



**COLEGIADO DO CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
COORDENAÇÃO DE TCC
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

**ATIVIDADE NA CONSTRUÇÃO CIVIL: Principais Procedimentos Legais e Contábeis
da Construção a Venda.**

Eden Rodrigues dos Reis¹
Elifaz Pereira Anunciação²

RESUMO

Este artigo teve como objetivo geral demonstrar os procedimentos legais e contábeis que uma empresa de construção civil deve seguir. Abarcou desde o início de sua construção até a comercialização de unidades. Por existir um hiato nas informações prestadas aos empresários e gestores de organização, fez-se um levantamento bibliográfico com a utilização de livros, artigos e sites voltados a área de imobiliária em bases como Sebrae, Jornal Contábil, Sienge entre outros; visou preencher a lacuna existente neste campo e como o profissional da área de contabilidade pode auxiliar esses empresários e gestores. Como resultado, verificou-se que os procedimentos legais e contábeis podem ser resumidos em nove passos, que vão desde a aquisição do terreno até o encerramento do processo. Durante a construção do trabalho foram fornecidas informações as quais os gestores dessas organizações precisam conhecer para dar início ao empreendimento de sua organização. Diante os resultados discutidos, observou-se a importância da contabilidade neste meio, para intermediar e auxiliar nos processos deste empreendimento, ou seja, desde a construção até a venda da unidade imobiliária.

Palavras-chave: Incorporação Imobiliária, Construção Civil, Contabilidade, Sociedade de Propósito Específico.

1 INTRODUÇÃO

Devido à grande representatividade do ramo da Construção Civil na economia brasileira, fez-se imprescindível um estudo mais apurado sobre suas reformas de edificação, benfeitorias em geral, a fim de comercializarem suas unidades imobiliárias. O grande desenvolvimento na economia e infraestrutura, no tocante a cenários micro e macroeconômicos,

¹ Graduando em Ciências Contábeis pela Faculdade de Ilhéus.

² Mestre em Contabilidade pela Fundação Capixaba de Pesquisa - FUCAPE.

desafia as organizações a realizarem uma gestão de excelência, buscando alternativas e soluções que possam ajudar em todo processo de tomada de decisão.

Em se tratando de informações, há um hiato que permeia sobre o tema oferecido. No que tange de conhecimento para alguns empresários e gestores dessas organizações, assim, em sua maioria, para que não estejam contraindo obrigações, pagando impostos sem saberem o porquê, e/ou finalidade desses gastos.

Dentro deste cenário, surge o contexto do problema averiguado pelo presente estudo: Quais são os procedimentos legais e contábeis de uma construtora no processo de venda de imóvel?

O presente artigo teve como propósito geral demonstrar os procedimentos legais e contábeis que uma empresa de construção civil deve seguir desde o início de sua construção a comercialização de suas unidades, assim como a importância da contabilidade neste setor imobiliário e mostrar como é feito a tributação no setor de atividade imobiliária. Frente ao exposto, a Contabilidade manifesta-se de maneira imprescindível para quaisquer ramos de empreendimento, sobretudo o imobiliário. Uma vez apresentada como instrumento de gestão, a Ciência Contábil fornece as informações necessárias para o administrador, participando do processo evolutivo da empresa, em coerência com tal pensamento, Teixeira et al. traz este esclarecimento e ratifica o poder de um direcionamento contábil no processo de implantação e manutenção do empreendimento.

Visto que o processo envolve passos e decisões importantes a serem tomadas, justifica-se dentro do contexto profissional por mostrar ao devido empresário que é estritamente necessária uma assessoria contábil para dar início ao seu empreendimento. No meio acadêmico, este é um tema pouco falado; no entanto, é um assunto que vem trazer novas experiências e conhecimento aos que forem brindados por tais informações.

Através da pesquisa bibliográfica, o presente artigo buscou explicar o envolvimento da Contabilidade no setor imobiliário, assim por consequência trouxe os principais procedimentos legais e contábeis que norteiam desde o processo de construção, a venda de um imóvel. Mostrou também que na área de Construção Civil, as Incorporações têm inúmeras formas de se tratar, pois há ramos dentro desta área, que são por exemplo, as Sociedades de Propósito Específico (SPE) e o Patrimônio de afetação (PA).

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 Construção Civil e Incorporação Imobiliária.

A Plataforma do SIENGE (2022) demonstra que o envolvimento dessa atividade acompanha a economia brasileira. A Construção Civil em si é um dos ramos muito representativos na economia por trazer mais infraestrutura ao país, sendo este pilar da economia.

Construção civil é um dos principais setores industriais do País. A função da construção civil é ajudar a desenvolver o bem estar da sociedade, preservando o meio ambiente, por meio de obras de engenharia civil nos segmentos de infraestrutura e edificações. (SIENGE, 2022).

A contabilidade na área da construção civil é diferenciada dos outros ramos pela sua complexidade, uma vez que é abundante a quantidade de dúvidas existentes no tocante a contabilização, reconhecimento dos custos e das receitas.

Pode-se afirmar que dentro desse segmento de atividade, existem algumas características distintas, por exemplo: o ciclo operacional dentro deste ramo ultrapassa um ano, pois as vendas e promessas futuras de venda afetam este ciclo, assim como as diversificadas maneiras de vender o imóvel neste setor.

Segundo Scherrer (2012), deve-se olhar atentamente para os diversos métodos de apuração do resultado dentro do setor imobiliário, que muitas vezes se diferem de outras atividades. É no setor imobiliário que existe a premissa da “permuta” de imóveis, ou seja, a venda propriamente dita; quando a incorporadora de fato realiza o contrato de promessa de compra e venda futura para o cliente. “Considera-se permuta de imóveis quando duas ou mais pessoas trocam entre si coisas de sua propriedade” (TEIXEIRA et al, 2012, p. 321). O Setor imobiliário trabalha com a perspectiva de que a venda de imóveis pode ocorrer antes do início da construção, no período de edificação ou até mesmo depois de finalizado. O ramo de incorporação imobiliária é composto pelo lançamento do empreendimento ainda estando na “planta”, a fim de propor a venda com entrega posterior. Devido a este fator, há inúmeras responsabilidades relacionadas com a entrega do “produto” final, ou seja, o empreendimento.

Para ratificar o que está sendo proposto, é importante saber a definição de Incorporação Imobiliária. A Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 traz informações a respeito de tais.

Incorporação imobiliária é 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 (item 5 do Parecer Normativo CST nº 66/73)

Dentro da linha de Incorporação, existe a pessoa física e jurídica, aquela que contrai as obrigações são chamadas de incorporadores. Mesmo que a mesma não realize a construção, mas firma o compromisso com as vendas de frações ideais de terreno e faz o vínculo para

efetivar a transação, responsabilizando-se pela entrega dentro do prazo, preço determinado nas condições de obras concluídas. “Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.” (BRASIL, 1964, art. 30)

2.1.1 Construção para Venda

Dentro da Incorporação Imobiliária, o empreendimento que é feito na planta traz a proposta que este mesmo empreendimento terá sua venda na espécie de entrega futura, trazendo assim as responsabilidades que norteiam todo este processo de venda do imóvel a ser adquirido.

Para Carvalhaes (2019) pode-se construir e colocar à venda somente depois que a obra tiver concluída, assim deixando como um imóvel pronto. Mas neste caso, por se tratar desta forma de registro, não pode ser considerado uma incorporação imobiliária. Quando abre este panorama da construção para venda é importante observar duas questões pertinentes ao consumidor, ou seja, aquele que vai adquirir o empreendimento.

A Lei dos Distratos, lei que regulamenta somente a venda de imóveis na planta. Ainda conforme o autor citado, o Regime Especial de Tributação - RET é um regime de tributação exclusiva para incorporação imobiliária, no qual será abordado nesta pesquisa mais à frente.

2.2 Atividade Imobiliária e a Contabilidade

Em se tratando da Atividade Imobiliária, a mesma pode ficar particionada por exercício, quando o contribuinte comprar um imóvel para venda ou até mesmo para seu próprio empreendimento através do desmembramento ou loteamento de terrenos, construções ou incorporações nos quais em tópicos anteriores foram abordados.

É importante saber que dentro do setor da atividade imobiliária tem uma particularidade, pois existe algo chamado de Resultado de Exercícios Futuros no qual permite que o contribuinte pode fazer a opção de reconhecer as receitas pelo regime de caixa que trabalha com apenas o recebimento. “Entretanto, faz parte da atual política fiscal, especifica para este ramo de atividade, permitir a tributação da receita pelo efetivo ingresso financeiro, tecnicamente chamado de “Regime de Caixa” (TEIXEIRA et al, 2006, p.18).

A Contabilidade de acordo Teixeira et al. (2006) sempre é movida com uma estrutura básica que serve para diversas organizações, adaptando e aceitando a diversidade que se encontra nelas, mas que é necessária em cada ramo de atividade.

A Contabilidade é um sistema de registro dos fatos, de apuração de resultados e demonstrações da situação patrimonial da empresa. Ela é universal, possui critérios que lhe bastam e que a tornam autônoma. Qualquer sistema de apuração de resultados e apresentação de situação patrimonial deve, pois, ser buscado na Ciência Contábil (TEIXEIRA et al, 2006, p.18).

É visto que a Contabilidade é necessária em diversas áreas por fazer parte de um sistema universal. Logo, na atividade imobiliária a Contabilidade é uma das maiores forças para o empresário, pois, além dos diversos processos que envolvem a construção civil, no fim o empresário está preocupado com os custos, despesas e o quanto o empreendimento pode lhe render o lucro.

A contabilização desses eventos torna-se muitas vezes uma interrogação para o profissional contábil que se empenha em reconhecer os eventos, fazer a mensuração, registrar e evidenciar através das demonstrações contábeis.

2.3 Patrimônio de Afetação – PA

O Patrimônio de Afetação é a separação patrimonial de bens do incorporador para determinada atividade com a intenção de proteger determinada obra e sua continuidade até em casos de falência, assim assegurando a recomposição imediata dos patrimônios individuais dos adquirentes que está em fase de construção ou ainda para ter início de sua construção em uma possível quebra do incorporador, para assim firmar uma segurança e confiança ao mercado imobiliário.

Afetação é o meio pelo qual o terreno e as construções objeto da incorporação imobiliária passam a vincular-se a um fim determinado, de modo que separados do patrimônio e afetados a um fim, são tratados como bens independentes do patrimônio geral do incorporador (CARVALHAES, 2019, p. 51).

Vale notar que na PA, Patrimônio de Afetação, a incorporação trabalha com uma contabilidade “separada”. Isso implica dizer que as atividades contábeis desta PA são separadas da incorporadora. Para Teixeira et al. (2006), “Os recursos pagos pelos mutuários não poderão ser misturados com o patrimônio da construtora e terão que ser obrigatoriamente direcionados para obra específica.” No entanto, a escolha do regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária é exclusivamente da incorporadora, podendo ter sua constituição mesmo depois das obras terem iniciadas.

O primeiro passo para quem quer constituir uma PA é averbar no registro de imóveis da cidade um termo firmado pelo Incorporador; averbação a qual, é feita diretamente na matrícula do terreno.

A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, se mantêm apartados do patrimônio

do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (art. 31-A da Lei nº 4.506/1964, incluída pelo art. 53 da Lei nº 10.931/2004). O 1º do mesmo dispositivo estabelece 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 constituído e só responde por dívidas e obrigações vinculadas a incorporação respectiva (SANTOS, 2011, p. 261).

Conforme Teixeira et al. (2006), no que tange a fiscalização, a lei determina a nomeação de um grupo representante, a fim de ter o acesso da contabilidade da obra para que a incorporadora preste contas com o grupo nomeado.

Uma das grandes vantagens de filiar-se ao regime de PA, é que em caso de falência da empresa mãe, alguma outra incorporadora ou até mesmo os bancos e investidores poderão retomar o empreendimento. Fator importante, haja visto que os empreendimentos que não estão inseridos na PA, em caso de falência do incorporador, as obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas eram absorvidas no patrimônio.

Em razão dos pontos discutidos, conclui-se que a PA (Patrimônio de Afetação) proporciona grande segurança aos contribuintes, investidores e as incorporadoras. Ampliando e contribuindo exponencialmente com o mercado imobiliário, o qual tem ganhado cada vez mais espaço no cenário econômico; de forma a impactar no cenário social com o desenvolvimento e geração de emprego em grande escala.

2.4 Sociedade em Conta de Participação – SCP

Frequentemente utilizado na área das atividades imobiliárias, a Sociedade em Conta de Participação, conhecida como SCP; é conceituada como uma sociedade formada pela união de duas ou mais pessoas, contanto que uma dessas pessoas tenha personalidade jurídica. Para Carvalhaes (2019) esta forma de sociedade não tem como objetivo diferenciar o patrimônio ou até mesmo separa-los, uma vez que esta sociedade é despersonalizada.

É no ramo dos empreendimentos imobiliários que são mais frequentes as Sociedade em Conta Participação. O longo ciclo percorrido para realização desse tipo de negócio, bem como seu caráter de término estanque para cada edificação (construção e comercialização), favorece a constituição deste tipo de sociedade (TEIXEIRA et al, 2006, p.289).

Na constituição da SCP, os sócios possuem um contrato de uso interno; o qual é conhecido apenas pelos possuintes, não apresentado a terceiros. Esta sociedade pode ser composta por dois tipos de sócios: O Sócio ostensivo, aquele realiza os negócios da sociedade; e o sócio participante, que permanece desconhecido.

2.5 Sociedade de Propósito Específico – SPE

De acordo DAU, Gabriel (2021), a SPE é uma sociedade que tem por modelo de organização empresarial na qual uma empresa nova surge através de uma outra organização, empresa onde se constitui um novo CNPJ, seja ela limitada ou sociedade anônima, com um objetivo específico.

A Sociedade de Propósito Específico deverá ser uma empresa criada para atender exclusivamente aos objetivos da operação, promovendo a execução do empreendimento e praticando atos nos limites das regras contratuais específicas.

Este tipo de sociedade vem sendo amplamente utilizada na realização de negócios entre pessoas físicas ou jurídicas que buscam, na união de sua capacidade financeira e de gestão tecnológica, executar objetivos específicos (TEIXEIRA et al, 2006, p.299).

Conforme destaca Teixeira et al. (2006) A SPE tem um grande diferencial na área da construção civil. Como consequência da atividade imobiliária, por tratar-se da constituição do seu patrimônio e pelo fato de ser incorporada por uma incorporadora.

A SPE é de grande valia para organização dos negócios em empreendimentos imobiliários e construção de obras, antes regulados por contratos interempresariais, com a vantagem de outorgar personalidade jurídica à sociedade, limitando a responsabilidade dos seus membros e assegurando a autonomia do patrimônio social. (CARVALHAES, 2019, p. 28)

A SPE não está amparada pelo Código Civil, também não é definida como personalidade jurídica ou sociedade mercantil. Logo, para que ela exista, deve revestir-se de uma das formas previstas pela legislação, que podem ser: sociedade limitada, anônima, etc. Na constituição da SPE precisa ser redigido um contrato social no qual, as cláusulas seguem a legislação regulamentada dos tipos de sociedade, societário existentes. De igual forma, seu registro deve ser na Junta Comercial, localizada na mesma cidade onde a sede da empresa mãe está sediada. “A SPE, em si, não se pode conferir a qualidade de sociedade mercantil. Ela, na realidade, estará insculpida dentro de uma das formas societárias existentes no direito brasileiro.” (GUIMARÃES, 2002, p. 134).

No tocante a tributação das SPE's, elas possuem personalidade jurídica própria, que para efeitos de tributação do imposto de renda, estão enquadradas como as demais personalidades jurídicas existentes.

Um grande destaque para SPE é que seu objeto social tem um prazo para terminar. Devido a esse motivo, as incorporadoras optam por esse tipo de sociedade, a qual tem sido de grande importância na instituição de uma política de proteção a quem investe tanto nas incorporações.

2.6 A Tributação na Construção Civil

2.6.1 Regimes Tributários

Conforme o Sebrae (2021), os Regimes Tributários regem e servem pra indicar o que a empresa tem que pagar ao governo. No Brasil existem três tipos de regimes tributários: Simples Nacional, Lucro Presumido e Lucro Real, que serão discorridos a seguir.

De acordo a Lei complementar nº 123, art. 12 (BRASIL, 2006) o Simples Nacional é o “Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas ME e EPP - Simples Nacional.” Instituído pela Lei Complementar citada anteriormente, com vigência a partir de 1º de julho de 2007. Ainda de acordo com o Sebrae (2021) o Lucro Presumido é uma das formas de tributação considerada pelos contadores a mais simples para a determinação da base de cálculo do IRPJ e da CSLL, das empresas que não estiverem obrigadas, no ano-calendário, à apuração pelo Lucro Real.

Para cada tipo de atividade, existe um percentual determinado para o cálculo da presunção, estabelecido em Lei, sobre a receita auferida pela empresa. As empresas optantes pelo Lucro Presumido, além de outros tributos, recolherão aos cofres federais um percentual sobre a receita tributável, referente ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e o Programa de Integração Social (PIS).

Para o IRPJ, o percentual aplicado varia de 1,6% (um vírgula seis por cento) e 32% (trinta e dois por cento) e será determinado, conforme o tipo de atividade da empresa. Nas atividades imobiliárias, a alíquota de presunção é de 8% (oito por cento) e Construção por empreitada, quando houver empregado de materiais próprios, em qualquer quantidade e 32% (trinta e dois por cento) em serviços de mão de obra de construção civil, quando a prestadora não empregar materiais de sua propriedade em se responsabilizar pela execução da obra. A base de cálculo da CSLL é feita aplicando o percentual de 9% de presunção e 12% de Contribuição sobre o valor.

O PIS e o COFINS são considerados regimes cumulativos para as empresas tributadas pelo lucro presumido, ou seja, os custos, despesas e encargos vinculados às receitas não geram direito a crédito, impossibilitando redução para essas contribuições. O fato gerador das contribuições é o faturamento, que corresponde à receita bruta, independente da atividade exercida por elas e da classificação contábil adotada para a escrituração das receitas (art. 2 e 3 da Lei nº 9.718/98 (BRASIL, 1998). Dessa forma, o imposto de renda é devido trimestralmente (encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano) e a

opção é feita através do pagamento da primeira ou única quota do imposto devido, correspondente ao primeiro período de apuração de cada ano-calendário.

O Lucro Real é o um dos regimes de tributação existentes no país e é o lucro sujeito ao imposto sobre a renda, anteriormente determinado de lucro tributável. A pessoa jurídica que está enquadrada no Art. 14 da Lei nº. 9.718/98 (BRASIL, 1998), é obrigada à tributação com base no Lucro Real. Segundo essa Lei nº 9.718/98 “a determinação do lucro real será precedida da determinação do lucro líquido de cada período de apuração com observância das Leis Comerciais.” A base do lucro real é realizada sobre o resultado (lucro) obtido na escrituração contábil (antes da provisão para imposto de renda), sendo ajustado das adições e exclusões determinadas na legislação.

2.6.2 Regime Especial de Tributação – RET

O RET imobiliário foi instituído pela Lei nº 10.931/2004 e estabelece o pagamento mensal unificado de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins, sobre as receitas auferidas com as vendas das unidades imobiliárias.

O Regime Especial de Tributação (RET) é um tipo de regime de tributação de receita na venda de incorporações imobiliárias em cunho opcional e irrevogável enquanto os direitos referentes ao crédito ou obrigações do responsável incorporador juntos aos compradores dos imóveis ou obras que façam parte da incorporação. (TEIXEIRA et al, 2006, p. 107)

É visto que o RET é um tipo de tributação o qual a atividade optante por esse regime recebe um certo tratamento especial em relação ao pagamento de seus tributos. Vale lembrar que para escolher o RET, deve estar especificada a opção por este regime especial de tributação, com o termo preenchido de acordo, que a própria Receita Federal disponibiliza em seu site de navegação. De acordo BRAZ, M. S. (2021):

O RET, vale lembrar, incentivo fiscal de caráter opcional e irrevogável, é o regime tributário pelo qual as incorporadoras imobiliárias a ele submetidas ficam sujeitas, no que tange à incorporação afetada, a tributação de sua receita mensal mediante aplicação de uma alíquota equivalente a 1% (um por cento) para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social (Minha Casa, Minha Vida), e 4% (quatro por cento) para os demais empreendimentos, que compreende o pagamento unificado de IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e COFINS.

Mesmo que escolher um RET seja uma possibilidade, é importante mencionar que após a sua escolha, esta é irrevogável. Ou seja: quando escolhida, a incorporadora deverá fazer uma afetação deste patrimônio no registro do imóvel.

2.7 Venda da Unidade Imobiliária

Considera-se efetivada ou realizada a venda de uma unidade imobiliária quando a operação de compra e venda no instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou algum documento representativo de compromisso. Para Santos (2011) a mais um momento em que pode ser efetivado a compra:

Implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda. Considera-se suspensiva a condição que subordine a aquisição do direito a verificação ou ocorrência do fato nela previsto, venda dependente de financiamento do saldo do devedor do preço, ou que sujeite essa eficácia à liberação de hipoteca que esteja gravando o bem negociado (SANTOS, 2011, p. 177).

Conforme o autor supracitado, quando a venda ocorre a vista de uma unidade imobiliária, apuração do lucro bruto desta unidade será reconhecida no ano-base que efetivar a transação. Diferente da venda realizada a prazo, que será apurada conforme o resultado final do período-base. “o lucro bruto apurado pode, para efeito de determinação do lucro real, ser reconhecido nas contas de resultados de cada período-base proporcionalmente à receita da venda recebida.” (SANTOS, 2011, p.180).

3 MATERIAL E MÉTODOS

Os procedimentos metodológicos aplicados neste estudo tiveram por finalidade alcançar a resposta do problema levantado. Foi necessário estabelecer o instrumento de coleta em análises de materiais ou documental de conteúdos já existentes em livros, artigos etc. Conforme Menezes et al (2019, p. 62) “A Metodologia é uma das partes do projeto de pesquisa que mais se deve ter cuidado e atenção em sua escrita[...]”. Em conformidade com autor supracitado, a metodologia traz um conjunto de procedimentos para analisar os dados em determinada pesquisa.

O levantamento de dados desta pesquisa se deu através de busca de alguns artigos no periódico do Jornal Contábil, Sebrae, Sienge entre outros. Contando com alguns artigos bem recentes dos anos de 2019 em diante. Nesta pesquisa levantada teve como abordagem qualitativa e pesquisa bibliográfica, não havendo posicionamento estatístico e nenhum esboço.

De acordo com Beuren (2006) A pesquisa bibliográfica constitui parte de uma pesquisa descritiva ou experimental, quando a mesma absorve informações de algum problema e a resolução deste é através da resolução de hipótese a qual se quer experimentar. De acordo com Cervo et al. (2007), a pesquisa bibliográfica é aquela que é realizada através de registros já disponíveis buscando explicar o problema através de livros, artigos, sites etc.

Segundo Beuren (2006) mostra que a pesquisa qualitativa possibilita descobertas através de procedimentos não estatísticos ou outros meios de quantificação a qual concebem análise mais profundas em relação ao fenômeno que está sendo estudado. Neste tipo de pesquisa visa destacar algo não pela sua quantificação propriamente dita. A contabilidade como ciência social é possível notar que a pesquisa qualitativa irá trazer referência nessa situação por tratar justamente experiências com pessoas, comportamentos, funcionamento em organizações etc.

A definição da população foi de forma geral, sobre o Setor Imobiliário na Construção Civil, analisando os procedimentos legais e contábeis da construção à venda de um imóvel. Entretanto nesta pesquisa não será realizado um estudo específico com alguma incorporadora, construtora de imóvel, sendo assim, a pesquisa não contemplou amostra ou área definida de estudo.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A contabilidade na atividade imobiliária tem um papel importante para garantir que as empresas permaneçam no mercado. Perante o que se foi mostrado no presente trabalho, fora desenvolvido alguns passos para mostrar os procedimentos legais e contábeis que os incorporadores imobiliários desenvolvem atualmente.

Passo 01 – Aquisição e Avaliação do Terreno

A incorporadora adquire o terreno com o objetivo de executar o empreendimento. Neste processo é importante a observar sobre a da viabilidade econômica, comercial e ambiental da obra. Ao comprar determinado terreno ou direitos para construir, também é preciso avaliar o solo, caso este esteja localizado em alguma área de preservação ou problemas ambientais, o público consumidor pretendido. Uma vez que não haja impedimentos torna-se viável a implantação do projeto a ser admitido e edificado.

Passo 02 – Registro de Incorporação

O registro da incorporação é de suma importância, pois é com ele que a obra vai estar devidamente regularizada, assim, autorizando as vendas de suas unidades individuais. Aqui, salienta-se a importância do registro, pois, sem ele o incorporador não pode celebrar nenhuma negociação de alguma unidade. A Incorporação imobiliária deve acontecer de forma obrigatória em cartório para que se tenha de fato a ciência sobre o início da incorporação para terceiros.

Registro de incorporação traz a devida segurança aos compradores, que podem cobrar que a obra seja executada como prevista em seu registro.

Passo 03 – Início das Vendas

Uma vez que todos os documentos para o registro de incorporação foram entregues, tem-se o Memorial de Incorporação, que irá certificar que a obra é verídica. A partir daí, já é permitido iniciar a venda e a negociação de apartamentos na planta, bem como a sua construção. Nesta etapa contém toda equipe específica de marketing de vendas assim como as parcerias com os corretores imobiliários.

Passo 04 – Execução da Obra

Este processo consiste em angariar os recursos financeiros para execução de fato da obra, no qual pode ocorrer juntamente com o processo das vendas das unidades imobiliárias mesmo sem ainda um tijolo na obra. Com as devidas vistorias técnicas e averbações finais, caberá à incorporadora então organizar a primeira assembleia condominial para entregar os manuais do síndico e do proprietário, registro individual das unidades habitacionais e emissão do Habite-se aos moradores, documento que possibilita a efetivação do uso habitacional das unidades.

Passo 05 – Da Tributação

A fim de expor a metodologia de cálculo, exemplifico através do Lucro Presumido, demonstrando o quanto de imposto será incidente sobre a receita auferida no trimestre, supondo que determinada Incorporadora teve uma receita bruta de R\$ 4.600.000,00.

Tabela 01 – Cálculos do imposto no lucro presumido.

RECEITA BRUTA 1° TRIMESTRE	Alíquota (%)	R\$ 4.600.000,00
IRPJ	8% e 15% com adicional de 10%	R\$ 86.000,00
CSLL	12% e 9%	R\$ 49.680,00
PIS	0,65%	R\$ 29.900,00
COFINS	3%	R\$ 138.000,00
TOTAL		R\$ 303.580,00

Fonte: Autor, com dados da própria pesquisa.

Como discutido no presente artigo, a alíquota (%) de presunção do IRPJ em atividades imobiliárias no lucro presumido é de 8% sobre a receita bruta. Temos a receita trimestral de R\$ 4.600.000,00 x 8% (valor da presunção), totalizando R\$ 368.000,00.

Sendo que no Lucro Presumido, há um limite de faturamento de R\$ 60.000,00 trimestrais, para todo valor que ultrapassar o teto, paga um adicional de 10%. Então, R\$ 308.000 foi o que passou de R\$ 60.000. (368.000 – 60.000).

Aplica-se 10% de adicional sobre este valor, resultando em R\$ 30.800 de adicional.

Temos o valor que deu sobre a alíquota de presunção, agora sobre alíquota fixa do IRPJ que é de 15%. R\$ 368.000 x 15% que dá um valor de R\$ 55.200 mais o adicional de R\$ 30.800 resultando o IRPJ de R\$ 86.000,00.

Na contribuição social - CSLL, aplica-se a receita sobre a presunção de 12% e 9%. PIS e COFINS, mensalmente com alíquotas de 0,65% e 3% respectivamente.

Passo 06 – Das declarações mensais e anuais

As incorporadoras e construtoras precisam estar em dia com as declarações fiscais que são solicitadas. A saber tem as declarações que se faz mensalmente e outras em um determinado mês.

Quadro 01 – Das declarações contábeis enviadas.

Declarações	Período de Entrega	Conteúdo da Declaração
DCTF (Declaração de Débitos e Créditos de Tributos Federais)	Declaração mensal	A empresa fornece nesta declaração os valores relacionados aos impostos e créditos tributários no mês.
EFD Contribuições	Declaração Mensal	Referente a escrituração e envio dos impostos PIS e COFINS.
DIRF (Declaração Imposto Retido na Fonte)	Fevereiro	Declaração feita pela fonte pagadora informando os impostos retidos.
DIMOB (Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias)	Fevereiro	Contém as informações sobre a comercialização, intermediação e locação de imóveis.
ECD (Escrituração Contábil Digital – SPED Contábil)	Maior	Substitui a escrituração em papel para versão digital contendo o livro razão, diário e balancetes.
ECF (Escrituração Contábil Fiscal)	Julho	Neste, apura-se o IRPJ e CSLL afim de interligar os dados contábeis e fiscais.

Fonte: Dados da própria pesquisa.

Passo 07 – Encerramento da SERO (substituição da DISO)

A SERO (Serviço Eletrônico de Aferição de Obras) permite a regularidade da obra da Construção civil. Na verdade, encerra-se o ciclo previdenciário da obra. O encerramento se dá após o fechamento do CNO (Cadastro Nacional de Obras). Mediante a isto, a inscrição de obra de construção civil será automaticamente encerrada pela Receita Federal do Brasil.

Passo 08 – Conclusão da obra

Uma das etapas mais aguardadas é a conclusão da obra; na qual se dá a emissão da certidão negativa de débitos (CND). Nesta etapa é realizada a entrega das chaves para os devidos compradores. Verifica-se que existe o ato de conclusão da obra, popularmente conhecido como “Habite-se”.

Passo 09 – Encerramento do Processo

Esta etapa, na verdade, o empreendedor já está no esforço comercial para vender as unidades restantes e pensando no início de uma nova incorporação. Ou seja, entrando novamente no ciclo inicial firmado nos passos supracitados nesse estudo, assim firmando-se cada vez mais no mercado imobiliário, assim como referência de obras na cidade e região.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Mediante o trabalho exposto, pode ser percebido que os procedimentos legais e contábeis são resumidos em nove passos. Evidencia-se a grande relevância do profissional contábil no setor de construção civil e imobiliário. Principalmente por instruir o gestor na escolha do regime de tributação.

Foi notado e observado que a alíquota de presunção no Lucro Presumido para atividades imobiliárias equivale a 8% sobre o faturamento. Ter um contador para auxiliar o gestor a escolher o regime de tributação necessário torna a presença desse profissional como imprescindível para ajudar os gestores a conduzir seu negócio.

Verifica-se que nos passos da escolha de regime de tributação, e declarações mensais e anuais que devem ser enviadas, podem ser consideradas as apresentarem um maior problema de informação para os gestores de construção civil. Todavia, um contador pode intervir nesses passos, auxiliando com toda informação necessária e planejamento financeiro para o gestor e sua organização.

Sendo assim, constata-se que o contador pode ser um poderoso aliado nos processos legais que envolvem a construção civil, assim como as comercializações das unidades imobiliárias desses empreendimentos a serem construídos.

Por fim, este trabalho pode auxiliar também os estudantes, gestores e contadores no que se diz respeito às informações referente ao processo de tributação da construção civil e conceitos básicos sobre o ramo Imobiliário, mostrando a importância da contabilidade.

REFERÊNCIAS

BEUREN, Ilse Maria. **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 1964, n. 591, p. 1, 16 dez. 1964.

_____. Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. **Diário Oficial da União**, Brasília, 27 out. 1966.

_____. Lei 9.718, de 27 de novembro de 1988. Altera a Legislação Tributária Federal. **Diário Oficial da União**, Brasília, 28 de nov. de 1988.

_____. Lei nº 13.786, de 27 de Dezembro de 2018. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 2018, n. 931, p. 1, 27 dez. 2018.

BRAZ, M. S. da. **Lei garante a tributação pelo RET até a venda de todas unidades imobiliárias**. Consultor Jurídico, 2020. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2020-jan-06/opiniao-lei-garante-setor-imobiliario-tributacao-ret>> Acesso: 06 de maio de 2021.

CARVALHAES, Martelene. **Tributação e Legislação da Construção Civil**. 1. ed. São Paulo: MLF Consultoria, 2019.

CERVO, Amado Luis; BERVIAN, Pedro Alcino; SILVA, Roberto Da. **Metodologia Científica**. 6. ed. São Paulo: Pearson, 2007.

DAU, Gabriel. **O que é e como funciona a Sociedade de Propósito Específico – SPE?** Disponível em: <<https://www.jornalcontabil.com.br/o-que-e-e-como-funciona-a-sociedade-de-proposito-especifico-spe/>> Acesso em: 04 de maio de 2021.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Técnico Jurídico**. São Paulo: Rideel, 2002.

LIMA, Tomas. **Entenda obrigações da incorporadora e construtora perante o consumidor**. Sienge, 2015. Disponível em: <<https://www.sienge.com.br/blog/obrigacoes-da-incorporadora-e-construtora-perante-ao-consumidor/>> Acesso em: 11 de maio de 2021.

MENEZES, Afonso Henrique Novaes; DUARTE, Francisco Ricardo; CARVALHO, Luis Osete Ribeiro; SOUZA, Tito Eugênio Santos. **Metodologia Científica: Teoria e Aplicação na Educação a Distância**. - 1. ed. Universidade Federal do Vale São Francisco: Petrolina, PE. 2019.

NORMAS BRASIL. **Parecer Normativo CST nº 66 de 29/06/1973**. Disponível em: <https://www.normasbrasil.com.br/norma/parecer-normativo-66-1973_92126.html> Acesso em: 07 de julho de 2022.

PONS, Rodrigo Muller. **Quais impostos sobre a construção civil?** Sienge, 2020. Disponível em: <<https://www.sienge.com.br/blog/impostos-sobre-a-construcao-civil/>> Acesso em: 11 de maio de 2021.

PORTAL Tributário. **Sociedade Em Conta Participação**. Disponível em: <<http://www.portaltributario.com.br/guia/scp.html#:~:text=Na%20Sociedade%20em%20Conta%20de,nos%20termos%20precisos%20do%20contrato.>> Acesso em: 14 de Abril de 2021.

SANTOS, C. **Contabilidade na atividade imobiliária**. 1. ed. São Paulo: IOB, 2011.

SANTOS, Guilherme Palermo. **Incorporações de Sociedade: Procedimentos e Obrigações Acessórias**. Disponível em: <<http://www.netcpa.com.br/noticias/ver-noticia.asp?Codigo=56663>> Acesso em: 30 de Maio de 2022.

SCHERRER, Alberto M. **Contabilidade imobiliária: Abordagem sistêmica, gerencial e fiscal**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

SEBRAE. **Conheça os três Regimes Tributários**. Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/ap/artigos/conheca-os-tres-regimes-tributarios,1ddf8178de8c5610VgnVCM1000004c00210aRCRD/>> Acesso em: 06 de Junho 2021.

SIENGE. **TUDO SOBRE A CONSTRUÇÃO CIVIL**. Disponível em: <<https://www.sienge.com.br/construcao-civil/>> Acesso em: 07 de Julho de 2022.

TEIXEIRA, P. J.; PANTALEÃO, M. J.; TEIXEIRA, G. J. M. **Atividade Imobiliários**. 3. ed. Porto Alegre: Alternativa, 2006.

_____. **Construção civil: aspectos tributários e contábeis**. 4. ed. Porto Alegre: Alternativa, 2012.

 **FACULDADE DE ILHÉUS**  **CESUPI**
COLEGIADO DO CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
COORDENAÇÃO DO TCC
ARTIGO CIENTÍFICO

LAUDA DE APROVAÇÃO

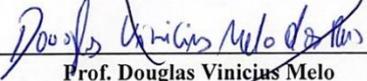
Este **Trabalho de Conclusão do Curso de Ciências Contábeis** da Faculdade de Ilhéus, elaborado pelo acadêmico Eden Rodrigues dos Reis, foi por mim Elifaz Pereira Anuniação acompanhado, como professor-orientador. Nas condições apresentadas, considero este TCC **Aprovado**.

Aprovada em: 30/06/2022



Prof. Elifaz Pereira Anuniação
Professor orientador

Prof. Márcio Santos Barros
Membro da banca examinadora



Prof. Douglas Vinicius Melo
Membro da banca examinadora

Ilhéus-Bahia
2022