utilizando-se do Balanço Patrimonial e Demonstrativo de Resultados da empresa objeto deste estudo, bem como levantamento de dados e demais documentos que foram necessários e que serviram de auxílio para a análise.

O artigo está estruturado em seis seções, iniciando pela introdução. Na sequência, apresenta-se a fundamentação teórica, que traz o contexto da incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação, bem como a explicação sobre as opções de tributação pelo RET e Lucro Presumido, seguindo pelos estudos precedentes a este artigo. Após, apresenta-se a metodologia, a análise dos dados e, por fim, as considerações finais seguidas das referências.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo são abordados os principais conceitos referentes à incorporação imobiliária e ao patrimônio de afetação. Ainda, são apresentados os aspectos conceituais do Regime Especial de Tributação (RET) e do Lucro Presumido. Por fim, são apresentados os estudos precedentes correlatos à temática do presente estudo.

2.1 A Incorporação Imobiliária

Para a ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, a incorporação imobiliária possui grande relevância e potencial para impulsionar o crescimento da economia e a geração de empregos no Brasil. O setor da construção civil é um dos reguladores do PIB - Produto Interno Bruto, se a construção civil cresce, a economia brasileira cresce também, pois o setor movimenta uma grande cadeia produtiva e de geração de empregos de forma rápida (ABRAINC, 2021).

A incorporação imobiliária é a atividade executada pelo incorporador, que é o responsável por promover e realizar a construção de edificações que por ele serão alienadas. O incorporador é a pessoa física ou jurídica que se torna responsável pelo empreendimento desde a concepção até a venda, incluindo todas as etapas de planejamento, execução das obras, comercialização e entrega das edificações negociadas (SOUSA, 2015). No Brasil, a incorporação imobiliária é disciplinada pela Lei nº 4.591/1964 (Lei nº 4.591, 1964).

A atividade imobiliária é comumente associada a serviços de construção, mas é importante ressaltar que são diferentes segmentos. Algumas empresas operam com construção e incorporação imobiliária simultaneamente, porém, essas duas atividades se diferenciam pelo objetivo de suas atribuições e responsabilidades assumidas. Para Costa (2010), a atividade imobiliária engloba o desmembramento de terrenos, loteamentos, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínios, locação de imóveis próprios ou de terceiros e a administração de centros comerciais, condomínios residenciais e *shopping centers*.

Já as construtoras respondem, exclusivamente, pelas obras que executam ou administram, assumindo exclusivamente as responsabilidades técnicas e administrativas por suas construções. Já as incorporadoras responsabilizam-se pela elaboração e execução de todas as etapas do empreendimento. O incorporador pode, ainda, delegar diversas tarefas para que prestadores de serviços terceirizados executem, porém, mesmo que as tarefas sejam executadas por terceiros, a

responsabilidade legal é do incorporador, conforme estabelecido na Lei nº 4.591/1964 (Lei nº 4.591, 1964).

Como visto, a atividade da incorporação imobiliária possui especificidades que a torna uma atividade complexa e peculiar. Um destes aspectos está relacionado ao patrimônio de afetação o qual será detalhado na seção subsequente.

2.2 Patrimônio de Afetação

A afetação patrimonial é um regime instituído em 2001, pela Medida Provisória nº 2.221/2001, e consolidado pela Lei nº 10.931/2004, que alterou a Lei nº 4.591/1964. Esse regime surgiu como uma necessidade trazida pelo mercado imobiliário a partir da falência da construtora Encol S.A., em 1999, com o objetivo de dar mais segurança aos adquirentes (Lei nº 10.931, 2004; G1 GOIÁS, 2023).

O objetivo do patrimônio de afetação é dar mais garantia de recebimento do imóvel aos compradores e consiste na segregação do patrimônio da obra daquele da entidade. Este patrimônio é denominado de patrimônio de afetação e deve ser constituído para cada empreendimento imobiliário. Isso significa que cada empreendimento passa a ter sua própria contabilidade, separada das demais operações da empresa construtora ou incorporadora. Esse conceito está normatizado na Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004).

O patrimônio de afetação se constitui uma vez que a incorporação é submetida ao regime de afetação, mediante a averbação no Registro de Imóveis, a qualquer tempo e com o termo firmado pelo incorporador, ou seja, o terreno, as acessões objeto da incorporação, bem como os demais bens e direitos vinculados a essa incorporação, mantêm-se separados do patrimônio do incorporador e constituem o patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes. O patrimônio de afetação acaba não sendo escolhido por todas as empresas, pois, conforme a lei, essa opção é facultativa e mais exigente, devendo ter um controle maior das formalidades a serem cumpridas (BRASIL, 2004).

O artigo 53, da Lei nº 10.931/2004, que alterou o artigo 31-D da Lei 4.591/94, determina o que está incumbido ao incorporador (BRASIL, 2004):

- a) Promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

- b) Manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;
- c) Diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nessa Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;
- d) Entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;
- e) Manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito, aberta especificamente para tal fim;
- f) Entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;
- g) Assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e
- h) Manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

O patrimônio de afetação fica extinto em caso de averbação da construção, registro de domínio ou aquisição em nome dos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações com a instituição financiadora do empreendimento, por revogação devido a denúncias da incorporação e/ou pela liquidação deliberada em assembleia geral decorrente de falência ou da insolvência do incorporador. (BRASIL, 1964).

Além de assegurar uma maior proteção aos adquirentes, a formalização do patrimônio de afetação oferece vantagens econômicas para a empresa incorporadora. Isso porque, a partir da constituição do patrimônio de afetação, a empresa incorporadora passa a fazer jus à tributação na modalidade do Regime Especial de Tributação (RET), como tratado na seção subsequente.

2.3 Regime Especial de Tributação – RET

O Brasil é um dos países com maior carga tributária do mundo, além de ter uma complexa legislação tributária que é frequentemente alterada. Durante anos, o Governo Federal vem implementando políticas de incentivos fiscais para melhorar as condições tributárias com o intuito de alavancar áreas que precisam de atenção (CONSULFIS, 2021).

Diante disso, o poder legislativo previu o Regime Especial de Tributação, também chamado de RET. O RET é uma forma diferenciada de tratamento tributário voltado para determinadas atividades ou setores da economia com a finalidade de reduzir custos, unificar os tributos, eliminar a burocracia na emissão de notas fiscais,

além de trazer segurança no negócio, tanto para o incorporador quanto para os adquirentes (BRASIL, 2004).

Para a incorporação imobiliária, a Lei nº 10.931/2004 instituiu o regime especial de tributação através do patrimônio de afetação, em caráter opcional e irrevogável, ou seja, após escolhido esse regime pela empresa incorporadora, ela deve seguir neste regime enquanto perdurarem os direitos de crédito e obrigações do incorporador junto aos compradores dos imóveis (BRASIL, 2004).

A opção pelo RET já podia ser feita desde 2004, quando a tributação era o equivalente a 7% (sete por cento) das receitas mensais recebidas, o que não era muito vantajoso para as empresas, já que os tributos federais para as empresas do Lucro Presumido e Lucro Real eram entre 5,93% (cinco inteiros e noventa e três centésimos por cento) a 6,7% (seis inteiros e sete centésimos por cento). A cobrança unificada dos tributos federais para as empresas de incorporação imobiliária que optam pelo RET são relativos ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP (Lei nº 10.931, 2004).

Em 2013, a Lei nº 12.844/2013 alterou a Lei nº 10.931/2004, e reduziu a tributação das incorporações imobiliárias, sendo que, para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, deverá ser pago o imposto unificado equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal auferida, correspondente ao seguinte imposto e contribuições: IRPJ: 1,26% (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento); CSLL: 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento); COFINS: 1,71% (um inteiro e setenta e um centésimos por cento); e PIS/PASEP: 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) (BRASIL, 2013).

Ainda no § 6º do art. 4º da referida Lei determina a alíquota de 1% (um por cento) (BRASIL, 2004):

Para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o **caput** deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, desde que, até 31 de dezembro de 2018, a incorporação tenha sido registrada no cartório de imóveis competente ou tenha sido assinado o contrato de construção.

São considerados projetos de interesse social aqueles destinados à construção de unidades residenciais com valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. O percentual de 1% (um por cento) está distribuído da seguinte maneira: IRPJ: 0,31% (trinta e um centésimos por cento); CSLL: 0,16% (dezesseis centésimos por cento); COFINS: 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento); e PIS/PASEP: 0,09% (nove centésimos por cento) (BRASIL, 2004).

Considera-se, na base de cálculo do imposto devido, a totalidade das receitas auferidas mensalmente pela incorporadora com a venda das unidades imobiliárias, bem como receitas financeiras e variações monetárias decorrentes da operação da incorporação. Em relação aos pagamentos, a Lei informa que o pagamento do imposto e das contribuições de forma unificada deve ser efetuado até o vigésimo dia do mês subsequente da receita auferida e que os créditos tributários devidos pela incorporadora não poderão ser objeto de parcelamento (BRASIL, 2004).

Cabe ressaltar que o RET será aplicado até o recebimento integral do valor das vendas constantes no memorial da incorporação registrado no cartório de registro de imóveis e, nos casos de contratos de construção, até o recebimento total do valor do contrato, conforme previsto no Art. 11-A, segundo a Lei nº 10.931 (BRASIL, 2004).

Como visto, o Regime Especial de Tributação enseja um recolhimento diferenciado de impostos como forma de incentivar os incorporadores a dia adoção. Contudo, caberá à empresa avaliar a pertinência de sua adoção em relação aos demais regimes tributários como o lucro real e presumido. As especificidades do lucro presumido são tratadas na seção subsequente.

2.4 Lucro Presumido

O Lucro Presumido é uma das formas de tributação para as empresas incorporadora de imóveis, dispostas pelo Sistema Tributário Nacional. De acordo com Pohlmann (2024), o Lucro Presumido é um regime de tributação simplificado que aplica percentuais preestabelecidos sobre as receitas auferidas pela empresa para fins de Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

Além disso, por ser um regime simplificado de tributação, os benefícios se estendem ao Fisco e às empresas. No que se refere ao Fisco, não há necessidade de auditar as despesas das empresas optantes, pois o lucro é presumido a partir das

receitas, unicamente. Já para as empresas contribuintes, a vantagem é a simplicidade na apuração do tributo e na escrituração contábil (POHLMANN, 2024).

Conforme a Instrução Normativa SRF N° 93, de 24 de dezembro de 1997, que dispõe sobre a apuração do imposto de renda e da contribuição sobre o lucro das pessoas jurídicas a partir do ano-calendário de 1997, revogado pela Instrução Normativa RFB N° 1700, de 14 de março de 2017, podem optar pelo regime do Lucro Presumido as empresas cuja receita total no ano-calendário anterior tenha superado o limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), ou de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), proporcional ao número de meses de atividade, quando inferior a 12 meses (Instrução Normativa RFB N° 1700, 2017).

O imposto com base do Lucro Presumido tem apuração trimestral, com períodos encerrados nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário. O pagamento desse imposto deve ser feito até o último dia útil do mês subsequente ao do encerramento do período apurado, podendo também ser pago em até 3 quotas mensais, iguais e sucessivas, com vencimento no último dia útil dos 3 meses subsequentes ao encerramento do período de apuração correspondente, sendo que nenhuma quota poderá ter o valor inferior a R\$ 1.000,00 (mil reais) (RIBEIRO e PINTO, 2014).

O imposto de renda para as empresas optantes pelo Lucro Presumido é de 15% (quinze por cento), sendo que, para as empresas incorporadoras de imóveis, a alíquota para apuração do Lucro Presumido será aplicada ao percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta, auferida no período de apuração trimestral, deduzida das devoluções e vendas canceladas e descontos incondicionais concedidos. Após a apuração do Lucro Presumido e o cálculo do imposto devido, deve ser calculada a alíquota adicional de 10% (dez por cento) sobre o que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelos meses do período de apuração (SOUSA, 2015).

Previstas na Constituição Federal, as contribuições do PIS/PASEP e da COFINS compreendem um conjunto de ações destinadas a assegurar os direitos da saúde, previdência e assistência social. As contribuições de PIS e COFINS serão calculadas com base nas alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, para as empresas incorporadoras optantes pelo regime de tributação do Lucro Presumido (BRASIL, 1988; BRASIL, 1998).

Verifica-se que o Lucro Presumido possui uma forma de cálculo diferente do RET, como pode ser observado na síntese da Tabela 1. Essa comparação entre as modalidades de tributação dá origem a alguns estudos, como os apresentados na seção subsequente.

Tabela 1 – Comparativo de alíquotas do Lucro Presumido e RET

Alíquotas - Lucro Presumido		Alíquotas - RET	
IRPJ	15%	IRPJ	1,26%
Base de Cálculo IR	8%		
Adicional de IR	10%		
CSLL	9%	CSLL	0,66%
Base de Cálculo CSLL	12%		
PIS	0,65%	PIS	0,37%
COFINS	3%	COFINS	1,71%

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

2.5 Estudos Precedentes

Nessa seção, apresentam-se estudos precedentes que se assemelham com os objetivos propostos desta pesquisa, mas são distintos do objetivo deste estudo de caso.

Ehara *et al.* (2013) estudaram as leis criadas pelo Governo Federal em relação ao patrimônio de afetação de uma incorporadora de imóveis, buscando analisar os impactos tributários do regime especial de tributação em relação ao Lucro Real. A amostra utilizada foi uma Incorporadora de médio porte, da cidade de Londrina/PR. Os resultados da pesquisa mostraram que a adoção do Regime Especial de Tributação se mostrou vantajosa em todos os empreendimentos em comparação com o regime de Lucro Real.

Caetano e Ribeiro (2017) buscaram identificar qual opção tributária resulta em maior economia para as empresas do segmento de construção e incorporação de imóveis: o Lucro Presumido, o Lucro Real ou o RET. Procedeu-se a análise com uma empresa de construção civil da cidade de Araguari-MG, que iniciou suas atividades no ano de 2013, e que optou pelo regime tributário do Lucro Presumido. Como resultados, observou-se que o regime tributário mais econômico para a empresa seria o RET. Caso a empresa tivesse optado pelo RET, ela teria economizado 46% de tributos em comparação com o regime do Lucro Presumido.

Kruger, Santos e Flores (2020) analisaram a viabilidade da opção pelo RET em empresas do ramo da construção civil listadas na Brasil, Bolsa e Balcão – B3. Como resultado, identificou-se que o RET é mais vantajoso em comparação com o Lucro Presumido, porém, não se pode concluir o mesmo em relação ao Lucro Real, sendo que o RET nem sempre é o mais viável para as empresas incorporadoras de imóveis, demonstrando-se a necessidade da elaboração de planejamento tributário para verificar a melhor opção a ser adotada.

Através dos estudos precedentes, é possível identificar que, nos três estudos, o RET se mostrou mais vantajoso em relação ao Lucro Presumido, porém, não se pode chegar a mesma conclusão em relação ao Lucro Real, uma vez que, quando analisadas empresas incorporadoras listadas na B3, o Lucro Real se saiu mais vantajoso que o RET. Assim, ressalta-se a necessidade de, para cada empresa incorporadora, realizar uma análise e um planejamento tributário.

Na seção seguinte são apresentados os meios e métodos utilizados para realizar a análise comparativa em relação aos impactos da alteração de carga tributária na empresa alvo deste estudo de caso.

3 METODOLOGIA

Nessa seção é apresentada a metodologia utilizada no estudo, sendo abordado o tipo de pesquisa, o universo da pesquisa e seus meios e métodos.

3.1 Tipo de pesquisa

Esta pesquisa é classificada como de natureza aplicada, haja vista a necessidade de desenvolver aplicabilidade prática para resolução da problemática indagada pelos pesquisadores, ou seja, é uma pesquisa voltada para a aplicação de um conhecimento em uma situação específica (GIL, 2022).

Quanto ao objetivo da pesquisa, uma vez que os dados serão coletados e analisados, trata-se de pesquisa descritiva, em que se busca descrever as características de um fato ou fenômeno (ZANELLA, 2012). No que tange à abordagem, esta classifica-se como método *qualiquanti*. O método qualitativo expressa-se de forma verbal, enquanto o método quantitativo apresenta os resultados de forma numérica (GIL, 2022).

Em relação aos procedimentos técnicos, a pesquisa se classifica como documental, associada a um estudo de caso, utilizando-se de documentos contábeis e de gestão de obras da empresa para obter informações necessárias para a pesquisa (GIL, 2022).

3.2 Unidade de análise

Neste estudo, analisou-se uma empresa que atua no mercado de construção civil, com foco na construção e incorporação imobiliária de imóveis residenciais. Trata-se de uma empresa familiar localizada na região do Vale do Paranhana-RS, com estrutura de *Holding*. A empresa possui três sócios, tendo iniciado suas atividades em 2018. Em abril de 2020, com o ingresso dos demais sócios, a empresa ampliou sua área de atuação. Atualmente, atua em quatro objetos/áreas: Sistema Solar, Construtora, Incorporadora e Imobiliária.

Atualmente, a empresa possui mais de 50 obras concluídas, 6 funcionários ligados ao escritório e controle de qualidade das obras, bem como contratação de mão de obra terceirizada. Sob o aspecto tributário, a empresa iniciou as atividades com regime de tributação pelo Simples Nacional, avançando, posteriormente, para o Lucro Presumido, passando a ser considerada uma empresa que vem crescendo e amadurecendo junto ao mercado.

A empresa contribuiu, voluntariamente com a pesquisa, após firmar a Carta de Anuência para realização da pesquisa, visando garantir os princípios éticos para a realização do estudo. Por questão de ética e, como sugerido pela pesquisadora, foi utilizado um nome fictício para a empresa, com pseudônimo “Carrinho de Mão”, mas as informações presentes neste estudo são de total veracidade.

3.3 Coleta e Tratamento de Dados

A coleta de dados ocorreu mediante acesso aos documentos contábeis da empresa alvo deste estudo, bem como relatórios de gestão das obras onde foram coletadas as informações dos custos orçados e realizados por obra, e receitas auferidas no período em que ocorreram as obras, nos anos de 2023 e 2024.

A amostra do estudo foi composta por cinco obras, as quatro primeiras realizadas pela empresa após a adoção do regime do Lucro Presumido, a partir de agosto de 2023. Foram selecionadas as obras que iniciaram em 2023 e concluídas

até 2024, sendo que todas são de moradias residenciais, e, em sua maioria, com recursos de financiamento habitacional pelo programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Os dados obtidos foram tabulados, apurados e calculados com auxílio de uma planilha de *Microsoft Excel*[®] e estruturados com as receitas auferidas mensalmente, por obra, custos orçados e realizados, apuração do Lucro Presumido trimestral e anual e apuração do RET mensal, anual e por obra. Dessa forma, foi construída uma análise complementar a partir dos dados coletados, possibilitando estabelecer uma relação do comportamento das cargas tributárias em relação ao custo total da obra incorrido no período e os resultados da empresa no período.

4 ANÁLISE DOS DADOS

Nesta seção, serão apresentados os dados analisados através dos documentos e relatórios disponibilizados pela empresa alvo do estudo.

4.1 Receitas auferidas por obra

Conforme referido anteriormente, foram objeto de análise cinco obras que iniciaram em 2023 e foram concluídas em 2024. No Quadro 1, é possível identificar as entradas de receitas auferidas por obra nos meses de setembro de 2023 a dezembro de 2023.

Quadro 1 – Receitas auferidas por obra em 2023

Receitas Auferidas por obra - 2023						
OBRA/RECEITAS	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
A				R\$ 28.150	R\$ 50.000	
B						
C						
D					R\$ 85.000	R\$ 60.000
E			R\$ 18.414	R\$ 165		

Fonte: Demonstrativo de Resultado da empresa “Carrinho de Mão” (2023).

No Quadro 2, é possível identificar as entradas de receitas auferidas por obra nos meses de janeiro de 2024 a agosto de 2024.

Quadro 2 – Receitas auferidas por obra em 2024

Receitas Auferidas por obra - 2024								
OBRA/RECEITAS	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24
A								
B			R\$ 56.259		R\$ 23.892		R\$ 40.246	R\$ 12.320
Receitas Auferidas por obra - 2024								
C	R\$ 15.000	R\$ 5.000	R\$ 47.269	R\$ 27.800	R\$ 53.200	R\$ 27.800	R\$ 17.931	
D	R\$ 60.000	R\$ 55.000	R\$ 89.000	R\$ 800				
E		R\$ 32.518	R\$ 30.000	R\$ 18.768	R\$ 27.404	R\$ 27.694	R\$ 9.617	

Fonte: Demonstrativo de Resultado da empresa “Carrinho de Mão” (2024).

No Quadro 3, é apresentado um compilado do total de receitas auferidas por obra:

Quadro 3 – Receitas auferidas por obra

TOTAL DE RECEITAS POR OBRA	
A	R\$ 78.150
B	R\$ 132.717
C	R\$ 194.000
D	R\$ 349.800
E	R\$ 164.579

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

Por meio do Quadro 3, nota-se que algumas obras possuem valores diferenciados, isso se dá pelo motivo de que algumas obras foram executadas pela empresa de forma parcial, com contrato de prestação de serviço de alguma etapa específica, como é o caso da Obra A.

Nas demais obras foi realizada a construção completa das moradias residenciais, sendo que as entradas foram provenientes de recurso de financiamento habitacional, relativas às liberações das etapas concluídas.

4.2 Apuração do Regime Especial de Tributação - RET

Os Quadros 4 e 5 mostram, de forma sintética, os valores dos tributos caso a empresa adotasse o Regime Especial de Tributação – RET, nos anos de 2023 e 2024, cuja alíquota é de 4%. As alíquotas de IRPJ e a CSLL correspondem a 1,26% e 0,66%, respectivamente, e as alíquotas de PIS e COFINS correspondem a 0,37% e 1,71%. Nota-se a redução das alíquotas neste regime quando comparado ao Lucro Presumido.

A apuração do RET, conforme já apresentado nos estudos deste artigo, é mensal e por obra, logo, os Quadros seguintes irão demonstrar isso.

Quadro 4 – Apuração do RET mensal 2023

Apuração RET - MENSAL 2023				
	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Faturamento	R\$ 18.414	R\$ 28.315	R\$ 135.000	R\$ 60.000
Base de Cálculo	R\$ 18.414	R\$ 28.315	R\$ 135.000	R\$ 60.000
RET (4%)	R\$ 737	R\$ 1.133	R\$ 5.400	R\$ 2.400
IRPJ (1,26%)	R\$ 232	R\$ 357	R\$ 1.701	R\$ 756
CSLL (0,66%)	R\$ 122	R\$ 187	R\$ 891	R\$ 396
PIS (0,37%)	R\$ 68	R\$ 105	R\$ 500	R\$ 222
COFINS (1,71%)	R\$ 315	R\$ 484	R\$ 2.309	R\$ 1.026

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

No Quadro 4 é apresentada a apuração do RET mensal referente ao ano de 2023, de forma total, cujo valor a pagar é de R\$ R\$ 9.669.

Quadro 5 – Apuração do RET mensal 2024

Apuração RET - MENSAL 2024								
	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24
Faturamento	R\$ 75.000	R\$ 92.518	R\$ 222.528	R\$ 47.368	R\$ 104.496	R\$ 55.494	R\$ 67.794	R\$ 12.320
Base de Cálculo	R\$ 75.000	R\$ 92.518	R\$ 222.528	R\$ 47.368	R\$ 104.496	R\$ 55.494	R\$ 67.794	R\$ 12.320
RET (4%)	R\$ 3.000	R\$ 3.701	R\$ 8.901	R\$ 1.895	R\$ 4.180	R\$ 2.220	R\$ 2.712	R\$ 493
IRPJ (1,26%)	R\$ 945	R\$ 1.166	R\$ 2.804	R\$ 597	R\$ 1.317	R\$ 699	R\$ 854	R\$ 155
CSLL (0,66%)	R\$ 495	R\$ 611	R\$ 1.469	R\$ 313	R\$ 690	R\$ 366	R\$ 447	R\$ 81
PIS (0,37%)	R\$ 278	R\$ 342	R\$ 823	R\$ 175	R\$ 387	R\$ 205	R\$ 251	R\$ 46
COFINS (1,71%)	R\$ 1.283	R\$ 1.582	R\$ 3.805	R\$ 810	R\$ 1.787	R\$ 949	R\$ 1.159	R\$ 211

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

No Quadro 5 é apresentada a apuração do RET mensal referente ao ano de 2024, em que o valor total a pagar é de R\$ R\$ R\$ 27.101. Os Quadros 6 a 10 refletem a apuração analítica do RET por obra.

Quadro 6 – Apuração do RET da obra A

Apuração RET - OBRA A			
	out/23	nov/23	TOTAL
Faturamento	R\$ 28.150	R\$ 50.000	R\$ 78.150
RET 4%	R\$ 1.126	R\$ 2.000	R\$ 3.126
Apuração RET - OBRA A			
IRPJ (1,26%)	R\$ 355	R\$ 630	R\$ 985
CSLL (0,66%)	R\$ 186	R\$ 330	R\$ 516
PIS (0,37%)	R\$ 104	R\$ 185	R\$ 289
COFINS (1,71%)	R\$ 481	R\$ 855	R\$ 1.336

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

Quadro 7 – Apuração do RET da obra B

Apuração RET - OBRA B							
	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	TOTAL
Faturamento	R\$ 56.259	R\$ 0	R\$ 23.892	R\$ 0	R\$ 40.246	R\$ 12.320	R\$ 132.717
RET 4%	R\$ 2.250	R\$ 0	R\$ 956	R\$ 0	R\$ 1.610	R\$ 493	R\$ 5.309
IRPJ (1,26%)	R\$ 709	R\$ 0	R\$ 301	R\$ 0	R\$ 507	R\$ 155	R\$ 1.672
CSLL (0,66%)	R\$ 371	R\$ 0	R\$ 158	R\$ 0	R\$ 266	R\$ 81	R\$ 876
PIS (0,37%)	R\$ 208	R\$ 0	R\$ 88	R\$ 0	R\$ 149	R\$ 46	R\$ 491
COFINS (1,71%)	R\$ 962	R\$ 0	R\$ 409	R\$ 0	R\$ 688	R\$ 211	R\$ 2.269

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

Quadro 8 – Apuração do RET da obra C

Apuração RET - OBRA C								
	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	TOTAL
Faturamento	R\$ 15.000	R\$ 5.000	R\$ 47.269	R\$ 27.800	R\$ 53.200	R\$ 27.800	R\$ 17.931	R\$ 194.000
RET 4%	R\$ 600	R\$ 200	R\$ 1.891	R\$ 1.112	R\$ 2.128	R\$ 1.112	R\$ 717	R\$ 7.760
IRPJ (1,26%)	R\$ 189	R\$ 63	R\$ 596	R\$ 350	R\$ 670	R\$ 350	R\$ 226	R\$ 2.444
CSLL (0,66%)	R\$ 99	R\$ 33	R\$ 312	R\$ 183	R\$ 351	R\$ 183	R\$ 118	R\$ 1.280
PIS (0,37%)	R\$ 56	R\$ 19	R\$ 175	R\$ 103	R\$ 197	R\$ 103	R\$ 66	R\$ 718
COFINS (1,71%)	R\$ 257	R\$ 86	R\$ 808	R\$ 475	R\$ 910	R\$ 475	R\$ 307	R\$ 3.317

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

Quadro 9 – Apuração do RET da obra D

Apuração RET - OBRA D							
	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	TOTAL
Faturamento	R\$ 85.000	R\$ 60.000	R\$ 60.000	R\$ 55.000	R\$ 89.000	R\$ 800	R\$ 349.800
RET 4%	R\$ 3.400	R\$ 2.400	R\$ 2.400	R\$ 2.200	R\$ 3.560	R\$ 32	R\$ 13.992
IRPJ (1,26%)	R\$ 1.071	R\$ 756	R\$ 756	R\$ 693	R\$ 1.121	R\$ 10	R\$ 4.407
CSLL (0,66%)	R\$ 561	R\$ 396	R\$ 396	R\$ 363	R\$ 587	R\$ 5	R\$ 2.309
PIS (0,37%)	R\$ 315	R\$ 222	R\$ 222	R\$ 204	R\$ 329	R\$ 3	R\$ 1.294
COFINS (1,71%)	R\$ 1.454	R\$ 1.026	R\$ 1.026	R\$ 941	R\$ 1.522	R\$ 14	R\$ 5.982

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

Quadro 10 – Apuração do RET da obra E

Apuração RET - OBRA E												
	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	TOTAL
Faturamento	R\$ 18.414	R\$ 165	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 32.518	R\$ 30.000	R\$ 18.768	R\$ 27.404	R\$ 27.694	R\$ 9.617	R\$ 164.579
RET 4%	R\$ 737	R\$ 7	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.301	R\$ 1.200	R\$ 751	R\$ 1.096	R\$ 1.108	R\$ 385	R\$ 6.583
IRPJ (1,26%)	R\$ 232	R\$ 2	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 410	R\$ 378	R\$ 236	R\$ 345	R\$ 349	R\$ 121	R\$ 2.074
CSLL (0,66%)	R\$ 122	R\$ 1	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 215	R\$ 198	R\$ 124	R\$ 181	R\$ 183	R\$ 63	R\$ 1.086
Apuração RET - OBRA E												
PIS (0,37%)	R\$ 68	R\$ 1	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 120	R\$ 111	R\$ 69	R\$ 101	R\$ 102	R\$ 36	R\$ 609
COFINS (1,71%)	R\$ 315	R\$ 3	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 556	R\$ 513	R\$ 321	R\$ 469	R\$ 474	R\$ 164	R\$ 2.814

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

Com a adoção do patrimônio de afetação, proporciona-se várias vantagens para os envolvidos, em especial para a empresa incorporadora, pois, conforme é possível identificar nos Quadros acima, a apuração é simplificada, uma vez que o tributo é unificado e possui alíquota única de 4%.

4.3 Apuração do Lucro Presumido

Na modalidade do Lucro Presumido, o IRPJ e a CSLL são calculados a partir de uma base de cálculo definida por percentuais de presunção do lucro, que, para as atividades de incorporação imobiliária, conforme apresentado neste artigo, na seção da fundamentação teórica, corresponde ao percentual de 8% para o IRPJ e 12% para a CSLL aplicados sobre as receitas totais auferidas da empresa. Após identificar a base de cálculo, calculam-se os tributos com as alíquotas de 15% para o IRPJ, e 9%

para a CSLL. O recolhimento do PIS e da COFINS no Lucro Presumido correspondem aos percentuais de 0,65% e 3%, respectivamente.

No Quadro 11 são apresentados os valores apurados dos tributos calculados trimestralmente, a partir das receitas auferidas pela empresa no ano de 2023, conforme demonstrado no Quadro 1, sendo que o valor total a pagar em 2023 é de R\$ 14.335.

Quadro 11 – Apuração do Lucro Presumido trimestral 2023

Apuração Lucro Presumido - TRIMESTRAL 2023				
	1ºT 2023	2ºT 2023	3ºT 2023	4ºT 2023
Faturamento	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 18.414	R\$ 223.315
Base de Cálculo - 8%	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.473	R\$ 17.865
IRPJ (15%)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 221	R\$ 2.680
Base de Cálculo - 12%	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.210	R\$ 26.798
CSLL (9%)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 199	R\$ 2.412
PIS (0,65%)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 120	R\$ 1.452
COFINS (3%)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 552	R\$ 6.699
TOTAL A PAGAR	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.092	R\$ 13.243

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

No Quadro 12, abaixo, é demonstrada a apuração trimestral dos tributos devidos para o ano de 2024, com base nas receitas auferidas pela empresa nas obras alvo deste estudo.

Quadro 12 – Apuração do Lucro Presumido trimestral 2024

Apuração Lucro Presumido - TRIMESTRAL 2024				
	1ºT 2024	2ºT 2024	3ºT 2024	4ºT 2024
Faturamento	R\$ 390.045	R\$ 207.358	R\$ 80.114	R\$ 0
Base de Cálculo - 8%	R\$ 31.204	R\$ 16.589	R\$ 6.409	R\$ 0
IRPJ (15%)	R\$ 4.681	R\$ 2.488	R\$ 961	R\$ 0
Base de Cálculo - 12%	R\$ 46.805	R\$ 24.883	R\$ 9.614	R\$ 0
CSLL (9%)	R\$ 4.212	R\$ 2.239	R\$ 865	R\$ 0
PIS (0,65%)	R\$ 2.535	R\$ 1.348	R\$ 521	R\$ 0
COFINS (3%)	R\$ 11.701	R\$ 6.221	R\$ 2.403	R\$ 0
TOTAL A PAGAR	R\$ 23.130	R\$ 12.296	R\$ 4.751	R\$ 0

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

Na soma geral das alíquotas, no Regime de Lucro Presumido, totaliza o percentual de 5,93% sobre as receitas totais auferidas no período.

4.4 Análise comparativa em relação ao comportamento das cargas tributárias

No Quadro 13, apresenta-se a consolidação dos tributos no regime tributário do RET com alíquota única de 4%.

Quadro 13 – Apuração do RET anual 2023 e 2024

Apuração RET - ANUAL		
ITEM	2023	2024
RECEITA BRUTA	R\$ 241.729	R\$ 677.517
RET (4%)	R\$ 9.669	R\$ 27.101
IRPJ (1,26%)	R\$ 3.046	R\$ 8.537
CSLL (0,66%)	R\$ 1.595	R\$ 4.472
PIS (0,37%)	R\$ 894	R\$ 2.507
COFINS (1,71%)	R\$ 4.134	R\$ 11.586
TOTAL A PAGAR	R\$ 9.669	R\$ 27.101

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

No Quadro 14, constam os valores referentes à apuração do Lucro Presumido dos anos de 2023 e 2024, consolidados, considerando o IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, com um total a pagar de R\$ 14.335 e R\$ 40.177, em 2023 e 2024, respectivamente.

Quadro 14 – Apuração do Lucro Presumido anual 2023 e 2024

Apuração Lucro Presumido - ANUAL		
ITEM	2023	2024
IR		
RECEITA BRUTA	R\$ 241.729	R\$ 677.517
8% - BASE DE CALCULO	R\$ 19.338	R\$ 54.201
15% IR	R\$ 2.901	R\$ 8.130
CSLL		
RECEITA BRUTA	R\$ 241.729	R\$ 677.517
12% - BASE DE CALCULO	R\$ 29.007	R\$ 81.302
9% CSLL	R\$ 2.611	R\$ 7.317
PIS - COFINS		
RECEITA BRUTA	R\$ 241.729	R\$ 677.517
PIS - 0,65%	R\$ 1.571	R\$ 4.404
COFINS - 3%	R\$ 7.252	R\$ 20.326
TOTAL A PAGAR	R\$ 14.335	R\$ 40.177

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

Nos Quadros 13 e 14, consta a consolidação dos tributos (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) pelos regimes de tributação Lucro Presumido e RET nos anos de 2023 e 2024. Observa-se que o regime de tributação mais vantajoso é o RET, em que o valor a pagar é R\$ 9.669, em 2023, e R\$ 27.101, em 2024, ou seja, 32% mais econômico quando comparado ao Lucro Presumido no mesmo período.

É possível identificar que um dos fatores que faz o RET ser mais vantajoso refere-se às alíquotas IRPJ e à CSLL, pois a alíquota desse imposto e da contribuição é de 1,26% e 0,66%, respectivamente, enquanto, no Lucro Presumido, essas

alíquotas são de 15% e 9%. Ainda nos dados analisados, a maior economia foi com o PIS e COFINS, de 75% na relação RET X Lucro Presumido.

De forma geral, na somatória das alíquotas o Lucro Presumido totaliza a alíquota de 5,93% das receitas auferidas no período, enquanto, no RET, a alíquota corresponde a 4% sobre a mesma base de cálculo.

4.4 Análise do comportamento das cargas tributárias em relação ao custo total da obra incorrido no período e o resultado da empresa

Para este estudo, os custos da obra servem como parâmetro de comparação para a carga tributária, ou seja, quanto equivale o imposto a pagar em relação ao custo da obra, analisando as opções pelo RET e pelo Lucro Presumido.

No Quadro 15, é apresentado o valor total dos custos por obra.

Quadro 15 – Custo total por obra

CUSTO TOTAL POR OBRA	
A	R\$ 42.453
B	R\$ 117.133
C	R\$ 156.343
D	R\$ 246.560
E	R\$ 139.996

Fonte: Demonstrativo de Gestão de Custo das obras da empresa “Carrinho de Mão” (2023 e 2024).

No Quadro 16, é possível identificar que, em relação ao custo da obra A, o valor do imposto apurado pelo RET equivale a 7,36% do custo total dela. Já pelo Lucro Presumido, o valor do imposto apurado equivale a 10,92% do custo total da obra. Esse favoritismo do RET se mostrou em todas as obras analisadas.

Analisando o custo total das obras, de R\$ 702.485, a comparação em relação ao RET ele equivale a 5,23% do custo total, e o Lucro Presumido equivale a 7,76%.

Quadro 16 – Comparação da carga tributária em relação ao custo da obra

Comparação da carga tributária em relação ao custo da obra					
Obra	Custo total por obra	Apuração RET	% em relação ao custo	Apuração Lucro Presumido	% em relação ao custo
A	R\$ 42.453	R\$ 3.126	7,36	R\$ 4.634,00	10,92
B	R\$ 117.133	R\$ 5.309	4,53	R\$ 7.870,00	6,72
C	R\$ 156.343	R\$ 7.760	4,96	R\$ 11.504,00	7,36
D	R\$ 246.560	R\$ 13.992	5,67	R\$ 20.743,00	8,41
E	R\$ 139.996	R\$ 6.583	4,70	R\$ 9.760,00	6,97
TOTAIS	R\$ 702.485	R\$ 36.770	5,23	R\$ 54.511,00	7,76

Fonte: Desenvolvido pelos autores (2025).

Evidentemente, como o imposto a pagar pelo Lucro Presumido é maior do que o imposto a pagar pelo RET, no caso de a empresa incorporadora optar pelo Lucro Presumido, ela teria que aumentar a margem sobre a venda do imóvel para ter uma lucratividade semelhante ao RET. Esta medida, prejudica a competitividade dos produtos podendo inviabilizar o negócio, pois essa compensação do imposto no valor final do imóvel, caso o preço de venda médio da região seja menor, acaba dificultando e atrasando a venda, e pode, no futuro, fazer com que a empresa necessite baixar o preço de venda do imóvel, logo, não se teria lucratividade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Segundo a ABRAIN - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, a incorporação imobiliária possui grande relevância e potencial para impulsionar o crescimento da economia e a geração de empregos no Brasil. O setor da construção civil é um dos reguladores do PIB - Produto Interno Bruto, de modo que, se a construção civil cresce, a economia brasileira cresce também, pois o setor movimenta uma grande cadeia produtiva e de geração de empregos de forma rápida.

A atividade imobiliária é um segmento específico da contabilidade e, por essa razão, obedece a critérios próprios, com leis específicas, e exige muito empenho e dedicação do contador, fazendo com o que conhecimento seja indispensável para evitar quaisquer penalidades fiscais.

O patrimônio de afetação, uma vez instituído, implica que cada empreendimento passe a ter sua própria contabilidade, separada das demais operações da empresa incorporadora. Ou seja, é importante que se faça um planejamento tributário eficaz e detalhado antes da afetação do patrimônio, uma vez que as incorporações afetadas não podem contribuir para eventuais dificuldades financeiras da incorporadora, por isso é importante avaliar se os custos frente à necessidade de captação de recursos de terceiros são menores que a economia gerada pelo regime de tributação escolhido.

Esta pesquisa, por se tratar de estudo de caso, buscou analisar e comparar a carga tributária em relação ao custo da obra e o resultado obtido pela empresa em relação aos regimes do Lucro Presumido e do Regime Especial de Tributação.

Em relação aos custos das obras, analisando o custo total das obras, de R\$ 702.485, a comparação em relação ao RET equivale a 5,23% do custo total, e o Lucro

Presumido equivale a 7,76%. Como o imposto a pagar pelo Lucro Presumido é maior do que o imposto a pagar pelo RET, no caso de a empresa incorporadora optar pelo Lucro Presumido, ela teria que aumentar a margem sobre a venda do imóvel para ter uma lucratividade semelhante ao RET.

Em relação aos resultados da empresa, em comparação com o regime de tributação mais vantajoso, conforme demonstrado nos Quadros 18 e 19, o RET se mostrou mais vantajoso, uma vez que o total a pagar em 2023 e 2024 é de R\$ 9.669 e 27.101 respectivamente, enquanto, no Lucro Presumido, o valor total a pagar no mesmo período é de R\$ 14.335 e R\$ 40.177, resultando em uma economia, caso a empresa tivesse optado pelo RET, de 32%, considerando os dois anos analisados.

Olhando unicamente para a questão do imposto a pagar, o RET se torna mais vantajoso em comparação com o Lucro Presumido, porém, isso implica na necessidade de um planejamento tributário aprofundado, pois, na empresa em questão, não há um fluxo de caixa adequado para afetar o patrimônio de todas as obras. Atualmente, a empresa realizou somente duas incorporações pelo RET, com recursos de investidores. É necessária uma análise mais detalhada, com planejamento tributário para cada obra, sem generalização, uma vez que cada obra possui suas particularidades. Não cabe, neste estudo, aplicar os resultados obtidos em todas as obras, pois nem sempre o RET será mais vantajoso, considerando a questão de administração e gestão da obra voltadas ao fluxo de caixa necessário.

Para pesquisas futuras, sugere-se que seja analisado o fluxo de caixa da empresa de forma mais aprofundada, com elaboração de planejamento tributário em que a empresa consiga explanar as possibilidades de afetação do patrimônio, sem intercorrências por dificuldade financeira, e com o demonstrativo de custos orçados mais detalhado, considerando imprevistos e outros fatores que ocorreram nas obras analisadas. Dessa forma, é possível que, com um plano de obra detalhado com a gestão dos custos, haja benefícios para a empresa no sentido de não haver prejuízos por má gestão dos recursos ou por alocação inesperada de recursos nas obras.

REFERÊNCIAS

ABRAINC. **ABRAINC Explica: A importância da Construção Civil para impulsionar a economia brasileira.** Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/noticias/2021/06/28/abrainc-explica-a-importancia-da-construcao-civil-para-impulsionar-a-economia-brasileira>. Acesso em: 12 nov. 2024.

- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.
- BRASIL. **Instrução Normativa SRF Nº 93, de 24 de dezembro de 1997**. Dispõe sobre a apuração do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro das pessoas jurídicas a partir do ano-calendário de 1997. Brasília, DF: Receita Federal do Brasil, 1997
- BRASIL. **Instrução Normativa RFB Nº 1700, de 14 de março de 2017**. Dispõe sobre a determinação e o pagamento do imposto sobre a renda e da contribuição social sobre o lucro líquido das pessoas jurídicas e disciplina o tratamento tributário da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins no que se refere às alterações introduzidas pela Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014. Brasília, DF: Receita Federal do Brasil, 2017.
- BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964.
- BRASIL. **Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998**. Altera a Legislação Tributária Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1998.
- BRASIL. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 2004.
- BRASIL. **Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013**. Dispõe sobre a alteração da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Brasília, DF: Presidência da República, 2013.
- BRASIL. **Medida Provisória Nº 2.221, de 4 de setembro de 2001**. Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001.
- CAETANO, Viviane Barbosa; RIBEIRO, Rafael Borges. **Planejamento tributário em empresa de construção civil: benefícios proporcionados pelo Regime Especial de Tributação**. Disponível em: <https://revistas.fucamp.edu.br/index.php/ragc/article/view/893>. Acesso em: 02 mai. 2024.
- CONSULFIS. **Regime Especial de Tributação**. Disponível em: <https://consulfis.com.br/regime-especial-de-tributacao/>. Acesso em: 01 mai. 2024.
- COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da Construção Civil e Atividade Imobiliária**. 2. ed. São Paulo: Atlas S.A., 2010.
- EHARA, Aline Ochiro; KIMURA, Érika Tiemi; FELIPE, Géssica Benício; ALMEIDA, Keli Gislaine; NOGUEIRA, Daniel Ramos. **A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora da cidade de londrina**. Disponível em: <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/rec/article/view/14536>. Acesso em: 02 mai. 2024.
- GIL, Antonio C. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. 7. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2022.
- KRUGER, Cristiane; SANTOS, Leônidas Moura Faria dos; FLORES, Dionata Alexandre Miranda. **O Regime Especial de Tributação no setor da construção civil: uma análise da viabilidade em empresas listadas na B3**. Disponível em: <https://periodicos.furg.br/sinergia/article/view/11098#:~:text=O%20Regime%20Especial%20de%20Tributa%C3%A7%C3%A3o%20%28RET%29%20%C3%A9%20um,do%20segmento%20da%20constru%C3%A7%C3%A3o%20civil%20listadas%20na%20B3>. Acesso em: 02 mai. 2024.

MACEDO, Gabriela. **G1 GOIÁS: Caso construtora Encol: após decisão judicial, empresa afirma que começou a pagar ex-funcionários.** Disponível em: <https://g1.globo.com/go/goias/noticia/2023/01/25/caso-construtora-encol-apos-determinacao-judicial-falida-empresa-comeca-a-pagar-ex-funcionarios.ghtml>. Acesso em: 14 mai. 2024.

POHLMANN, Marcelo C. **Contabilidade Tributária.** 2nd ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024.

RIBEIRO, Osni M.; PINTO, Mauro A. **Introdução À Contabilidade Tributária - 2ª Edição.** 2nd ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2014.

SOUSA, Edmilson Patrocínio de. **Contabilidade de contratos de construção e de Incorporação Imobiliária: De acordo com as IFRS.** São Paulo: Atlas S.A., 2015.

ZANELLA, Liane Carly Hermes. **Metodologia de estudo e de pesquisa em administração.** Disponível em: <http://cegpm.virtual.ufpb.br/wp-content/uploads/2013/07/METODOLOGIA-DE-ESTUDO-E-DE-PESQUISA-EM-ADMINISTRA%C3%87%C3%83O3.pdf>. Acesso em: 17 out. 2024.