



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
PRÓ-REITORIA DE GRADUAÇÃO
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

NAYANE VIEIRA DE BRITO

**ANÁLISE DA TRIBUTAÇÃO PARA AS EMPRESAS COM ATIVIDADE DE
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PELO REGIME ESPECIAL DE
TRIBUTAÇÃO-RET**

GOIÂNIA

2023

**Análise da Tributação Para as Empresas com Atividade de Incorporação Imobiliária
Pelo Regime Especial de Tributação-RET***

**Analysis of Taxation for Companies with Real Estate Development Activity Under the
Special Taxation Regime-RET**

Nayane Vieira de Brito**

Esp. Roberto Ribeiro Gonçalves***

RESUMO: O Regime Especial de Tributação-RET é uma opção para a redução da carga tributária no ramo das incorporadoras imobiliárias, apesar que ainda não seja muito conhecida por gestores e contadores. A falta de conhecimento faz com que empresas habilitadas deixem de serem beneficiadas pelo regime fornecido pela própria Receita. O objetivo dessa pesquisa é apresentar uma comparação da redução que ocorre no recolhimento dos impostos, comparando o regime RET e o regime do Lucro Presumido. A metodologia utilizada foi a pesquisa descritiva, utilizando uma abordagem documental, bibliográfica e quantitativa. A análise dos resultados demonstrou que enquanto o RET calcula os impostos por uma alíquota fixa de 4%, o Lucro Presumido apresenta uma variação de acordo com a receita recebida pela empresa de 6,40% a 6,51% nesse exemplo, mas podendo chegar até 6,93% sob o regime. É possível verificar que a empresa obtém por trimestre uma média de economia de 38% do que seria pago no Lucro Presumido. Implicando assim que, a margem do lucro é aumentada diretamente com a economia que a poupança da redução na alíquota disponibiliza, que é demonstrado na DRE um aumento de 9,21% no lucro do exercício, efeito fornecido pela aplicação do RET. Esse capital economizado pode ter parte deste valor aplicado em melhorias do projeto que resulte na valorização do valor agregado para que conseqüentemente aumente a receita do empreendimento até a conclusão da obra.

Palavras-Chave: RET, Lucro Presumido, Incorporação, Patrimônio.

ABSTRACT: The Special Taxation Regime (RET) is an option for reducing the tax burden in the real estate development sector, although it is not yet widely known among managers and accountants. The lack of awareness causes eligible companies to miss out on the benefits provided by the regime established by the tax authorities. The objective of this research is to present a comparison of the tax reduction under the RET and the Presumed Profit regime. The methodology employed was descriptive research, using a documentary, bibliographical, and quantitative approach. The analysis of the results showed that while the RET calculates taxes at a fixed rate of 4%, the Presumed Profit regime varies according to the company's revenue, ranging from 6.40% to 6.51% in this example, but potentially reaching 6.93% under the regime. It is evident that the company achieves an average savings of 38% per quarter compared to what would be paid under the Presumed Profit regime. This implies that the profit margin is directly

*Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Ciências Contábeis da Pontifícia Universidade Católica de Goiás como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis, sob a orientação do Prof. Esp. Roberto Ribeiro Gonçalves

** Bacharelando em Ciências Contábeis pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Av. Fued José Sebba, 1184 –Jardim Goiás, Goiânia - GO, 74805-100. E-mail: nayanevb97@gmail.com

*** Esp. em Direito Tributário (UCB-DF). Docente Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Av. Fued José Sebba, 1184 –Jardim Goiás, Goiânia - GO, 74805-100. E-mail: robertoribeirogoncalves@hotmail.com

increased by the savings resulting from the reduced tax rate, as demonstrated in the Income Statement with a 9.21% increase in net profit, an effect provided by the application of the RET. The capital saved can be partially invested in project improvements that enhance the added value, ultimately increasing the project's revenue until its completion.

Keywords: RET, Presumed Profit, Incorporation, Equity.

1 INTRODUÇÃO

Apresenta-se, a seguir, a estrutura do projeto de pesquisa, conforme estabelecido no Manual de Trabalho de Conclusão de Curso.

O setor imobiliário é um dos ramos que mais cresce no país, trazendo consigo mais oportunidades de emprego, diversas variações de preços nos empreendimentos em um mercado acirrado por espaço e permanência, e claro, uma contribuição tributária gigantesca para os cofres públicos.

Com uma carga de contribuição tão alta, os contadores e gestores procuram um planejamento tributário para que possa conseguir aliviar da melhor maneira que for possível essa contribuição. A criação do regime especial de tributação introduzido pela lei nº 10.931/2004 veio logo em seguida da criação do patrimônio de afetação regido pela mesma lei, para que houvesse por parte das incorporadoras a adesão do patrimônio que foi criado devido ao grande escândalo e queda de umas das mais gigantescas imobiliárias conhecida até hoje como o caso “Encol”, onde os principais afetados foram os adquirentes.

Para a concessão desse benefício é exigido o cumprimento de regras e normas prevalecida pela Receita para obter a alíquota diferenciada sobre a obrigação do recolhimento dos impostos PIS, COFINS, CSLL e IRPJ, que são unificados em uma única guia. É um regime pouco conhecido até mesmo entre os contadores deixando ocorrer que, empresas elegíveis permanecem no recolhimento pelo Lucro Presumido ou Lucro Real pagando uma carga tributária mais alta.

Cada regime tributário tem suas próprias particularidades e complexidade no funcionamento. E necessita olhar principalmente a necessidade da empresa e seu funcionamento e sua elegibilidade para o benefício.

Com isso gera o questionamento de como funciona o regime especial de tributação para as incorporadoras? Quais são as suas características, seu processo para aquisição e legislação? O surgimento e principalmente analisar a tributação Federal das empresas para este ramo, comparando a carga tributária para optantes pelo RET x Lucro Presumido, apresentando assim, a melhor alternativa em termos de economia no recolhimento de tributos.

A escolha do tema para o TCC recai na análise sobre diversos assuntos e áreas que o curso de Ciências Contábeis proporciona. Uma dessas áreas são as diversas opções de tributações e suas características. Compreender a fundo sobre o funcionamento e processo do mesmo é essencial para que tenha uma escolha assertiva para o perfil individual de cada empresa.

Visando a importância do conhecimento sobre esse Regime, seja profundo ou ao menos a ciência da existência do mesmo, apresenta-se a pesquisa com a intenção de agregar no conhecimento principalmente de contadores, estudantes da área e empresários do ramo da construção. Ressalta-se a intenção de apresentar mais uma opção de redução na carga tributária da empresa e o motivo do surgimento desse benefício, que também está ligado com os direitos do adquirente.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A estrutura desse referencial será dividida em conceituação do benefício RET, Lei Complementar, patrimônio de afetação, surgimento do RET e sua apuração para a incorporação imobiliária e conceituação do Lucro Presumido e sua apuração, como também sobre a DRE.

2.1 LEI nº10.931/2004

A Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, 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. Cita os direitos e obrigações da incorporadora em relação ao regime especial de tributação e ao regime do patrimônio de afetação. O intuito principal desta lei é assegurar a continuidade e a entrega das unidades para os adquirentes.

2.2 CONCEITUAÇÃO DO BENEFÍCIO RET E SUA FORMA DE APURAÇÃO

Em relação ao RET, cabe destacar que, de acordo com o Art. 1º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 o regime é opcional, mas irrevogável, ou seja, não pode desistir enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis

que compõem a incorporação.

Como regra, de acordo com o Art. 4º da Lei nº 10.931/04 para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas com a venda de unidades imobiliárias, as receitas financeiras e variações monetárias que corresponde a operação da venda dos imóveis, que corresponderá ao pagamento unificado de IRPJ, CSLL, PIS/PASEP e COFINS. Essa alíquota de 4% foi introduzida em 01/01/2023, pois inicialmente em 2009 essa alíquota inicial era de 7%, que reduziu primeiramente para 6%, sendo novamente ajustada para os empresários visualizasse como um benefício atrativo em 2023.

Conforme disposto na Instrução Normativa RFB nº1.435, de 30 de dezembro 2013 no art. 3º será efetivado quando seguintes requisitos necessários forem cumpridos:

- Afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária no cartório de Registro de Imóveis, que assim obterá o Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação da incorporadora conforme os arts. 31-A a 31-E da Lei nº4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- Com a cópia do termo de constituição a empresa deverá realizar a inscrição de cada “incorporação afetada” no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento “109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária- Patrimônio de afetação. Esse CNPJ é exclusivo para recolhimento do imposto pelo RET;
- Adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE);
- Regularidade fiscal da matriz em relação aos tributos administrados pela RFB, as contribuições previdenciárias, a PGFN e ao recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- apresentação do formulário “Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação”, constante do Anexo Único a esta Instrução Normativa, disponível no sítio da RFB na Internet no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br> unidade competente da Secretaria da Receita Federal.

Após o deferimento do pedido do RET a incorporadora fica obrigada a permanecer com as certidões em dia ou que estejam positiva com efeito negativa, ou seja, consta débitos, mas a empresa está com os parcelamentos em dia. E a realizar a contabilização segregada para cada incorporação submetida ao RET. A segregação tem o intuito de garantir a transparência e fiscalização das receitas e despesas do CNPJ afetado, com isso facilita o controle mais preciso das unidades que foram vendidas durante o direito de uso do benefício.

Conforme o Art.10 da Instrução Normativa da RFB nº1.435 de 2013 dispõe que:

“O incorporador fica obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

§ 1º A escrituração contábil das operações da incorporação objeto de opção pelo RET poderá ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação.

§ 2º Na hipótese de adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção no RET/Incorporação Imobiliária, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetivada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados nas contas relativas à incorporação”.

De acordo com Mattos (2011), apuração do RET, resume-se em uma metodologia simplificada de apuração de impostos e contribuições federais, compreendendo uma carga tributária reduzida.

Conforme Art.7º da Instrução Normativa da RFB nº1435/2013 a repartição da alíquota para os impostos são: IRPJ: 1,26%, CSLL: 0,66%, PIS: 0,37%, COFINS: 1,71%.

A Lei 10.931/04 determina que a apuração pelo RET ocorrerá a partir do mês do deferimento da concessão do benefício e o imposto poderá ser recolhido até vigésimo dia do próximo mês através do DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) código 4095 - no CNPJ da afetação.

Sobre a duração da tributação pelo regime especial o Art. 11-A da referida Lei 10.931/2004, dispõe que será aplicado as regras fiscais e tributárias até que todo o empreendimento seja recebido o valor integral de todas as unidades que compõem o empreendimento da incorporação registrada no cartório, independente da data de sua venda.

Entretanto na Solução de consulta DISIT/SRRF07 nº 7013, de 22 de fevereiro de 2019 (Divisão de Tributação (DISIT) da Superintendência Regional da Receita Federal (SRRF)) esclarece que as receitas decorrentes das vendas das unidades após a conclusão do empreendimento não se sujeitam ao RET, somente as que foram vendidas antes da conclusão, ou seja, antes da retirada do habite-se e será sujeito ao RET até que o valor total da venda seja recebido mesmo que seja após a conclusão. Por haver choque entre uma norma legal e a uma solução é considerado o respeito em questão de hierarquia das normas jurídicas, a lei tem precedências sobre solução de consulta, se houver conflito o que prevalecerá a interpretação da lei.

2.3 PATRIMONIO DE AFETAÇÃO

Inicialmente Lei nº 10.931/2004 (originalmente MP 2.221, de 4 de setembro de 2001) alterou a Lei nº 4.591/1964, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. A modificação foi promovida com o intuito de instrumentalizar a proteção dos promissórios compradores de imóvel, especialmente depois da ocorrência de “calotes” como o

caso da empresa ENCOL S/A: Fundada em 1962, conhecida por suas grandes propagandas para aquisição de imóveis próprio e era uma das líderes da atividade de construção no mercado nacional daquele período.

A mesma decretou falência no ano de 1999 deixando mais de 700 obras inacabadas e mais de 42 mil clientes prejudicados sem a entrega do seu imóvel e muito menos o retorno de seus investimentos, como também funcionários sem recebimentos, ao enfrentar sérios problemas financeiros a partir da década de 1990, ocorridos por diversos fatores contribuíram para essa situação como a crise econômica da época, como problemas de gestão e denúncias de corrupção.

Gabriel Pires (2011) cita que na época os recursos das várias obras se misturavam e com isso se tornou fácil os desvios das verbas de uma incorporação para outra e para a realização de diversas obrigações assumidas pela construtora, como também o desvio para contas de pessoas ligadas na diretoria. Esse caso é considerado um dos maiores escândalos na atividade imobiliária.

No § 1º da Lei nº 10.931/2004 dispõe que o patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação afetada.

Para Mattos (2011), não há uma constituição de um novo patrimônio distinto do patrimônio da incorporadora, mas uma concessão de uma autonomia funcional, ou seja, todos os recebimentos monetários dos adquirentes não poderão ser utilizados para distribuição de lucros ou pagamentos de despesas de outras obras que a incorporadora possa ter, sendo somente utilizado para a construção do empreendimento. Com esse regime impede-se que, em caso de falência do incorporador, credores estranhos ao empreendimento possam penhorar bens afetados.

Cristina Malaski (2014) cita que:

Essa espécie de separação ou divisão de patrimônio, que é direcionado e destinado a finalidades específicas para a construção do empreendimento, é característica principal da chamada teoria da afetação. A afetação não significa, necessariamente, a disposição do bem, tampouco a saída do patrimônio do indivíduo ou da empresa. Trata-se, na verdade, da imobilização do patrimônio até o atingimento de finalidade específica para a finalização do empreendimento que exigirá que os recursos estejam à disposição da obra para sua entrega.

Ainda segundo Cristina Malaski (2014), todo o patrimônio da incorporação bem como terreno, acessões, receitas das vendas, encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários é possível realizar afetação, tornando-se incomunicável, tanto em relação ao patrimônio do incorporador quanto a eventuais outros patrimônios afetados, até a conclusão do empreendimento. Na prática, tudo o que estiver sob o regime de afetação só pode ser utilizado por credores ligados à determinada incorporação, de modo que os demais credores gerais de outros empreendimentos ficam impedidos de praticar quaisquer atos executivos em relação a esses bens afetados.

Segundo Silva (2018) além dos adquirentes a legislação, também garante as instituições financeira que aquele empreendimento ficará apartado à incorporação. Garantindo assim, que as instituições disponibilizem empréstimos com mais segurança para as incorporadoras, pois o valor não será desviado a outros empreendimentos ou outros fins.

O professor Pedro Elias Avvad em sua obra “Direito imobiliário traz um resumo didático das consequências ao aderir o regime de afetação:

Com a afetação patrimonial da incorporação devidamente registrada, os direitos e obrigações estarão segregados e confinados ao objetivo específico do empreendimento beneficiando, exclusivamente, as partes envolvidas com os resultados diretos proporcionados, respondendo, estas, apenas pelas dívidas concernentes à respectiva construção. Além disso, o registro imobiliário da incorporação dá ensejo a diversas responsabilidades e obrigações legais e contratuais para o incorporador, relativas ao dever de construir e entregar coisa futura por preço determinado ou determinável. Desse modo, o adquirente fica duplamente protegido, tanto pelo regime de afetação e segregação do empreendimento, como, ainda, pelas obrigações legais e contratuais que são atribuídas ao incorporador. Isto não elimina inteiramente os riscos de algum insucesso, porém, garante ao adquirente o prosseguimento da obra, mesmo em caso de falência ou declaração de insolvência do incorporador, porquanto, nesse caso, o empreendimento não será arrecadado pela massa falida, podendo a obra ser concluída com os recursos existentes ou com os que vierem a ser criados pelos próprios interessados.

A partir da averbação do regime de afetação, o empreendimento passa a ter novas obrigações que devem ser seguidas, tanto do ponto jurídico como contábil. Conforme o capítulo I-A da Lei nº 10.931/2004, algumas das exigências é a criação da comissão de representantes, que deverá ter uma assembleia para eleição para os membros que representarão os adquirentes para que possa acompanhar e fiscalizar o processo da obra. A comissão ainda deverá receber a cada trimestre os relatórios e medições da obra, esses relatórios deverão ser mantidos em sigilo podendo os representantes serem penalizados por falta de zelo.

A extinção do patrimônio de afetação ocorre com a emissão do habite-se, que o incorporador deverá levar o cancelamento no registro de imóveis competente, podendo ocorrer a extinção por denúncias por parte dos adquirentes.

2.4 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NOS CASOS DE FALÊNCIA DA INCORPORADORA

Ao aderir o patrimônio de afetação não exime por totalidade a ocorrência de uma falência da incorporadora. Com isso de acordo com o Art. 31-F da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atinge o patrimônio de afetação constituído, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação. Com isso a responsabilidade para o processo e decisão de finalização do empreendimento passará para o condomínio dos adquirentes que de acordo com o § 19 do Art. 31-F, da referida norma, o incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do Art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

Ainda de acordo com Art. 31-F no § 20 informa que, ficam excluída da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador, não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação.

Seguindo a referida lei de acordo com Art. 43 inciso II afirma que o incorporador ao contratar a entrega da unidade será imposto a responder civilmente pela execução da obra, e em caso de não ocorrer a conclusão da edificação deverá indenizar os adquirentes ou compromissários dos prejuízos que tiver, ou até mesmo retardar a conclusão das obras sem justificativa, caberá uma ação regressiva em casos que a incorporadora seja culpada, ou seja, poderá entrar com processos para buscar uma compensação financeira para parte envolvida.

No caso da massa falida Encol S/A Gabriel Pires (2011) observa como seria a importância da criação do patrimônio de afetação:

Ou seja, como fartamente demonstrado surgiu o patrimônio de afetação como uma medida protetiva sendo lançada para garantir meios de se chegar à conclusão da obra. Portanto da análise do instituto, conclui-se que de fato o mesmo seria capaz de trazer aos adquirentes uma maior segurança, uma vez que o fato de os recursos da obra se tornarem apartados do patrimônio do incorporador, só podendo ser destinados a outro fim após a arrecadação de valores suficientes para a conclusão da obra, traz de fato uma certeza ao comprador de que terá recursos para ver seu empreendimento acabado, mesmo que a incorporadora quebre.

É evidente a segurança que traz com a realização do patrimônio de afetação para o

adquirente que faz o investimento durante a construção, e para a incorporadora é mais um diferencial para se consolidar no mercado, visto que é um ramo que cada vez mais cresce no país e conseqüentemente evita-se que gestores com má índole, interrompa a construção dos empreendimentos.

Almeida (2023) faz uma crítica a respeito da aquisição do patrimônio de afetação, que fica a desejo do incorporador querer ou não afetar, não dando assim aos adquirentes a proteção nos casos em que o mesmo não pretenda afetar. Ou seja, visto que é uma lei para beneficiar e proteger os direitos dos adquirentes, deveria ser uma obrigação para qualquer incorporação adquirir o patrimônio ou segregar os valores recebidos somente para a obrigações daquele empreendimento.

2.5 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A incorporação imobiliária é a atividade econômica que realiza a captação de recursos financeiros para executar e a realizar a obra, e é o gestor do início ao fim. É o processo conhecido como “compra de imóvel na planta”, onde o adquirente é o investidor.

De acordo com Everton Cândido (2022) incorporar, tem a ideia de reunir, juntar, agregar uma ou mais coisas em um único conjunto e no caso da incorporação imobiliária, incorporar remete à união do terreno e da estrutura.

Conforme está disposto no § 1º do artigo 2º da Instrução Normativa RFB nº 1.435, de dezembro de 2013, verifica-se que:

I- Incorporador, a pessoa física ou jurídica 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, 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; e

II- 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.

Segundo Cambler (1993), a incorporadora tem algumas responsabilidades, tais como, a elaboração e aprovação do projeto, aquisição do terreno, contratação de serviços para a construção dos imóveis e comercialização. A maioria das vendas dos imóveis ocorrem ainda no projeto, e com isso realizam a construção com a receita dos adquirentes do imóvel. O

responsável a frente das incorporadoras é o incorporador que viabiliza e coordena o empreendimento em todas as suas demandas do início ao fim.

2.6 APURAÇÃO DO IRPJ E CSLL PELO LUCRO PRESUMIDO

Conforme o com o Art. 13 da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, a pessoa jurídica cuja receita bruta total no ano-calendário anterior tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou a R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicado pelo número de meses de atividade do ano-calendário anterior, quando inferior a 12 (doze) meses, poderá optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido, exceto algumas atividades. Assim, presume-se que a empresa, conforme a atividade que exerce, possui um percentual prévio definido e fixo estabelecido na norma e a partir disso, serão calculados os valores de IRPJ e a CSLL.

De acordo com os Art. 588, 591 e 592 do Decreto nº 9.580 de 22 de novembro de 2018 – RIR (Regulamento do Imposto de Renda), dispõe que, o IRPJ com base no lucro presumido será determinado por períodos de apurações trimestrais, encerrados nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário.

A presunção de lucro será de 8% sobre a receita auferida no período da apuração para as atividades de loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda e a venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda, quando decorrente da comercialização de imóveis e for apurada por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato.

Conforme Art. 220 do mesmo decreto, dispõe que sobre a receita bruta auferida mensalmente ocorrerá deduções das devoluções, vendas canceladas e descontos incondicionais concedidos. E o recolhimento é através do DARF – Documento de Arrecadação Federal, com o código de recolhimento 2089. E no Art. 3º e § 1º da Lei nº 9.249/95, descreve que a alíquota é no percentual de 15% sobre a base presumida.

No Art. 4º, § 1º da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estabelece que a parcela do lucro real, presumido, real ou arbitrado, ocorre ainda a aplicação do adicional de 10% do IRPJ. Somente não é aplicada ao valor resultante da presunção de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensal ou até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no trimestre. Ou seja, esse valor de limite máximo da presunção é reduzido como forma de um “desconto” sendo aplicado somente assim, a alíquota do adicional na diferença excedida.

Conforme Lei nº 9.249/1995, inciso III do art. 20, a base de cálculo da CSLL do lucro presumido, para atividade de imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda e a venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda, quando decorrente da comercialização de imóveis, será de 12%, com aplicação alíquota de 9%. Sobre a receita bruta auferida ocorrerá deduções das devoluções, vendas canceladas e descontos incondicionais concedidos. Seu recolhimento é no DARF com o código de recolhimento 2372 e será determinado por períodos de apuração trimestrais, encerrados nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário.

2.7 APURAÇÃO DO PIS E DA COFINS DE FORMA CUMULATIVA PARA EMPRESA INCORPORADORA

De acordo com a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, em seu art. 2º, as contribuições para o PIS/PASEP e a COFINS, devidas pelas pessoas jurídicas de direito privado, serão calculadas com base no seu recebimento do mês pelo regime de caixa, ou pelo regime de competência, sujeita ao regime cumulativo observadas a legislação vigente e as alterações introduzidas por esta Lei, sendo as alíquotas de 0,65% e 3% respectivamente, conforme inciso IV, art. 4º da Lei nº 9.718/1998.

Conforme o Decreto nº 4.524, de 17 de dezembro de 2002, parágrafo único do art. 2º, é compreendido como receita para cálculo das contribuições, o faturamento sobre a sua totalidade auferida do mês bruta, independente da atividade exercida pela pessoa jurídica e sua classificação contábil.

No art.16º do mesmo decreto destaca que no caso de incorporadoras imobiliárias, loteamentos, construção de prédios destinados para venda ou revenda, a receita bruta corresponde ao montante recebido do mês pelas vendas das unidades imobiliárias, ou seja, seguem o regime de caixa.

Conforme descrito na Lei nº 9.718/98, em seu art. 2º, o regime cumulativo do PIS e da COFINS, não apresenta descontos referentes a créditos. E com isso nas deduções não considera valores referentes a custos, encargos e outras despesas. Para determinação da base cálculos das contribuições, se exclui da receita bruta valores como de vendas canceladas e os descontos incondicionais concedidos. E o recolhimento deverá ocorrer até o vigésimo dia do mês subsequente, sendo o DARF para recolhimento para o PIS e a COFINS no regime cumulativo,

nos códigos 8109 e 2172, respectivamente.

2.8 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

A Demonstração do Resultado de Exercício (DRE), evidencia a composição das receitas menos os custos e despesas para apurar se houve lucro ou prejuízo naquele período. Ela faz parte do grupo das demonstrações contábeis que são os relatórios financeiros, elaborado pela contabilidade, responsáveis por retratar a condição financeira e patrimonial de uma empresa em um determinado intervalo de tempo, normalmente em um trimestre ou doze meses, sendo indispensável para tomadas de decisões.

Em especial, de acordo com Felix e Dias (2019), a DRE possui como objetivo principal o esclarecimento de como se formou a situação líquida da empresa ao final do exercício, levando em consideração os valores recebidos e os valores despendidos da atividade empresarial.

Em relação a sua estrutura, no art. 187 da Lei nº 6404, de 15 de dezembro de 1976, estabelece que deve conter, obrigatoriamente, os seguintes itens:

A demonstração do resultado do exercício discriminará:

I - A receita bruta das vendas e serviços, as deduções das vendas, os abatimentos e os impostos;

II - A receita líquida das vendas e serviços, o custo das mercadorias e serviços vendidos e o lucro bruto;

III - as despesas com as vendas, as despesas financeiras, deduzidas das receitas, as despesas gerais e administrativas, e outras despesas operacionais; IV - o lucro ou prejuízo operacional, as receitas e despesas não operacionais e o saldo da conta de correção monetária (artigo 185, § 3º);

IV - O lucro ou prejuízo operacional, as receitas e despesas não operacionais; (Redação dada pela Lei nº 9.249, de 1995) IV - o lucro ou prejuízo operacional, as outras receitas e as outras despesas; (Redação dada pela Medida Provisória nº 449, de 2008) IV - o lucro ou prejuízo operacional, as outras receitas e as outras despesas; (Redação dada pela Lei nº 11.941, de 2009);

V - O resultado do exercício antes do Imposto sobre a Renda e a provisão para o imposto;

VI - As participações de debêntures, empregados, administradores e partes beneficiárias, mesmo na forma de instrumentos financeiros, e de instituições ou fundos de assistência ou previdência de empregados, que não se caracterizem como despesa; (Redação dada pela Lei nº 11.941, de 2009); e

VII - o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social. (BRASIL, 1976)”.

Destarte, esta é uma demonstração essencial para análises gerenciais da relação entre receitas, custos e despesas, uma vez que organiza esses itens de forma clara e direta. Para Assaf Neto (apud Felix e Dias, 2019, p.830), essa demonstração segrega de maneira esquematizada os resultados obtidos pela entidade em um determinado período. Sendo esta, uma das características fundamentais em análises estratégicas precisas e para o acompanhamento do impacto das decisões tomadas, tais como a escolha do regime de apuração do IRPJ.

Esta demonstração também possui princípios estabelecidos pelas Normas Brasileiras de Contabilidade, que são elaboradas e revisadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) que se refere a regulamentação técnica. Para as demonstrações contábeis, foi elaborada a NBC TG 26 (R5) – Apresentação das Demonstrações Contábeis – reforça-se, no item 9, o propósito de propiciar informações precisas da posição patrimonial e financeira da empresa, bem como representar o desempenho econômico de forma útil aos usuários das demonstrações.

3 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Estão demonstradas, a seguir, as estratégias metodológicas previstas para a execução da pesquisa, em consonância com as investigações e os objetivos propostos.

3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA

Quanto aos objetivos, trata-se uma pesquisa descritiva, pois será realizada através da coleta de dados para que se possa compreender o conceito do que é o RET, procedimento de aquisição, normas, legislação legal e o impacto da redução da alíquota do imposto em relação ao Lucro Presumido.

Segundo Gil (2008) “A pesquisa descritiva tem como principal objetivo descrever características de determinada população por fenômeno”. Gil ainda ressalta que “o elemento mais importante para a identificação de um delineamento é o procedimento adotado para a coleta de dados”.

Em relação a abordagem, pertence a uma pesquisa documental e bibliográfica onde será obtido dados através de pesquisas em livros, artigos e trabalhos acadêmicos que já abordaram o problema pesquisado.

De acordo com Fonseca (2002, p. 32), a pesquisa documental recorre a fontes mais diversificadas e dispersas, sem tratamento analítico, tais como: tabelas estatísticas, jornais,

relatórios, documentos oficiais, cartas, filmes, fotografias, pinturas, tapeçarias, relatórios de empresas, vídeos de programas de televisão, etc. E nesse artigo será utilizado os estudos bibliográficos utilizados como base no desenvolvimento desta pesquisa, também serão consultadas: leis, resoluções e instruções normativas.

Bastos e Keller (1995, p. 53) definem: “A pesquisa científica é uma investigação metódica acerca de um determinado assunto com o objetivo de esclarecer aspectos em estudo”.

Com relação a abordagem do problema, refere-se a uma pesquisa quantitativa pois as informações obtidas serão mensuradas e traduzidas em números estatísticos para que sejam analisadas.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

As informações a seguir são baseadas em uma simulação com dados fictícios de uma incorporadora instalada no Estado de Goiás, que faz uso do RET- Regime Especial de Tributação.

O Quadro 01 a seguir, demonstram os valores utilizado para compor os quatros trimestres do ano de 2022 totalizando uma receita de R\$ 9.650.000,00.

QUADRO 01- COMPOSIÇÃO MENSAIS DO VALORES

JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO
R\$1.115.000,0	R\$950.000,00	R\$450.000,00	R\$575.000,00	R\$ 670.000,00	R\$ 570.000,00
JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO
R\$ 650.000,00	R\$1.500.000,0	R\$400.000,00	R\$1.100.000,00	R\$ 520.000,00	R\$1.150.000,00

Fonte: Elaborada pela autora.

Para uma melhor visualização e análise do diferencial entre os regimes foram utilizados dois processos: Cálculo trimestral e alíquotas sobre a base bruta tanto para o RET quanto para o Lucro Presumido.

No Lucro Presumido os tributos PIS e COFINS, a base a ser utilizada é o valor total da receita bruta sem presunção. Para os tributos, IRPJ e CSLL a base de cálculo é presumida e para chegar na alíquota efetiva foi realizado os seguintes cálculos:

IRPJ: Receita x presunção de 8% = Base presumida x 15% = imposto a recolher /
Receita = alíquota efetiva de 1,20

Ou processo direto: $15 \times 8 / 100 = 1,20$

ADICIONAL IRPJ: Base presumida (-) R\$ 60.000,00 = valor excedente x 10% =
imposto a recolher / Total da Receita = alíquota efetiva (+ ou - 0,56...%)

CSLL: Receita x presunção de 12% = Base presumida x 9% = imposto a recolher /
Receita = alíquota efetiva de 1,08

Ou processo direto: $12 \times 9 / 100 = 1,08$

Nos quadros a seguir constam os cálculos trimestrais apurado pelo RET e logo após pelo Lucro Presumido em cada trimestre:

QUADRO 02- 1º TRIMESTRE

APURAÇÃO RET 1º TRIMESTRE		
RECEITA	R\$ 2.515.000,00	
TRIBUTO	ALÍQUOTA	VALOR
IRPJ	1,26%	R\$ 31.689,00
CSLL	0,66%	R\$ 16.599,00
PIS	0,37%	R\$ 9.305,50
COFINS	1,71%	R\$ 43.006,50
TOTAL	4,00%	R\$ 100.600,00

Fonte: Elaborada pela autora.

APURAÇÃO PRESUMIDO 1º TRIMESTRE		
RECEITA	R\$ 2.515.000,00	
TRIBUTO	ALÍQUOTA	VALOR
IRPJ	1,20%	R\$ 30.180,00
AD. 10% IRPJ	0,561434%	R\$ 14.120,07
CSLL	1,08%	R\$ 27.162,00
PIS	0,65%	R\$ 16.347,50
COFINS	3,00%	R\$ 75.450,00
TOTAL	6,49%	R\$ 163.259,57

Fonte: Elaborada pela autora.

Nota-se que no primeiro trimestre houve uma variação de alíquota de 2,49% (6,49% -

4%).

QUADRO 03- 2º TRIMESTRE

APURAÇÃO RET 2º TRIMESTRE		
RECEITA	R\$ 1.815.000,00	
TRIBUTO	ALÍQUOTA	VALOR
IRPJ	1,26%	R\$ 22.869,00
CSLL	0,66%	R\$ 11.979,00
PIS	0,37%	R\$ 6.715,50
COFINS	1,71%	R\$ 31.036,50
TOTAL	4,00%	R\$ 72.600,00

Fonte: Elaborada pela autora.

APURAÇÃO PRESUMIDO 2º TRIMESTRE		
RECEITA	R\$ 1.815.000,00	
TRIBUTO	ALÍQUOTA	VALOR
IRPJ	1,20%	R\$ 21.780,00
AD. 10% IRPJ	0,469421%	R\$ 8.520,00
CSLL	1,08%	R\$ 19.602,00
PIS	0,65%	R\$ 11.797,50
COFINS	3,00%	R\$ 54.450,00
TOTAL	6,40%	R\$ 116.149,50

Fonte: Elaborada pela autora.

Nota- se que o diferencial entre as alíquotas dos impostos no segundo trimestre foi de 2,40% (6,4% - 4%)

QUADRO 04 - 3º TRIMESTRE

APURAÇÃO RET 3º TRIMESTRE		
RECEITA	R\$ 2.550.000,00	
TRIBUTO	ALÍQUOTA	VALOR
IRPJ	1,26%	R\$ 32.130,00
CSLL	0,66%	R\$ 16.830,00
PIS	0,37%	R\$ 9.435,00
COFINS	1,71%	R\$ 43.605,00
TOTAL	4,00%	R\$ 102.000,00

Fonte: Elaborada pela autora.

APURAÇÃO PRESUMIDO 3º TRIMESTRE		
RECEITA	R\$ 2.550.000,00	
TRIBUTO	ALÍQUOTA	VALOR
IRPJ	1,20%	R\$ 30.600,00
AD. 10% IRPJ	0,564706%	R\$ 14.400,00
CSLL	1,08%	R\$ 27.540,00

PIS	0,65%	R\$ 16.575,00
COFINS	3,00%	R\$ 76.500,00
TOTAL	6,49%	R\$ 165.615,00

Fonte: Elaborada pela autora.

Nota- se que o diferencial entre as alíquotas dos impostos no terceiro trimestre foi de 2,49% (6,49% - 4%).

QUADRO 05- 4º TRIMESTRE

APURAÇÃO RET 4º TRIMESTRE		
RECEITA	R\$ 2.770.000,00	
TRIBUTOS	ALÍQUOTA	VALOR
IRPJ	1,26%	R\$ 34.902,00
CSLL	0,66%	R\$ 18.282,00
PIS	0,37%	R\$ 10.249,00
COFINS	1,71%	R\$ 47.367,00
TOTAL	4,00%	R\$ 110.800,00

Fonte: Elaborada pela autora.

APURAÇÃO PRESUMIDO 4º TRIMESTRE		
RECEITA	R\$ 2.770.000,00	
TRIBUTOS	ALÍQUOTA	VALOR
IRPJ	1,20%	R\$ 33.240,00
AD. 10% IRPJ	0,583394%	R\$ 16.160,01
CSLL	1,08%	R\$ 29.916,00
PIS	0,65%	R\$ 18.005,00
COFINS	3,00%	R\$ 83.100,00
TOTAL	6,51%	R\$ 180.421,01

Fonte: Elaborada pela autora.

Nota- se que o diferencial entre as alíquotas dos impostos no segundo trimestre foi de 2,51% (6,51% - 4%).

Veja que em todas as tabelas, a alíquota pelo RET segue fixa de 4%, sendo inalterada, independente do faturamento que ocorreu no trimestre. Enquanto que no Lucro Presumido, ocorre uma variação entre 6,40% até 6,51%, sendo que, essa variação ocorre devido ao adicional de 10% de IRPJ.

Nota-se que os tributos pelo Lucro Presumido o fator que aumenta o total dos mesmos, é o peso da alíquota de 3% da COFINS, que é a mais alta entre os tributos, e em seguida pelo IRPJ que ocorre variação, devido o adicional de 10%.

A seguir no quadro 06 está demonstrado o resumo entre as apurações do trimestre:

QUADRO 06- COMPARAÇÃO ENTRE OS REGIMES

COMPARAÇÃO POR TRIMESTRE- RECOLHIMENTO DO IMPOSTO					
TRIBUTAÇÃO	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	TOTAL NO ANO
RET	R\$ 100.600,00	R\$ 72.600,00	R\$ 102.000,00	R\$ 110.800,00	R\$ 386.000,00
L.PRESUMIDO	R\$ 163.259,57	R\$ 116.149,50	R\$ 165.615,00	R\$ 180.421,01	R\$ 625.445,08
ECONOMIA R\$	R\$ 62.659,57	R\$ 43.549,50	R\$ 63.615,00	R\$ 69.621,01	R\$ 239.445,08
ECONOMIA %	38,38%	37,49%	38,41%	38,59%	38,28%

Fonte: Elaborada pela autora.

No Quadro 06 está sendo demonstrado por trimestre, o quanto foi recolhido e conseqüentemente, a economia ao pagamento que o regime especial de tributação disponibiliza conquistar. Verifica-se uma economia obtida pela incorporadora pelo RET, entre 37,49% até 38,59% em relação ao que seria pago pelo lucro presumido, por trimestre.

Já no quadro 07 constam valores dos tributos apurados nos quadros anteriores, mais outros valores fictícios de receitas, custos e despesas para compor a demonstração do resultado do exercício- DRE.

QUADRO 07- DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO- DRE

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – 2022		
DESCRIÇÃO	PRESUMIDO	RET
Receita de vendas	R\$ 9.650.000,00	R\$ 9.650.000,00
(-) DEDUÇÕES		
(-) Regime Especial de tributação	-	(R\$ 386.000,00)
(-) PIS sobre vendas	(R\$ 62.725,00)	-
(-) COFINS sobre vendas	(R\$ 289.500,00)	-
(-) Rescisões Contatos de Clientes	(R\$ 369.000,00)	(R\$ 369.000,00)
(-) CUSTOS		
(-) Custos de obras em construção	(R\$ 6.213.465,00)	(R\$ 6.213.465,00)
RECEITA LIQUIDA	R\$ 2.715.310,00	R\$ 2.681.535,00
LUCRO BRUTO	R\$ 2.715.310,00	R\$ 2.681.535,00
DESPESAS OPERACIONAIS		
(-) Despesas com Vendas	(R\$ 2.600,00)	(R\$ 2.600,00)
(-) Despesas com Pessoal	(R\$ 78.169,00)	(R\$ 78.169,00)
(-) Despesas administrativas	(R\$ 32.000,00)	(R\$ 32.000,00)

RECEITAS FINANCEIRAS		
Receitas financeiras- Clientes	R\$ 45.000,00	R\$ 45.000,00
Receitas Financeiras- Aplicações	R\$ 213.000,00	R\$ 213.000,00
Receita de Juros/ Multa	R\$ 13.000,00	R\$ 13.000,00
RESULTADO		
Lucro Líquido antes do IRPJ e da CSLL	R\$ 2.873.541,00	R\$ 2.839.766,00
(-) IRPJ	(R\$ 169.000,08)	-
(-) CSLL	(R\$ 104.220,00)	-
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	R\$ 2.600.320,92	R\$2.839.766,00

Fonte: Elaborada pela autora.

QUADRO 08 – DIFERENÇA DA MARGEM DE LUCRO

Lucro pelo RET	R\$	2.600.320,92
Lucro pelo Presumido	R\$	2.839.766,00
Diferença	-R\$	239.445,08
% de aumento do Lucro		9,21%

Fonte: Elaborada pela autora.

Analisando a margem de lucro, é notável que uma empresa com o benefício do RET, terá um lucro bem maior ao final, visto que houve redução nos tributos recolhidos durante o ano. E nesse caso a economia obtida no ano de 2022 foi no valor de R\$ 239.445,08 que está presente na demonstração do resultado do exercício (DRE) e no Quadro 08, aumentando assim a margem de lucro em 9,21%. É possível ainda aplicar parte do valor economizado em melhorias no empreendimento para que o seu valor agregado seja valorizado e consequentemente aumentando a sua receita até a conclusão do empreendimento.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo principal deste artigo é apresentar mais uma opção de um regime de tributação disposto nas normas vigentes, para que haja redução na carga tributária como forma de compensação para a incorporadora ao adquirir o patrimônio de afetação. Ao apresentar foi abordado sobre o que é o RET e o patrimônio de afetação e sua legislação, obrigações e benefícios para a incorporadora imobiliária, descrevendo sobre os regimes tributários

comparados e apresentado a apuração dos tributos federais e compará-los se é vantajoso.

Tendo em vista as apurações, demonstrou-se a importância de uma gestão qualificada que possa adquirir esse benefício e mantê-lo ativo, visto que, traz uma economia significativa por trimestre em aproximadamente 38%, se comparado com a apuração pelo regime do Lucro Presumido. E um acréscimo de 9,21% no lucro líquido ao final do período, considerando a forma de tributação pelo RET. Ressaltando que as exigências são consideradas mínima em relação a economia que será gerada.

Especialmente após a falência da incorporadora Encol S/A que ocasionou uma grande crise no mercado imobiliário, o patrimônio de afetação surge para impulsionar para que as obras sejam concluídas visto que os valores investidos daquela obra estão segregadas das demais obrigações da incorporadora, ou em consequência de uma quebra ou falência que ao menos não afetem os adquirentes e demais envolvidos de uma forma tão direta e extremista, trazendo assim, mais uma segurança aos adquirentes que irá receber o seu imóvel que são os maiores interessados e investidores.

Relacionado aos tributos, mesmo que há uma previsão dos débitos que serão pagos no trimestre, a vantagem dos pagamentos mensais alivia as despesas do empreendimento no quesito de diminuir riscos de multas e juros por falta de caixa e principalmente o valor a pagar.

Quanto as limitações, o RET não garante por si só que a empresa terá lucro no final de um determinado exercício, visto que, a composição de uma DRE como demonstrado no referido trabalho, tem a composição de vários custos e despesas, e no artigo foi utilizado valores fictícios para demonstrar que ocorre diferença na apuração e que poderá afetar positivamente no lucro.

Por fim, cada empresa necessita ter um olhar especial de qual é o melhor regime a seguir de acordo com as suas capacidades e competências. Ressalta-se a importância do empreendimento em se beneficiar da economia, mas para isso precisa seguir as diretrizes da legislação e permanecer sem resquícios de inadimplência durante o processo para a opção ao RET. Entretanto é necessário que contadores e controles, como gestores, tenham o conhecimento da existência desse e de possíveis outros benefícios fiscais dispostos nas normas para que possa contribuir no estudo do planejamento tributário da empresa, e posteriormente a aplicação da mesma.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, L. V. **O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária**. 2023. Acesso em: 15 nov.2023.

ALMENDANHA, C. M. Incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação. **Revista da AJURIS-QUALIS A2**, v. 41, n. 133, 2014. Acesso em: 19 set.2023.

ALVES, E. C. **Incorporação Imobiliária e patrimônio de afetação**. 2022. Acesso em: 14 out. 2023.

BASTOS, C. L; KELLER, V. **Aprendendo a aprender** pg 53. Acesso em: 14 out. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 4.524, de 17 de dezembro de 2002**. Regulamenta o art. 5º da Lei nº 9.894, de 21 de dezembro de 1999. Regulamenta sobre a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins devidas pelas pessoas jurídicas em geral. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 18 dez. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4524.htm. Acesso em: 02 nov. 2023.

BRASIL. **Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018**. Regulamenta a legislação tributária federal. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 23 nov. 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9580.htm. Acesso em: 02 out. 2023.

BRASIL. **Lei Complementar nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letras hipotecárias, o regime fiduciário de afetação, a Cédula de Crédito Imobiliário, a Cédula de Crédito Bancário, a intervenção e a liquidação de instituições financeiras, dispõe sobre medidas de combate à corrupção, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 3 ago. 2004. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm. Acesso em: 29 mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: Acesso em 12 fev. 2023. 10 AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário, Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 4ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.209.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 24 dez. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm. Acesso em: 15 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976**. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 dez. 1976. Disponível em: <URL>. Acesso em: 15 nov.2023.

BRASIL. **Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995**. Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9249.htm. Acesso em: 01 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996**. Dispõe sobre a legislação tributária federal. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 dez. 1996. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19430.htm. Acesso em: 31 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998.** Dispõe sobre a contribuição para o Programa de Integração Social (PIS) e para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 nov. 1998. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19718.htm#art4. Acesso em: 31 out. 2023.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Instrução Normativa RFB nº 1.435, de dezembro de 2013.** Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias, às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=48915>. Acesso em: 22 ago. 2023.

BRASIL. Receita Federal. **Solução de Consulta DISIT/SRRF07 nº 7013, de 22 de fevereiro de 2019.** Diário Oficial da União, Brasília, DF, 02 jul. 2019, Seção 1, p. 30. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?naoPublicado=&idAto=99810&visao=original>>. Acesso em: 19 nov. 2023.

CHALHUB, M. N. **Da incorporação imobiliária. Renovar**, 2005. Acesso em: 10 set. 2023.

COLLING, T. et al. Elisão fiscal: Relato técnico sobre a melhor opção tributária entre lucro presumido e regime especial de tributação para uma empresa da construção civil no período de 2012 a 2016 Fiscal elision: A study on the best tax option between presumed profit and special taxation regime for a civil construction company for the period 2012 to 2016. **Revista Capital Científico-Eletrônica (RCCe)**-ISSN 2177-4153, v. 15, n. 4, p. 129-142, 2017. Acesso em: 15 jun. 2023

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. NBC TG 26 (R5): **Apresentação das Demonstrações Contábeis**. Brasília: CFC, 2023. Disponível em: <[https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG26\(R5\).pdf](https://www1.cfc.org.br/sisweb/SRE/docs/NBCTG26(R5).pdf)>. Acesso em: 16 nov. 2023.

CUNHA, V. L. **Análise de viabilidade: estudo de caso de incorporação imobiliária**. 2016. Acesso em: 10 out. 2023.

DA SILVA BRAZ, M. **A Tributação Das Receitas Auferidas Após A Extinção Do Patrimônio De Afetação No Regime Especial De Tributação**. Acesso em: 02 nov.2023.

FELIX, G. L.; DIAS, T. C. **Demonstração do Resultado do Exercício e suas Contribuições para o Ambiente Corporativo**. Id on Line Rev.Mult. Psic., 2019, vol.13, n.43, p. 828-844. ISSN: 1981-1179.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da pesquisa científica**. Pg 32. Acesso em: 14 out. 2023.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. Pg 47. Acesso em: 14 out. 2023.

GLOBO.COM. **Caso construtora Encol: após determinação judicial, falida empresa começa a pagar ex-funcionários**. Goiás, 25 jan. 2023. 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: 20 out. 2023.

KRÜGER, C.; DOS SANTOS, L. M. F.; FLORES, D. A. M. O regime especial de tributação no setor da construção civil: uma análise da viabilidade de empresas listadas na b3. Sinergia - **Revista do Instituto de Ciências Econômicas, Administrativas e Contábeis**. Acesso em: 29 mai.2023.

SILVA, S. S. **Análise do regime especial de tributação: um estudo em uma empresa de construção civil. 2013**. Acesso em: 29 mai.2023.

SOUZA, G. **A relação incorporador imobiliário/adquirente após o advento do caso ENCOL. 2010**. Monografia. Centro Universitário de Brasília (UNICEUB). Disponível em: <https://repositorio.uniceub.br/jspui/bitstream/123456789/390/3/20731586.pdf>. Acesso em: 20 out. 2023.

TEIXEIRA, L. P.; DE CARVALHO, F. M. A. A construção civil como instrumento do desenvolvimento da economia brasileira. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, n. 109, p. 9-26, 2005. Aceso em: 15 jun. 2023