



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS E CONTABILIDADE
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS

ANDREZA DA SILVA ALVES

OS REFLEXOS DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO EM
UMA INCORPORADORA DA PARAÍBA

JOÃO PESSOA - PB

2024

ANDREZA DA SILVA ALVES

**OS REFLEXOS DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO EM
UMA INCORPORADORA DA PARAÍBA**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Contábeis, do Centro de Ciências Sociais Aplicadas, da Universidade Federal da Paraíba, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador (a): Prof.^a Dra. Vera Lúcia Cruz

JOÃO PESSOA - PB

2024

Catálogo na publicação

Seção de Catalogação e Classificação

A474r Alves, Andreza da Silva.

Os reflexos do regime especial de tributação: um estudo em uma incorporadora da Paraíba / Andreza da Silva Alves. - João Pessoa, 2024.

44 f. : il.

Orientação: Vera Lúcia Cruz.
TCC (Graduação) - UFPB/CCSA.

1. Regime especial de tributação. 2. Incorporadora.
3. Planejamento tributário. I. Cruz, Vera Lúcia. II.
Título.

UFPB/CCSA

CDU 657

ANDREZA DA SILVA ALVES

**OS REFLEXOS DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO: UM ESTUDO EM
UMA INCORPORADORA DA PARAÍBA**

Esta monografia foi julgada adequada para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis, e aprovada em sua forma final pela Banca Examinadora designada pela Coordenação do TCC em Ciências Contábeis da Universidade Federal da Paraíba.

BANCA EXAMINADORA

Documento assinado digitalmente
 **VERA LUCIA CRUZ**
Data: 01/05/2024 13:22:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Presidente(a): Prof.(a) Dr.(a) Vera Lúcia Cruz
Instituição: UFPB

Documento assinado digitalmente
 **TIAGO HENRIQUE DE SOUZA ECHTERNACHT**
Data: 03/05/2024 17:29:40-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro: Prof.(a) Dr.(a) Tiago Henrique de Souza Echternacht
Instituição: UFPB

Documento assinado digitalmente
 **SHEILA SAYURI KATAOKA**
Data: 01/05/2024 15:03:02-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Membro: Prof.(a) Dr.(a) Sheila Sayuri Kataoka
Instituição: UFPB

João Pessoa, 29 de abril de 2024

DECLARAÇÃO DE AUTORIA PRÓPRIA

Eu, Andreza da Silva Alves, matrícula n.º 20180115942, autor(a) do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado Um Estudo Sobre os Reflexos do Regime Especial de Tributação em uma Incorporadora da Paraíba, orientada pela professora Vera Lúcia Cruz, como parte das avaliações do Curso de Ciências Contábeis no período letivo 2023.2 e requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel(a), declaro que o trabalho em referência é de minha total autoria, não tendo sido copiado ou extraído, seja parcial ou integralmente, de forma ilícita de nenhuma fonte, além daquelas públicas consultadas e corretamente referenciadas ao longo do trabalho, obedecendo aos padrões nacionais para referências diretas e indiretas, ou daquelas cujos dados resultaram de investigações empíricas por mim realizadas para fins de produção deste trabalho. Afirmo que em hipótese alguma representa plágio de material disponível em qualquer meio, e declaro, estar ciente das penalidades previstas nos artigos 184 e 298 do Decreto-Lei n.º 2.848/1940 – Código Penal Brasileiro, como também declaro não infringir nenhum dispositivo da Lei n.º 9.610/98 – Lei dos Direitos Autorais.

Assim, se houver qualquer trecho do texto em questão que configure o crime de plágio ou violação aos direitos autorais, assumo total responsabilidade, ficando a Instituição, o orientador e os demais membros da banca examinadora isentos de qualquer ação negligente da minha parte, ou pela veracidade e originalidade desta obra, cabendo ao corpo docente responsável pela sua avaliação não aceitá-lo como Trabalho de Conclusão de Curso da Universidade Federal da Paraíba - UFPB, no Curso de Ciências Contábeis, e, por conseguinte, considerar-me reprovado no Trabalho de Conclusão de Curso.

Por ser verdade, firmo a presente.

João Pessoa, 06 de maio de 2024.

Assinatura do(a) discente

Dedico este trabalho aos meus pais Nediél Alves de Lima e Eunice Machado da Silva Alves, e a minha irmã Alinne da Silva Alves, por serem minha fortaleza em todos os momentos da minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por me permitir chegar até aqui. A tua graça me move a querer conquistar vitórias pois sei que está sempre ao meu lado cuidando de mim.

Aos meus pais, que sempre batalharam para me proporcionar uma boa educação. O amor, as orações e incentivo de vocês foram primordiais nessa caminhada.

A minha irmã, que também é minha amiga, obrigada por me ouvir e me aconselhar nos momentos difíceis.

Aos meus amigos de vida e de trabalho, que contribuíram com o meu crescimento em vários aspectos.

A professora orientadora Vera Lúcia Cruz, por todas as orientações, pela confiança na minha pesquisa, e pela dedicação comigo.

E por fim, agradeço a todos que fazem parte da Universidade Federal da Paraíba, principalmente todos os professores incríveis que conheci durante a minha jornada nessa instituição. Sem dúvidas, vocês são os verdadeiros super-heróis da sociedade.

RESUMO

O objetivo geral da pesquisa foi demonstrar os reflexos da opção pelo Regime Especial de Tributação – RET em uma Incorporadora da Paraíba. A tipologia da pesquisa foi classificada com uma abordagem qualitativa, no que se refere aos objetivos como descritiva e quanto aos procedimentos como estudo de caso, documental e de levantamento. Para selecionar os dados, foi realizada análises de documentos contábeis além da aplicação de um questionário ao profissional contábil responsável pelo objeto de estudo. Os resultados obtidos mostraram que a decisão da incorporadora em optar pelo RET foi satisfatória, já que, economicamente, reduziu sua carga tributária assim que foi implantado na empresa. No entanto, ao analisar estudos anteriores sobre o regime especial, foi evidenciado também que cada empresa tem sua particularidade e nem sempre o RET será o regime mais benéfico. Com base nos achados o estudo concluiu que, os reflexos do RET para empresa foram positivos, já que ele apresentou facilidade para calcular o valor do imposto, reduziu a carga tributária e diminuiu os custos da empresa. O estudo concluiu também que o Regime Especial de Tributação foi um aliado para a incorporadora imobiliária estudada e para a maioria das empresas desse ramo que foram apontadas nos estudos anteriores, no entanto, deve-se sempre considerar as particularidades de cada empresa para que seja realizado um minucioso planejamento tributário por parte da entidade com os profissionais da área para que seja possível identificar o regime tributário mais vantajoso para sua realidade.

Palavras-chave: Regime Especial de Tributação. Incorporadora. Planejamento Tributário.

ABSTRACT

The general objective of the research was to demonstrate the effects of opting for the Special Taxation Regime on a real estate developer in Paraíba. The research typology was classified with a qualitative approach, with descriptive objectives and case study, documentary, and survey procedures. To select the data, analyses of accounting documents were performed in addition to administering a questionnaire to the accounting professional responsible for the study subject. The results showed that the developer's decision to opt for the Special Taxation Regime was satisfactory, as it economically reduced its tax burden once implemented in the company. However, when analyzing previous studies on the special regime, it was also evident that each company has its particularities and the Special Taxation Regime will not always be the most beneficial regime. Based on the findings, the study concluded that the effects of the Special Taxation Regime for the company were positive, as it provided ease in calculating the tax value, reduced the tax burden, and decreased the company's costs. The study also concluded that the Special Taxation Regime was an ally for the studied real estate developer and for most companies in this sector that were identified in previous studies. However, it is always necessary to consider the particularities of each company to carry out a thorough tax planning by the entity with professionals in the field, in order to identify the most advantageous tax regime for its reality.

Keywords: Special Tax Regime. Construction Company. Tax Planning.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Diferenças dos regimes tributários na atividade imobiliária.....	19
Quadro 2 - Faturamento mensal do objeto de estudo em 2021	28
Quadro 3 - Faturamento mensal do objeto de estudo em 2022	28
Quadro 4 - Apuração do IRPJ pelo lucro presumido	29
Quadro 5 - Apuração da CSLL pelo lucro presumido	29
Quadro 6 - Apuração de PIS e COFINS pelo lucro presumido.....	30
Quadro 7 - Apuração dos tributos pelo RET.....	30

LISTA DE TABELA

Tabela 1 - Simulação de desembolso com imposto RET x lucro presumido.....	32
---	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
DTE	Domicílio Tributário Eletrônico
FIBRA	Federação das Indústrias do Distrito Federal
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
IRRF	Imposto sobre a Renda Retido na Fonte
PIB	Produto Interno Bruto
PIS	Programa de Integração Social
PNAD	Pesquisa Nacional de Amostra Domiciliar
RET	Regime Especial de Tributação

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
1.1 PROBLEMA DE PESQUISA.....	13
1.2 OBJETIVOS.....	14
1.2.1 Objetivo geral	14
1.2.2 Objetivos específicos	14
1.3 JUSTIFICATIVA.....	15
2 REVISÃO DA LITERATURA.....	16
2.1 REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)	16
2.2 OUTRAS FORMAS DE TRIBUTAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL	18
2.2.1 Lucro Presumido.....	19
2.2.2 Lucro Real	20
2.3 ESTUDOS ANTERIORES	21
3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	24
3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA	24
3.2 POPULAÇÃO E AMOSTRA.....	25
3.3 PROCEDIMENTOS DE COLETA DE DADOS.....	25
4 RESULTADOS E ANÁLISE DOS DADOS.....	26
4.1 QUANTO A NORDESTE PB CONSTRUÇÃO FATUROU DE 2021 A 2022 (BASE DE CÁLCULO PARA O IMPOSTO).....	27
4.2 QUANTO A NORDESTE PB CONSTRUÇÃO DESEMBOLSOU DE IMPOSTO ANTES E APÓS O RET.....	28
4.3 PERSPECTIVA DO CONTADOR QUANTO AOS REFLEXOS DO RET NO OBJETO DE ESTUDO.....	33
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	36
REFERÊNCIAS	38
APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO	42

1 INTRODUÇÃO

O setor da construção civil é indiscutivelmente relevante para a economia brasileira, segundo a Federação das Indústrias do Distrito Federal (FIBRA, 2017). Além de gerar empregos, moradia e infraestrutura para a população, foi umas das grandes responsáveis pelo crescimento do PIB no Brasil em 2022, mesmo com a crise econômica, segundo dados divulgados no início de março de 2023 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Entretanto, esse ramo sempre sofreu com a carga tributária, com a competitividade no mercado, e com as inseguranças econômicas (Araújo, 2018), por isso em 2004, na tentativa de reduzir esse fardo e de incentivar as obras civis, foi instituída a Lei nº 10.931/04 que trata sobre o Regime Especial de Tributação – RET para as incorporadoras imobiliárias.

Esse regime é uma simplificação de apuração de imposto na qual as empresas de construção civil podem adotar desde que cumpram alguns requisitos determinados pela Lei Federal nº 10.931/04 (Caetano; Ribeiro, 2017). Essa simplificação de acordo com Mendes e Garcia (2021), surgiu com a finalidade de reduzir a carga tributária, eliminar burocracias e unificar tributos como: Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Programa de Integração Social (PIS), e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) em uma única alíquota de 4% sobre a receita mensal auferida.

Além disso, o regime especial conduz incorporadoras imobiliárias, empresas responsáveis em planejar, promover e executar a construção de edificações destinadas a venda (Sousa, 2015), em optar pelo patrimônio de afetação das obras, que confere em segregar suas obrigações e direitos do patrimônio das respectivas obras afetadas. Dessa maneira, permite que nenhum recurso para a construção de um empreendimento seja destinado para a própria incorporadora ou até mesmo para outras edificações (Caetano; Ribeiro, 2017).

Outro ponto destacado pelo artigo 111 § 2º da Lei nº 11.196 de 2005, determina que, uma vez adotado o RET, o pagamento unificado dos tributos torna-se definitivo, não podendo realizar posteriormente restituições ou compensações quando a empresa, de acordo com o que for apurado, percebe que o desembolso foi realizado de forma errônea. Além disso, da base de cálculo não são aproveitados prejuízos anteriores como no lucro real, considera-se apenas as receitas recebidas no período,

deduzidas as vendas canceladas, as devoluções de vendas e os descontos incondicionais concedidos. De acordo com o § 1º do art. 5º da IN RFB nº 1435/13, as receitas recebidas no período equivalem o montante recebido com a venda dos imóveis pelo regime de caixa, mais as variações monetárias e receitas financeiras ligadas à operação.

Diante dos fatos, Dellacorte e Zeni (2015) asseguram que a adoção de regimes diferenciados de tributação pode garantir a permanência de empresas de construções civis no mercado econômico, tendo em vista os benefícios que ele pode proporcionar. No entanto, deve-se considerar que cada empresa tem sua peculiaridade, e a partir desse fato é pertinente verificar se a fala dos autores Dellacorte e Zeni (2015) se aplica a qualquer entidade atuante na construção imobiliária.

1.1 PROBLEMA DE PESQUISA

As empresas brasileiras enfrentam diversas dificuldades, uma delas pode estar relacionada a carga tributária. Além da tributação no Brasil ser complexa por conter diversos impostos e normas, ela costuma ser onerosa para algumas organizações (Martins, 2009). Um estudo feito em 2005 pelo Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário, através da PNAD – Pesquisa Nacional de Amostra Domiciliar, concluiu na época que, para o contribuinte entender a realidade tributária brasileira, seria necessário estudar 61 tributos cobrados no Brasil, 3 mil normas fiscais, e 93 obrigações acessórias que tendem a sufocar as empresas brasileiras.

Nessa mesma perspectiva, um estudo realizado pela Confederação Nacional da Indústria em 2020 ainda evidencia que as empresas brasileiras recolhem de imposto sobre o lucro aproximadamente 38% a mais que as empresas de países da Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico. Complementando, o Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação (2018) afirma que essas arrecadações em relação ao PIB do Brasil são consideradas elevadas.

Assim, se faz necessário a busca por uma gestão que melhore o resultado das entidades, tendo em vista que a carga tributária no Brasil impacta de forma negativa (Lima; Resende, 2017). Diante dessa realidade, as empresas se veem obrigadas a terem um minucioso controle dos impostos que afetam o segmento, de

maneira que consiga reduzir o ônus fiscal através de um planejamento tributário (Oliveira; Santos, 2009). Para Crepaldi (2021) essa ferramenta de gestão é um ato preventivo que aspira encontrar formas de reduzir o pagamento de tributos dentro dos requisitos legais.

Para o segmento das incorporadoras imobiliárias, objeto de estudo, o gerenciamento tributário é iniciado primeiramente pelas diferentes escolhas dentre as seguintes formas de tributação disposto pelo Sistema Tributário Nacional Brasileiro: Lucro Presumido, Lucro Real, e, para aquelas que optarem pela afetação do patrimônio, o Regime Especial de Tributação – RET (Bastos, 2019).

Diante dessa carga tributária, as empresas utilizam o planejamento tributário com o objetivo de recolher menos tributos, Bastos (2019) aponta que o RET é um dos instrumentos capazes de permitir o alcance de tal propósito, tendo em vista a baixa alíquota de arrecadação comparado aos outros regimes tributários. Diante do exposto, surge o seguinte problema da pesquisa: Quais são os reflexos da opção pelo Regime Especial de Tributação em uma Incorporadora da Paraíba?

1.2 OBJETIVOS

A pesquisa se apresenta estruturada em um objetivo geral e três objetivos específicos, descritos na subseção 1.2.

1.2.1 Objetivo geral

Identificar os reflexos da opção pelo Regime Especial de Tributação em uma Incorporadora da Paraíba.

1.2.2 Objetivos específicos

- a) Analisar a viabilidade da opção pelo RET em empresa incorporadora imobiliária;
- b) Fazer um comparativo entre o RET e o Lucro Presumido;
- c) Apontar as possíveis vantagens e/ou desvantagens do RET sob a perspectiva do contador responsável pela incorporadora.

1.3 JUSTIFICATIVA

Para Tang (2005), uma das principais formas de tornar uma empresa competitiva, atraente para os investidores, e bem estruturada dentro da economia é por intermédio da divulgação de lucros consideráveis. As entidades antes de tudo precisam realizar procedimentos que alavanquem o seu resultado, como um planejamento de tal maneira que consiga diminuir suas despesas tributárias.

De acordo com Caetano e Ribeiro (2017), há diversas maneiras de executar o planejamento tributário no ramo da construção civil, seja por meio de benefícios governamentais, ou através de análises que apontem o regime tributário mais adequado. Santos (2007) salienta que o planejamento de tributos nunca deve ser confundido com sonegação; o ato de planejar é optar de forma lícita por um regime tributário que alavanque os resultados da empresa e permita o pagamento de menos imposto, já o ato de sonegar é buscar meios ilícitos de omitir o pagamento dessa obrigação com a Receita Federal. Conforme Toscano (2010), o planejamento fiscal dentro das empresas é relevante, dado que tributos como PIS, COFINS, IRPJ, e CSLL influenciam diretamente no resultado das entidades.

Por isso, Scherrer (2012) aponta a importância em se aprofundar nos critérios específicos de apuração de resultado que existem no ramo imobiliário. Mas ao identificar o regime tributário ideal para cada Incorporação, alguns estudos de Pressi (2014), Nogueira *et al.* (2013) e Caetano e Ribeiro (2017) apontam o RET como o mais vantajoso. Esses resultados, entretanto, não podem ser generalizados, uma pesquisa mais recente realizada por Kruger, Moura e Miranda (2020) concluiu, dentre as empresas escolhidas da B3, que o RET se mostrou mais vantajoso comparado ao Lucro Presumido, mas não comparado ao Lucro Real. Por isso, primeiramente as incorporadoras devem realizar estudos tributários para cada novo empreendimento, reconhecer suas particularidades, e considerar que o enquadramento tributário é refletido por fatores de controle interno e externo (Nogueira *et al.*, 2013). Ademais, cada Incorporadora tem sua peculiaridade, e se tratando do RET, nem sempre estão dentro dos requisitos que a Lei nº 10.931/04 determina para assim optar pelo regime em questão.

Ao compreender a relevância do ramo imobiliário no Brasil, e a existência de poucos estudos de casos reais sobre os efeitos do RET em empresas desse

segmento, a presente pesquisa se justifica em construir um estudo de caso sobre o regime especial de tributação, buscando analisar os reflexos de sua adoção por uma Incorporadora da Paraíba. Com base no exposto, busca contribuir com empresas e profissionais da contabilidade do ramo imobiliário a alcançarem mais informações sobre o tema, e dessa forma, auxiliá-los a traçar estratégias tributárias e a refletir sobre suas escolhas, com base em informações empíricas, que afete o resultado das incorporadoras de forma positiva.

Ao garantir esse objetivo, consequentemente poderá impulsionar o mercado imobiliário Paraibano, e contribuir para o desenvolvimento da sociedade, tendo em vista que a carga tributária das construções civis pode refletir também no preço dos empreendimentos. Além disso, ser fonte e estímulo de futuras pesquisas acadêmicas para pessoas interessadas neste estudo.

2 REVISÃO DA LITERATURA

Este tópico tem o objetivo de estabelecer a relação teórica dos principais temas de pesquisa, passando pelo Regime Especial de Tributação (RET), Lucro Presumido, Lucro Real e encerrando com estudos anteriores relacionados ao tema.

2.1 REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET)

O RET é um regime específico para as incorporadoras imobiliárias, e essas figuras são grandes agentes do desenvolvimento social e econômico no Brasil. De acordo com o art. 1º da IN RFB nº 1.435/13 ele é aplicado às incorporações imobiliárias e às construções inscritas no Programa Governamental Minha Casa, Minha Vida. Segundo Mendes e Garcia (2021), considerando o impacto direto na carga tributária, esse regime pode ser um benefício fiscal para quem adere.

Instituído pela Lei n. 10.931/04, o RET é de “caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação” e sua vigência será reconhecida até o recebimento total das vendas de todas as unidades registradas em cartório (BRASIL, 2004, p. 1).

Conforme o artigo 8º da Lei n. 10.931/04, no momento que a opção pelo

regime é reconhecida, o contribuinte está obrigado a recolher 4% da receita mensal recebida de cada obra (venda de unidades imobiliárias, receitas financeiras e variações monetárias), deduzindo as vendas canceladas, devoluções de vendas e descontos incondicionais concedidos. Sua alíquota única é composta pela unificação de 1,26% de IRPJ; 0,66% de CSLL; 1,71% de COFINS; e 0,37% de PIS/PASEP. Sendo que, no RET esses tributos não estão sujeitos a parcelamentos, restituições ou compensações (Petrechen, 2016). No caso de imóveis destinados ao programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, a opção pelo RET garante uma alíquota ainda menor correspondendo a 1% sobre o faturamento (0,16% para COFINS; 0,09% para o PIS/PASEP; 0,44% para o IRPJ e 0,31% para CSLL).

Cada tributo que compõe o RET tem sua particularidade. Por exemplo, o IRPJ e CSLL são impostos que incidem sobre o lucro, suas bases de cálculo quando não estão enquadrados no regime especial são semelhantes, mas com algumas diferenças que é possível ser visualizado na aplicação de outros regimes tributários. O que de fato distingue esses dois tributos é a destinação de cada, dado que os valores referentes ao imposto de renda são repartidos entre a União, Estado e municípios, já os valores referentes a CSLL financiam a seguridade social e ficam à disposição da União (Pêgas, 2017). Ainda segundo o autor, o RET engloba o PIS e o COFINS cujos tributos de modo geral são arrecadados para assegurar direitos trabalhistas, saúde, previdência e assistência social para a sociedade brasileira.

Ademais, a opção pelo RET está condicionada ao cumprimento de alguns requisitos como: a afetação do terreno e suas acessões, inscrição de cada empreendimento afetado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ, aderir ao domicílio tributário (DTE), estar em regularidade fiscal, isto é, com nenhuma dívida pendente, e apresentar o termo que atesta a opção pelo regime especial de tributação (IN RFB nº 1.435/13). De acordo com Mendes e Garcia (2021), as empresas são obrigadas a manter uma escrituração contábil separada para cada empreendimento submetido ao RET, e, nos casos em que o patrimônio afetado não cumpra com suas obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, a obra é descontinuada e perde os efeitos da afetação.

Importante destacar que um dos objetivos do regime especial de tributação é proporcionar simplicidade no recolhimento dos impostos de cada empreendimento, assim como incentivar as incorporadoras a adotarem o patrimônio de afetação (Bosco

et al., 2006). Assim, ao adotá-lo o patrimônio afetado não se comunica com o patrimônio geral do incorporador, logo, os bens afetados não respondem por dívidas tributárias da incorporadora, no entanto, esta responderá pelas dívidas tributárias do empreendimento afetado (BRASIL, 1964).

Para Beuren e Fries (2014) algumas organizações não adotam o regime especial pois têm ciência das exigências e responsabilidades que o acompanham. Por exemplo, as incorporadoras ficam encarregadas em instituir uma comissão com as partes interessadas como, financiadores, investidores e compradores para receberem informações sobre o andamento da construção e garantir que recursos estejam sendo destinados apenas para ela (Melo, 2016). Entretanto, esse fato é um ponto positivo para a sociedade tendo em vista a capacidade de assegurar financeiramente os agentes envolvidos na operação.

2.2 OUTRAS FORMAS DE TRIBUTAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

As principais formas de tributação e as mais corriqueiras, além do RET, dentre as incorporadoras brasileiras são o Lucro Real e o Lucro Presumido (Bosco *et al.*, 2006). No entanto, existem algumas diferenças entre esses regimes que induzem o contribuinte a optar por aquele que mais se adequa para o melhor cenário econômico da incorporadora (Martins, 2009). Sendo assim, para que seja possível visualizar os reflexos do Regime Especial após a sua adoção também é necessário conhecer o funcionamento dos demais regimes de tributação na construção civil.

No Quadro 1 são apresentadas algumas diferenças que impele a entidade a optar por uma das três formas de apuração de impostos.

Quadro 1 - Diferenças dos regimes tributários na atividade imobiliária

Distinções	RET	Lucro Presumido	Lucro Real
Quanto ao objeto	Limitado as Incorporadoras que aderem o Patrimônio de Afetação	Aplicável a pessoa jurídica dentro dos requisitos da lei 9.718/98	Aplicável a pessoa jurídica dentro dos requisitos da lei 9.718/98
Quanto a receita (R\$)	Não há limite de receita	Limite de 78 milhões em relação ao exercício anterior	Obrigatório quando superior a 78 milhões em relação ao exercício anterior
Quanto a opção	A qualquer momento	Anual (no primeiro pagamento)	Anual (no primeiro pagamento)
Alteração do regime de tributação	Definitivo, a partir da opção, dentro dos requisitos da lei	Facultada a cada exercício, dentro dos requisitos da lei	Facultada a cada exercício, dentro dos requisitos da lei

Fonte: Adaptada de Martins (2009, pg. 206).

2.2.1 Lucro Presumido

O lucro presumido trata-se de um regime também considerado simplificado dado a facilidade em determinar a base de cálculo de quatro tributos de empresas que, referente ao faturamento do ano anterior não estão obrigadas a aderir ao lucro real. Entre os tributos, inclui PIS e COFINS, que devem ser recolhidos mensalmente obedecendo o regime de incidência cumulativa; imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido (Mendes; Garcia, 2021). De acordo com Pêgas (2017), sobre a receita bruta trimestral (incluindo receitas financeiras e variações monetárias), menos as devoluções de vendas, cancelamentos de vendas, e descontos incondicionais concedidos, é aplicado uma taxa percentual de presunção conforme atividade que a empresa executa, formando-se a base de cálculo que incidirá 15% de IRPJ mais adicional de 10% (caso a base de cálculo ultrapasse o valor de R\$ 60.000,00) e 9% de CSLL.

O autor ainda cita que o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) pode ser deduzido do valor a pagar referente ao imposto de renda. Visto que, o tributo já foi retido e direcionado ao governo de forma antecipada. Isso acontece pois, de acordo com a Lei nº 7.713/88, o IRRF incide diretamente de rendimentos que representam acréscimo patrimonial para as empresas.

A apuração do IRPJ e CSLL pelo lucro presumido é realizado trimestralmente, e é importante salientar que a empresa optante pelo regime em questão tem a opção de adotar o reconhecimento das receitas para apuração por regime de caixa ou de competência, entretanto ao escolher o critério deve-se permanecer até o fim do

exercício. Para reconhecer o enquadramento no lucro presumido a entidade precisa pagar a primeira parcela ou a quota única referente ao imposto devido do primeiro período de apuração do ano-calendário (Mendes; Garcia, 2021).

Quanto à presunção são porcentagens de faturamento que a Receita Federal estima ser o lucro de uma entidade que adere ao regime presumido (Caetano; Ribeiro, 2017). Cada grupo de empresas tem seu percentual aplicável, e conforme as soluções de consulta COSIT nº 119/2019 e nº 8/2014, aquelas que lidam apenas com a mão de obra empregada em construção devem utilizar 32% de presunção a fim de chegar a base cálculo do IRPJ devido, no entanto, se ocorrer o emprego e fornecimento de matéria prima junto a mão de obra, o percentual de presunção passa a ser de 8%. No caso da CSLL na construção civil, quando lidam apenas com a mão de obra a presunção é de 32%, mas se também houver custo com materiais na obra a presunção passa a ser de 12%.

As incorporadoras ao reconhecer suas receitas de acordo com a competência devem considerar apenas àquelas que estão ligadas a venda das unidades imobiliárias no momento da concordância entre as partes através de contrato ou através de documentos que possam representar compromisso, diferente do regime de caixa que reconhece as receitas assim que acontece uma entrada monetária (Batista; Machado, 2021). Por fim, importante destacar as alíquotas dos demais tributos que as empresas são submetidas neste regime, conforme o artigo 8º da Lei 9.718/98 aplica-se sobre a receita 3% de COFINS e 0,65% de PIS, cujo valores apurados são pagos mensalmente, já o IRPJ e CSLL são pagos trimestralmente.

2.2.2 Lucro Real

A apuração de tributos pelo regime lucro real segundo Batista e Machado (2021) se dá inicialmente pelo ajuste do lucro líquido contábil de uma empresa por meio de adições, exclusões e compensações de acordo com as disposições no decreto 9.580/2018. Resultando assim, o chamado lucro real também conhecido como lucro fiscal da empresa, cujo resultado não costuma ser visto em outros regimes tributários (Andrade, 2015). Deste lucro aplica-se a alíquota de 15% com adicional de 10% (caso o valor tributável ultrapasse de R\$ 20.000,00 por mês, isto é R\$ 60.000,00 por trimestre). Já em relação à CSLL, a alíquota é de 9% (Pêgas, 2017).

O lucro real possui duas modalidades: trimestral e anual. Na modalidade anual, a apuração do IRPJ e CSLL ocorre mensalmente sendo de forma estimada aplicando percentuais de presunção sobre a receita, e ao levantar os demonstrativos sobre as adições, exclusões e compensações no final do ano-calendário é feito os ajustes quando necessários. Aquele determina a apuração do IRPJ e CSLL ao final de cada trimestre do ano-calendário, cujo o período de três mês são considerados um exercício social com obrigações, além de apurar imposto, como encerramento das demonstrações contábeis e todas as burocracias pertinentes (Mendes; Garcia, 2021). Vale salientar que neste regime é permitido compensar prejuízos de períodos anteriores no cálculo do imposto, entretanto, limita-se a 30% do resultado positivo antes da compensação, conforme o art. 203º da IN RFB nº 1.700/17.

Quanto aos tributos PIS e COFINS no ramo da construção civil, o cálculo é regido pelo sistema não cumulativo, segundo a Lei nº 10.833 de 2003. Isto é, do faturamento auferido pela empresa incide 1,65 % de alíquota para o PIS, e 7,6% para o COFINS, menos as deduções de créditos advindos de outras operações, ou seja, caso a empresa já tenha recolhido PIS e COFINS em outro momento, a não cumulatividade permite que a pessoa jurídica reduza do seu imposto devido os tributos que já foram pagos (Caetano; Ribeiro, 2017). Geralmente, o fato gerador desse crédito se origina em operações de compra ou aquisição de serviços.

Desse modo, os mesmos autores ainda afirmam que o lucro real proporciona muitos benefícios, dado o fato de apresentar resultados fidedignos através de ajustes (adições, exclusões da base de cálculo), e permitir o aproveitamento de prejuízos anteriores a qual reduz o ônus fiscal. Entretanto, o lucro real se torna mais exigente na administração das obrigações acessórias e no processo de apuração dos tributos. Em consonância, Gazola (2012), cita que as empresas realizam estudos sobre os regimes tributários visando a redução dos impostos, mas algumas entidades consideram a legislação do lucro real bastante complexa, dado esse fato, muitos optam por regimes mais simples.

2.3 ESTUDOS ANTERIORES

A seguir foram sintetizadas algumas pesquisas anteriores acerca do tema para demonstrar como os autores trataram sobre o assunto e os resultados obtidos

em seus estudos.

O estudo de Teive e Petri (2022) provou que a opção pelo RET se mostra economicamente benéfica para as incorporadoras. Ao fazer as apurações do RET, lucro presumido e lucro real para os anos 2019 e 2020 com base nos dados do livro razão e balancetes da empresa Alfa Empreendimento Imobiliário Ltda, resultou no imposto total a pagar de R\$ 874.620,59 para o RET; R\$ 1.452.268,60 para o lucro presumido; e R\$ 5.433.211,43 para lucro real.

O estudo de Pinto *et al.* (2021) buscou analisar o balancete referente a 2018 de uma incorporadora para averiguar quais as implicações geradas pela adoção do RET frente a outros regimes tributários. Os pesquisadores fizeram um levantamento das bases de cálculo para cada regime aplicando suas respectivas cargas tributárias, e observaram que, se a empresa optasse pelo RET em vez do lucro presumido, obteria uma economia de 45,25%. E se a opção fosse pelo RET e não pelo lucro real, a economia seria de 65,43%.

Já no estudo de Kruger, Santos e Flores (2020), ao fazer a mesma comparação entre os três regimes citados no parágrafo anterior, porém utilizando demonstrativos de dez empresas no ramo da construção civil listadas na B3, notou-se que em 2016 a 2018 a opção pelo RET seria mais vantajosa para todas as empresas pesquisadas, em relação ao lucro presumido, mas não em relação ao lucro real.

Em contraposição, com base nos resultados obtidos por Caetano e Ribeiro (2017), o lucro real proporciona maior pagamento de tributos, não apresentando vantagem frente a outros regimes, principalmente quanto ao Regime Especial de Tributação que alcançou o percentual de 74,70% de economia, no caso da construtora e incorporadora analisada.

Ainda sobre o estudo de Kruger, Santos e Flores (2020), os pesquisadores também buscaram entender a percepção de alguns profissionais contábeis da região Santa Maria/ RS quanto ao Regime Especial de Tributação. E pontuaram como seus benefícios a simplicidade de apuração e a pequena carga de imposto atrelada. Todavia, existem interferências que acabam desmotivando os empresários optarem pelo RET, como: a obrigação de afetar o patrimônio e todas as suas burocracias, e, a necessidade do rigoroso controle financeiro.

Além disso, em uma entrevista proposta por Araújo (2018), outros profissionais ainda afirmam que o Regime Especial pode ser uma grande aliada do marketing no momento da venda, tendo em vista a credibilidade que é passada por garantir o direito atribuído ao cliente de fazer parte de uma comissão capaz de fiscalizar a execução do imóvel que está adquirindo.

Já em Beuren e Fries (2014), ao aplicar um questionário para verificar o conhecimento dos profissionais contábeis sobre o RET, trouxe a perspectiva de alguns contadores que consideram o regime capaz de evitar a quebra de uma incorporadora, pelo fato das receitas provenientes de vendas, empréstimos e financiamentos da (s) obra (s) afetada (s) não se comunicar com outro patrimônio, garantido a conclusão da construção, assim como a entrega do imóvel vendido.

Sendo assim, o objetivo dos estudos abordados nos tópicos anteriores é verificar qual regime tributário é mais benéfico economicamente para o ramo da construção civil, focando em fazer apurações tributárias com base nos dados das demonstrações contábeis de algumas empresas localizadas em Minas Gerais, Florianópolis, Rio de Janeiro e São Paulo. Posto que, ao comparar os valores calculados, Pinto *et al.* (2021), Caetano e Ribeiro (2017) e Teive e Petri (2022) identificaram que o RET é o regime que permite mais economia de imposto para incorporadoras.

O que não foi o caso do estudo de Kruger, Santos e Flores (2020) que provou o RET nem sempre ser o regime ideal para incorporadoras, ainda apontando vantagens e desvantagens do mesmo através das experiências de profissionais contábeis com aplicação de entrevista. Complementando, Beuren e Fries (2014) buscaram entender qual o nível de conhecimento desses profissionais contábeis na Região do Vale dos Sinos/RS sobre o regime especial de tributação.

Desta forma, este trabalho visa acrescentar os estudos anteriores através da realização de uma pesquisa com uma Incorporadora de pequeno porte da Paraíba, que era do lucro presumido, mas em seguida optou pelo RET. Realizando um comparativo de informações junto a uma aplicação de entrevista com o responsável direto pela contabilidade do objeto de estudo, para que possa ser formado um entendimento quanto às motivações que levam uma incorporadora como esta optar pelo Regime Especial, assim como esta escolha refletiu posteriormente na saúde da empresa.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Nesta seção serão descritas as tipologias utilizadas para realização da pesquisa, o sujeito de pesquisa, a delimitação do estudo, a coleta de dados, bem como o tratamento e análise dos dados.

3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA

O trabalho quanto a sua abordagem foi classificado como qualitativa, visto que, buscou analisar e interpretar os efeitos de uma escolha de regime tributário em uma empresa específica através de documentos e um questionário semiestruturado aplicado ao profissional da área. Segundo Martins e Théophilo (2016), esse tipo de estudo investiga casos sociais captados através da observação e/ou interação direta e prolongada com o objeto de estudo. Essa abordagem analisa as especificidades de cada sujeito que configura uma população (Figueiredo, 2008). E, buscam estudar os dados assim que são coletados, sempre focando na interpretação dos fatos ao invés de medições (Nogueira *et al.*, 2013).

Quanto aos procedimentos, a pesquisa foi classificada como um estudo de caso no qual se configura em investigar empiricamente um fenômeno real e delimitado, onde o pesquisador não consegue controlar suas variáveis, e que geralmente conduz pesquisas com análise qualitativas (Martins; Théophilo, 2016). Nesse sentido, o presente trabalho irá analisar de forma imparcial, e apresentar um encadeamento de fatos e comparações de informações de um único objeto de estudo, a qual conduzirá a busca de resultados para alcançar os objetivos propostos.

Ainda com relação aos procedimentos, o trabalho também foi classificado como documental e de levantamento tipo *Survey*. De acordo com Perovano (2016), as pesquisas de levantamento fazem investigações de uma população através de perguntas e respostas que servem para confrontar ou explicar fenômenos. Seguindo essa linha, o presente trabalho aplicou um questionário semiestruturado para buscar atender o objetivo de pesquisa, alinhado à análise de demonstrações contábeis que se configura como análise documental. Segundo Medeiros e Sviercoski (2020), a pesquisa documental é realizada com qualquer objeto capaz de auxiliar no aprofundamento de determinado fato.

E quanto aos objetivos esta pesquisa classifica-se como descritiva, pois compreende em buscar apenas descrever os dados acerca do RET, e sua aplicabilidade em uma empresa específica, sem interferência do pesquisador. Segundo Gil (2019), seu propósito é apresentar características da população e até mesmo realizar comparações, buscando desenvolver a compreensão de conceituações sem criar hipóteses.

3.2 POPULAÇÃO E AMOSTRA

O objeto de estudo é uma Incorporadora localizada na cidade de João Pessoa/PB. A empresa considerada de pequeno porte foi fundada em setembro de 2020, e para preservá-la, a tratamos pelo nome fictício Nordeste PB Construção LTDA. Atualmente essa empresa está responsável pela construção de apenas um empreendimento residencial localizado em um bairro nobre da cidade, cuja previsão de entrega está para o ano de 2025, mas, já com alguns apartamentos vendidos.

O período escolhido para analisar essa empresa corresponde os anos 2021 a 2022 pelo fato que sua primeira obra teve início de fato em janeiro de 2021 sob o regime lucro presumido, no entanto, em julho de 2021 a empresa se enquadrrou no regime especial de tributação, tornando propício avaliar como essa mudança de regime refletiu no objeto de estudo, fazendo um comparativo do antes e após a opção pelo RET, devendo estender essa análise até o ano 2022 para obter mais informações.

3.3 PROCEDIMENTOS DE COLETA DE DADOS

Inicialmente, foi coletado dados contábeis através do livro razão e balancetes referentes a 2021 e 2022 para analisar quanto a empresa desembolsou de imposto antes e após o RET, e dessa maneira fazer um comparativo com dois cenários: no primeiro, a incorporadora optou pelo RET desde o início da obra; no segundo cenário, de 2021 e 2022 a incorporadora permaneceu no lucro presumido. Além disso, foi aplicado um questionário com o contador responsável pela Incorporadora para que ele possa fornecer sua perspectiva quanto ao enquadramento da empresa no RET. O questionário é semiestruturado e foi elaborado pelo autor. Conforme consta no

Apêndice A, o questionário é composto por catorze questões fechadas e abertas para levantar, no primeiro momento, o perfil do respondente e, na segunda etapa do questionário, levantar informações sobre como aconteceu o processo de opção da empresa pelo Regime Especial de Tributação. Para concluir, os resultados obtidos foram confrontados com os estudos mencionados anteriormente.

4 RESULTADOS E ANÁLISE DOS DADOS

No regime de Lucro Presumido, a empresa utiliza uma base de cálculo simplificada para determinar o lucro tributável. Em vez de calcular o lucro real, que é o lucro contábil ajustado pelas normas fiscais, a empresa presume-se ter um lucro tributável com base na sua receita bruta, aplicando um percentual pré-determinado sobre essa receita.

Para empresas que exploram atividades imobiliárias, como incorporadoras, os percentuais de presunção sobre o faturamento são geralmente mais baixos em comparação com outros setores, devido às características específicas desse mercado. No caso do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), os percentuais de presunção são de 8% para o IRPJ e 12% para CSLL.

Esses percentuais são aplicados sobre a receita da empresa para determinar o lucro tributável. Depois, sobre esse lucro tributável, são calculados o IRPJ e a CSLL, utilizando as alíquotas correspondentes.

Apesar de simplificar o processo de apuração do lucro tributável, o Lucro Presumido pode não ser a opção mais vantajosa em todos os casos. Empresas que têm despesas significativas que não são consideradas para efeito de presunção podem acabar pagando mais impostos no Lucro Presumido do que no Lucro Real. Portanto, se faz necessário fazer uma análise cuidadosa para determinar qual regime tributário é mais adequado para a situação específica da empresa.

Por outro lado, um dos principais pontos de discussão é a complexidade das regras e regulamentações que regem o Regime Especial de Tributação. As empresas muitas vezes precisam lidar com uma série de exigências e procedimentos específicos. Almendanha (2014) aborda a complexidade e a burocracia associadas ao Regime Especial de Tributação. Ele argumenta que, embora ofereça benefícios

fiscais, o regime também pode ser difícil de entender e administrar, especialmente para pequenas empresas sem recursos dedicados para lidar com questões tributárias complexas.

Chalhub (2017), discute questões de equidade e justiça fiscal relacionadas ao Regime Especial de Tributação. Ele questiona se os benefícios fiscais concedidos pelo regime favorecem injustamente certos setores da economia ou empresas em detrimento de outros. Esse autor argumenta que políticas fiscais devem ser projetadas de forma a promover a igualdade de oportunidades e distribuição justa da carga tributária.

A burocracia associada ao regime muitas vezes se manifesta na necessidade de documentação extensa e na prestação de contas detalhada exigida pelas autoridades fiscais. Isso pode incluir a manutenção de registros precisos, relatórios regulares e auditorias periódicas, o que pode consumir tempo e recursos significativos das empresas.

As empresas que adotam o Regime Especial de Tributação frequentemente enfrentam a pressão de cumprir prazos para a apresentação de declarações fiscais e o pagamento de impostos. O não cumprimento dessas obrigações pode resultar em penalidades financeiras e outras consequências adversas, aumentando ainda mais o ônus burocrático. Mas, Pereira (2018) destaca os benefícios fiscais proporcionados pelo Regime Especial de Tributação, enfatizando como ele pode reduzir a carga tributária sobre determinadas atividades econômicas. Ele argumenta que esses incentivos são importantes para estimular o crescimento e o investimento em setores específicos da economia.

4.1 QUANTO A NORDESTE PB CONSTRUÇÃO FATUROU DE 2021 A 2022 (BASE DE CÁLCULO PARA O IMPOSTO)

Nesta etapa, através do livro razão, foi coletado a receita líquida mensal da empresa pelo regime de caixa, cujo valores foram base de cálculo dos tributos arrecadados durante 2021 e 2022. Utilizou-se o livro razão para coletar a receita líquida mensal da empresa que é uma prática comum para calcular a base de cálculo dos tributos arrecadados. A receita líquida representa o montante total de vendas acrescidas de juros e deduzidos de devoluções e descontos. Estas informações

encontram-se no Quadro 2 e 3 na sequência.

Quadro 2 - Faturamento mensal do objeto de estudo em 2021

Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho
R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 16.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 407.500,00	R\$ 84.894,85
Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
R\$ 149.086,47	R\$ 115.183,26	R\$ 51.161,37	R\$ 313.089,85	R\$ 169.178,33	R\$ 129.210,84

Fonte: Dados da Pesquisa (2024).

Quadro 3 - Faturamento mensal do objeto de estudo em 2022

Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho
R\$ 96.448,25	R\$ 537.103,66	R\$ 380.807,66	R\$ 222.214,20	R\$ 415.803,29	R\$ 106.692,18
Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
R\$ 293.778,93	R\$ 369.754,33	R\$ 765.383,8	R\$ 465.767,17	R\$ 613.256,44	R\$ 499.797,74

Fonte: Dados da Pesquisa (2024).

Em 2021 o faturamento total corresponde a R\$ 1.450.304,97, e em 2022 corresponde a R\$ 4.766.807,65, resultando em um aumento de faturamento significativo de R\$ 3.316.502,68 na transição do exercício. Este aumento está relacionado ao crescimento das vendas conforme foi evoluindo a obra dos apartamentos. No entanto, pode-se notar uma oscilação de receita entre os meses, pois a incorporadora estudada não costuma elaborar contratos padrão quanto a forma de pagamento, além disso, o custo das unidades do imóvel é variado.

4.2 QUANTO A NORDESTE PB CONSTRUÇÃO DESEMBOLSOU DE IMPOSTO ANTES E APÓS O RET

Geralmente, o RET é implementado para reduzir a carga tributária das empresas, então foi esperado que os impostos pagos pela Nordeste PB Construção diminuíssem após a adoção desse regime. Utilizando a receita líquida mensal da empresa, calculou-se os impostos antes e depois da adoção do RET.

Para cada período estudado (antes e depois do RET), aplicou-se as alíquotas de imposto sobre a base de cálculo para se chegar aos valores dos impostos devidos. Comparou-se os valores dos impostos desembolsados antes e depois da adoção do RET para determinar a diferença. Foi analisado também, a diferença nos valores dos impostos desembolsados para entender o impacto do RET sobre a carga tributária da

empresa.

A empresa Nordeste PB Construção ao iniciar em 2021 a construção do seu único empreendimento começou a vender antecipadamente algumas unidades do edifício. Na época a incorporadora estava sob o regime tributário lucro presumido, e só após seis meses ela se enquadrou no RET. Visto isso, houve um desembolso de imposto equivalente a dois trimestres antes do Regime Especial conforme os Quadros 4, 5 e 6 a partir dos documentos contábeis da empresa.

Quadro 4 - Apuração do IRPJ pelo lucro presumido

Real (R\$)						
	01/2021	02/2021	03/2021	04/2021	05/2021	06/2021
Base de Cálculo	5.000,00	5.000,00	16.000,00	5.000,00	407.000,00	84.894,85
Presunção 8%	400,00	400,00	1.280,00	400,00	32.600,00	6.791,59
Rendimentos Financeiros	6,11	-	15,53	0,71	7,73	729,40
Alíquota 15%	60,92	60,00	194,33	60,11	4.891,16	1.128,15
Adicional 10%	-	-	-	-	-	-
IRRF	1,47	2,31	1,32	0,14	1,52	43,56
IRPJ a Recolher	59,45	57,69	193,01	59,97	4.889,64	1.084,59

Fonte: Dados da Pesquisa (2024).

Quadro 5 - Apuração da CSLL pelo lucro presumido

Real (R\$)						
	01/2021	02/2021	03/2021	04/2021	05/2021	06/2021
Base de Cálculo	5.000,00	5.000,00	16.000,00	5.000,00	407.000,00	84.894,85
Presunção 12%	600,00	600,00	1.920,00	600,00	48.840,00	10.187,38
Rendimentos Financeiros	6,11	-	15,53	0,71	7,73	729,40
Alíquota 9%	54,55	54,00	174,20	54,06	4.401,70	982,51
CSLL a Recolher	54,55	54,00	174,20	54,06	4.401,70	982,51

Fonte: Dados da Pesquisa (2024).

No Lucro Presumido, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é determinada aplicando-se uma porcentagem sobre a receita auferida pela empresa. Essa porcentagem varia de acordo com a atividade da empresa, no caso da Nordeste Construção PB por ser uma incorporadora imobiliária que não só presta serviço como adquire matéria prima aplicado na obra, a porcentagem de presunção é respectivamente 8% e 12%. Então, conforme os quadros 4 e 5, para encontrar os impostos a recolher primeiramente incidiu a taxa de presunção, buscou verificar se no mês apurado a empresa teve algum rendimento com aplicação financeira para compor a base de cálculo, depois foi aplicado as alíquotas obrigatórias para resultar no

imposto a recolher. No caso do IRPJ, a empresa ainda subtraiu do valor a recolher o imposto de renda retido em aplicação financeira, direito previsto na Lei nº 9.430/96.

Quadro 6 - Apuração de PIS e COFINS pelo lucro presumido

Real (R\$)						
	01/2021	02/2021	03/2021	04/2021	05/2021	06/2021
Base de Cálculo	5.000,00	5.000,00	16.000,00	5.000,00	407.000,00	84.894,85
PIS 0,65%	32,50	32,50	104,00	32,50	2.648,75	551,82
COFINS 3%	150,00	150,00	480,00	150,00	12.225,00	2.546,85
PIS e COFINS a Recolher	182,50	182,50	584,00	182,50	14.873,75	3.098,67

Fonte: Dados da Pesquisa (2024).

No caso do PIS e COFINS, em relação ao IRPJ e CSLL, aplicou-se sobre as receitas líquidas as alíquotas previstas pela receita federal para chegar no resultado.

Logo, o objeto de estudo antes de optar pelo RET apurou R\$ 6.344,35 de IRPJ, R\$ 5.721,02 de CSLL, R\$ 3.402,07 de PIS, e R\$ 15.701,85 de COFINS sobre a receita de acordo com o regime Lucro Presumido, resultando um desembolso de imposto total de R\$ 31.169,28 sobre o faturamento total de R\$ 523.394,85.

Posteriormente, após o cumprimento de todos os requisitos propostos em lei para aderir ao regime especial de tributação, a incorporadora passou a pagar de imposto 4% do faturamento a partir da competência julho de 2021. Sendo assim, tendo em vista que o período de análise da pesquisa em questão é referente aos anos 2021 e 2022, o quadro 7 mostra o desembolso de tributos após o RET equivalente a 18 meses.

Quadro 7 - Apuração dos tributos pelo RET

Real (R\$)						
	07/2021	08/2021	09/2021	10/2021	11/2021	12/2021
Base de Cálculo	149.086,47	115.183,26	51.161,37	313.089,85	169.178,33	129.210,84
RET (4%) a Recolher	5.963,46	4.607,33	2.046,45	12.523,59	6.767,13	5.168,43
	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022
Base de Cálculo	96.448,25	537.103,66	380.807,66	222.214,20	415.803,29	106.692,18
RET (4%) a Recolher	3.857,93	21.484,15	15.232,31	8.888,57	16.632,13	4.267,69
	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022
Base de Cálculo	293.778,93	69.754,33	765.383,80	465.767,17	613.256,44	499.797,74
RET (4%) a Recolher	11.751,16	14.790,17	30.615,35	18.630,69	24.530,26	19.991,91

Fonte: Dados da Pesquisa (2024).

Considerando o período de análise, o objeto de estudo após optar pelo RET desembolsou a importância R\$ 227.748,71 sobre o faturamento de R\$ 5.693.717,77. Mas, vale salientar que essa quantia equivale a 18 meses. Se considerar a mesma quantidade de meses que foi calculado pelo lucro presumido, nota-se que o desembolso foi de R\$ 37.076,39 sobre o faturamento de R\$ 926.910,12. Isto é, do primeiro semestre/2021 para o segundo semestre/2021 a receita aumentou 77%, entretanto o imposto aumentou apenas 18,95%. Demonstrando que, mesmo com o aumento da receita no terceiro e quarto trimestre de 2021, o desembolso de imposto não foi muito significativo comparando com o desembolso do primeiro e segundo trimestre de 2021. O que explicaria esse fato seria a redução de alíquota que o Regime Especial de Tributação proporciona.

Sintetizando, o desembolso monetário para o pagamento de impostos da Incorporadora Nordeste PB Construção antes do RET foi de R\$ 31.169,28 e após o RET foi de R\$ 227.748,71. No entanto, deve-se considerar que a quantia paga antes do RET corresponde apenas a seis meses, representando um faturamento menor comparado a um faturamento de dezoito meses. Por isso, para tornar a análise proporcional de maneira que ajude a identificar se a decisão do objeto de estudo a optar pelo RET lhe foi favorável economicamente, foi feita uma simulação de dois cenários.

Com os mesmos dados, utilizando o Excel, foi realizado uma nova apuração de imposto para descobrir quanto a empresa pagaria de tributo se tivesse optado pelo RET desde o início de 2021 até 2022, já no segundo cenário a simulação foi feita com base na possibilidade da empresa nunca ter optado pelo RET, permanecendo no regime tributário de apuração lucro presumido.

Após os cálculos, a simulação demonstrou que em um cenário no qual a empresa nunca optou pelo RET, a mesma pagaria de imposto a importância de R\$ 368.806,74 sobre o faturamento de R\$ 6.217.112,62. Por outro lado, se ela tivesse optado pelo RET desde o início de 2021 pagaria R\$ 248.684,50 sobre o faturamento de R\$ 6.217.112,62, representando uma economia de 48,30%. Os resultados podem ser visualizados na Tabela 1.

Tabela 1 - Simulação de desembolso com imposto RET x lucro presumido

Mês e Ano	RET	Lucro Presumido
jan/21	R\$ 200,00	R\$ 296,50
fev/21	R\$ 200,00	R\$ 294,19
mar/21	R\$ 640,00	R\$ 951,21
abr/21	R\$ 200,00	R\$ 296,53
mai/21	R\$ 16.300,00	R\$ 24.165,08
jun/21	R\$ 3.395,79	R\$ 5.165,76
jul/21	R\$ 5.963,46	R\$ 8.840,83
ago/21	R\$ 4.607,33	R\$ 6.830,37
set/21	R\$ 2.046,45	R\$ 3.033,87
out/21	R\$ 12.523,59	R\$ 18.566,23
nov/21	R\$ 6.767,13	R\$ 10.032,27
dez/21	R\$ 5.168,43	R\$ 7.662,20
jan/22	R\$ 3.857,93	R\$ 5.719,38
fev/22	R\$ 21.484,15	R\$ 31.850,25
mar/22	R\$ 15.232,31	R\$ 22.581,89
abr/22	R\$ 8.888,57	R\$ 13.177,30
mai/22	R\$ 16.632,13	R\$ 24.657,14
jun/22	R\$ 4.267,69	R\$ 6.326,85
jul/22	R\$ 11.751,16	R\$ 17.421,09
ago/22	R\$ 14.790,17	R\$ 21.926,43
set/22	R\$ 30.615,35	R\$ 45.387,26
out/22	R\$ 18.630,69	R\$ 27.619,99
nov/22	R\$ 24.530,26	R\$ 36.366,11
dez/22	R\$ 19.991,91	R\$ 29.638,01
Total	R\$ 248.684,50	R\$ 368.806,74

Fonte: Dados da Pesquisa (2024).

Para determinar o desembolso total com impostos, considera-se todos os tributos que a empresa está sujeita a pagar no regime de Lucro Presumido e RET, como Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social).

Ao comparar a simulação dos dois cenários considerando a mesma base de cálculo tanto para o RET quanto para o lucro presumido, nota-se que em 2021 e 2022 a despesa com imposto, caso a Nordeste PB Construção permanecesse no regime lucro presumido, seria maior. Com isso, mesmo pelo fato do objeto de estudo se enquadrar no RET apenas em julho de 2021, pode-se concluir que a tomada de decisão em optar por este regime de tributação foi favorável economicamente para a empresa. Assim, os resultados alcançados no presente estudo corroboram os estudos de Pinto et al. (2021); Kruger, Santos e Flores (2020); Teive e Petri (2022) que também

atestaram o regime tributário lucro presumido não ser uma boa opção frente ao RET para as incorporadas imobiliárias.

4.3 PERSPECTIVA DO CONTADOR QUANTO AOS REFLEXOS DO RET NO OBJETO DE ESTUDO

Para melhor compreender os reflexos do RET dentro de uma organização é importante observar os fenômenos além dos números. Devido a isso, após analisar os documentos do objeto de estudo, no intuito de captar a percepção do profissional responsável pela parte fiscal da empresa sobre a opção do regime especial de tributação, foi aplicado um questionário semiestruturado com quatorze perguntas. O profissional, do sexo masculino, é analista fiscal com especialização completa. Sua faixa etária está entre 40 a 60 anos. E, é atuante no setor tributário há 10 anos.

Com a aplicação do questionário, foi possível obter as seguintes informações do objeto de estudo sobre a opção pelo RET: primeiramente, a decisão pelo enquadramento da organização no regime especial teve influência do respondente. Segundo ele, a motivação para migrar do lucro presumido foi a redução dos tributos. Além disso, para implantar na empresa foram realizadas algumas reuniões com os sócios para repassar as informações da mudança de regime tributário.

Já sobre as dificuldades de implantação, no caso da Nordeste PB Construção, não existiu, contrapondo com o estudo de Kruger, Santos e Flores (2020) na qual pontuam em entrevistas realizadas com alguns profissionais contábeis situações que desmotivam os empresários implantar o regime especial, como: a obrigação de afetar o patrimônio, prestação de contas com os clientes e o rigoroso controle financeiro e contábil.

Dentre as modificações pertinentes após a opção pelo RET, o respondente apontou a redução de impostos, o que leva a organização não considerar outros regimes tributários ao invés do RET. Segundo o respondente, a decisão de enquadramento da Nordeste PB Construção no RET foi satisfatória para a empresa devido redução na carga tributária.

Para alguns contadores entrevistados na pesquisa de Kruger, Santos e Flores (2020) as determinações do RET em manter rigorosamente organizado os relatórios financeiros e escriturações contábeis dos empreendimentos são pontos negativos que

impedem as empresas adotarem o regime especial, no entanto, assim como os profissionais contábeis entrevistados no estudo de Beuren e Fries (2014) que não consideram a burocracia do regime um motivo para não optá-lo e que o processo de escrituração faz parte de qualquer empresa, para o entrevistado dessa pesquisa não existem pontos negativos proporcionados pelo regime, e aponta a facilidade de apurar o imposto como ponto positivo do regime especial de tributação, assim como Teive e Petri (2022) que apresenta diversos benefícios do regime.

De acordo com o questionário aplicado, a perspectiva do contador quanto aos reflexos do Regime Especial de Tributação (RET) podem variar dependendo das características específicas da empresa, do setor em que ela atua e das disposições do próprio RET. No entanto, há algumas considerações gerais que o contador fez sobre os reflexos desse regime.

O principal objetivo do RET geralmente é reduzir a carga tributária das empresas, o que pode ser visto como uma vantagem significativa para muitas delas. Isso pode resultar em uma economia de recursos financeiros que poderiam ser reinvestidos na empresa ou utilizados para outros fins. O RET pode incluir incentivos específicos para determinados setores ou tipos de atividades econômicas, o que pode estimular o investimento nessas áreas e contribuir para o desenvolvimento econômico local ou regional. Esse regime pode oferecer oportunidades para o planejamento tributário, permitindo que a empresa ajuste suas operações e estratégias para maximizar os benefícios fiscais disponíveis dentro do regime.

Apesar da simplicidade dos cálculos ao fazer apuração do RET, a sua implementação pode exigir que as empresas realizem ajustes em seus processos contábeis e administrativos para se adequarem às novas regras e procedimentos. Isso pode representar um desafio inicial, mas também pode oferecer oportunidades de otimização e melhoria dos controles internos da empresa.

O contador auxilia a empresa na avaliação dos benefícios esperados do RET em comparação com os requisitos e condições necessárias para aderir a esse regime. Isso pode envolver a análise detalhada dos aspectos fiscais, operacionais e financeiros do negócio. O profissional respondente na presente pesquisa não pontuou desvantagens quanto ao RET, de acordo com suas respostas apenas vantagens, como: facilidade de apuração de imposto e redução da carga tributária.

Já no estudo de Kruger, Santos e Flores (2020) os contadores entrevistados

além de pontuar também como vantagem a melhoria na lucratividade devido à redução de impostos federal, ao invés de pagar 5,93% mais possível adicional de 10% no lucro presumido, passa a pagar 4%; e a facilidade de contabilizar a obrigação fiscal devido ao agrupamento de todos os tributos federais em uma só guia, também pontuaram desvantagens, como: a obrigação de afetar o patrimônio, tornando burocrático a opção do RET junto à Receita Federal, e a necessidade da incorporadora se adequar as regras específicas do regime.

Em razão disso, perspectiva do contador quanto aos reflexos do RET dependerá de uma análise detalhada das circunstâncias específicas da empresa e das disposições do próprio regime. Ele poderá oferecer orientações para ajudar a empresa a compreender e aproveitar os benefícios do RET, bem como a cumprir suas obrigações fiscais de forma eficiente e eficaz.

Verifica-se que o regime especial de tributação pode ter uma série de reflexos em uma incorporadora, impactando suas operações e resultados financeiros. O principal objetivo de um regime especial de tributação é geralmente reduzir a carga tributária sobre as operações. Para uma incorporadora imobiliária, isso pode significar benefícios fiscais capaz de melhorar a rentabilidade dos empreendimentos.

O Regime Especial de Tributação muitas vezes é implementado para estimular investimentos em determinadas áreas ou setores da economia. Para uma incorporadora na Paraíba, isso pode significar incentivos para desenvolver projetos imobiliários em regiões específicas do Estado, contribuindo para o crescimento econômico local.

Mesmo com os desafios em manter organizados os relatórios financeiros, contábeis e fiscais, as incorporadoras que se beneficiam por muitas vezes conseguir alavancar seus resultados, e ganhar uma vantagem competitiva em relação às concorrentes que não têm acesso aos mesmos incentivos fiscais. Isso influencia as estratégias de precificação e marketing das empresas no mercado imobiliário, e a população consegue adquirir um imóvel com melhor custo benefício. O regime especial de tributação pode fomentar projetos que promovam o desenvolvimento urbano, levando a uma maior oferta de moradias e infraestrutura nas áreas urbanas da Paraíba, beneficiando tanto os incorporadores quanto a população local.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo de caso teve como objetivo demonstrar os reflexos da opção pelo Regime Especial de Tributação (RET) em uma Incorporadora imobiliária da Paraíba. Para isso, em sua metodologia utilizou a abordagem qualitativa, aplicando procedimentos estudo de caso, documental e de levantamento tipo Survey, com objetivo descritivo. Foi realizada análises de documentos contábeis além da aplicação de um questionário ao profissional contábil responsável pelo objeto de estudo.

Para alcançar os objetivos propostos pela pesquisa foi necessário compreender o regime tributário que a empresa estava enquadrada antes do RET. Com isso, comparou-se os valores dos impostos desembolsados antes e depois a adoção do RET referente a 2021 e 2022, além da simulação de dois cenários para determinar a diferença de desembolso monetário entre o regime especial de tributação e o lucro presumido, e identificar se a tomada de decisão da empresa em optar pelo regime especial lhe foi favorável economicamente.

A partir dos dados constatou que, caso a Nordeste PB Construção nunca tivesse se enquadrado no RET e permanecido no lucro presumido durante os dois anos, deixaria de economizar 48,30% em imposto. Além disso, segundo a percepção do profissional responsável pela parte fiscal do objeto de estudo, a mudança de regime tributário foi satisfatória para a empresa devido à redução na carga tributária.

De acordo com pesquisa de Kruger, Santos e Flores (2020) apesar dos benefícios proporcionados pelo RET, é importante ponderar também as suas desvantagens durante o planejamento tributário, entretanto, no caso da organização pesquisada, para o respondente não houve dificuldades durante a migração de regime e nem mesmo desvantagens, apenas vantagens.

O estudo concluiu que os reflexos do RET para empresa foram positivos, já que ele apresentou facilidade para calcular o valor do imposto, reduziu a carga tributária e diminuiu os custos da empresa. O estudo concluiu também que o Regime Especial de Tributação foi um aliado para a incorporadora imobiliária estudada e para a maioria das empresas desse ramo que foram apontadas nos estudos anteriores, no entanto, deve-se sempre considerar as particularidades de cada empresa para que seja realizado um minucioso planejamento tributário por parte da entidade com os profissionais da área para que seja possível identificar o regime tributário mais

vantajoso para sua realidade.

Por isso, como recomendação para pesquisas futuras, sugere-se analisar os efeitos do RET em empresa de outros Estados e em empresas de grande porte. Outra recomendação seria realizar entrevistas com empresários que estão à frente das incorporadoras imobiliárias para entender o ponto de vista sobre a opção pelo RET de outra perspectiva.

A limitação para realizar o presente estudo foi não conseguir analisar também os dados contábeis da empresa estudada referente a 2023 devido ao tempo insuficiente.

REFERÊNCIAS

- ARAUJO, R. C. **As implicações geradas nas incorporadoras de condomínios de lotes ao optar pelo regime especial de tributação.** Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/http://repositorio.unesc.net/bitstream/1/6573/1/RICARDO%20CECHINEL%20DE%20ARAUJO.pdf>. Acesso em: 29 set. 2023.
- ALMENDANHA, C. M. (2014). Incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação. *Revista da Ajuris*, 41(133), 185-204. Recuperado de <http://www.ajuris.org.br/OJS2/index.php/REVAJURIS/article/view/225/161>.
- BASTOS, Bruna M. T. **As particularidades dos instrumentos de gerenciamento tributário nas incorporadoras brasileiras de capital aberto listadas na B3 e seus impactos sobre as respectivas ETR's.** Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/11818/1/BMTBastos.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023.
- BATISTA, A. K. P.; MACHADO, L. S. **Planejamento tributário em empresa da construção civil: O caso das sociedades de propósito específico.** Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/ConTexto/article/view/116751/pdf>. Acesso em: 05 out. 2023.
- BEUREN, L. L.; FRIES, L.N. **Regime Especial de Tributação: RET para as Incorporações Imobiliárias.** Disponível em: <https://seer.faccat.br/index.php/contabeis/article/view/62/57>. Acesso em: 01 out. 2023.
- BOSCO, J. S.; PELEIAS, I. R.; FILHO, D. V. R.; BITO, N. S. Estudo sobre o Patrimônio de Afetação em Empresas Incorporadoras da Construção Civil na Região da Grande São Paulo. **Revista de Administração e Contabilidade da Unisinos**, Rio Grande do sul, v. 3 n. 3, 16 out. 2006.
- BRASIL. Decreto-lei 9.249, de 26.12.1995. 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
- BRASIL. Decreto-lei nº 10.931/04, de 02.08.2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm
- BRASIL. Decreto-lei 11.196/05, de 21.11.2005. Institui o Regime Especial de Tributação. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11196.htm
- BRASIL. Instrução Normativa nº 1435, de 30.12.2013. Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações

imobiliárias, Programa Minha Casa, Minha Vida e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil. Disponível em:
<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=48915&visao=anotado>

BRASIL. Solução de consulta COSIT nº 8, de 07.01.2014. Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica- IRPJ. Disponível em:
<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=51227>

BRASIL. Solução de consulta COSIT nº 119, de 26.03.2019. Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica- IRPJ. Disponível em:
<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=99663>

CHALHUB, M. N. (2017). Incorporação imobiliária (4a. ed.). São Paulo: Forense.

CAETANO, V. B.; RIBEIRO, R. B. Planejamento tributário em empresa construção civil: Benefícios proporcionados pelo regime especial de tributação. **Revista de Auditoria Governança e Contabilidade**, Minas Gerais, v. 5 n. 18, 06 fev. 2017.

CREPALDI, S. **Planejamento tributário: teoria e prática**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

DELLACORTE, F.; ZENI, V. L. F. **Utilização do regime drawback como fator competitivo no mercado internacional**. Disponível em:
<file:///D:/Dados/Downloads/104-1-391-1-10-20151022.pdf>. Acesso em: 29 set. 2023.

FIGUEIREDO, N. M. A. de. **Método e Metodologia na Pesquisa Científica**. 3. ed. São Paulo: Yendis, 2008.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 7. Ed. São Paulo: Atlas, 2019.

KRUGER, C.; SANTOS, L. M. F.; FLORES, D. A. M. O regime especial de tributação no setor da construção civil: uma análise da viabilidade em empresas listadas na B3. **Revista do instituto de ciências econômicas, administrativas e contábeis**. Santa Maria, v. 24, 15 jun. 2020.

MARTINS, R. L. **Tributação da renda imobiliária**. Disponível em:
https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2133/tde-03092009-121252/publico/RICARDO_LACAZ_MARTINS_TESE.PDF. Acesso em: 18 out. 2023.

MARTINS, G. A.; THEÓPHILO, C. R. **Metodologia da Investigação Científica para Ciências Sociais Aplicadas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

MEDEIROS, J. M.; SVIERCOSKI, V. **O sabor do saber científico: TCC no serviço social**. Curitiba: Intersaberes Editora, 2020.

MENDES, W.; GARCIA, E. R. **Regimes de Tributação**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2021.

MINAYO, M. C. S. Análise qualitativa: teoria, passos e fidedignidade. **Ciência e Saúde Coletiva**. Rio de Janeiro, v. 17, 13 nov. 2012.

NOGUEIRA, D. R.; ALMEIDA, K. G.; FELIPE, G. B.; KIMURA, E. T.; EHARA, A. O. A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora da cidade de londrina. **Revista de Estudos Contábeis**, Londrina, v. 4 n. 7, 23 mai. 2013.

PÊGAS, P. H. **Manual de contabilidade tributária**. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

PEROVANO, D. G. **Manual de metodologia da pesquisa científica**. Curitiba: Intersaberes Editora, 2016.

PETRECHEN, L. C. **O Patrimônio de Afetação e a Sociedade de Propósito Específico nas Incorporações Imobiliárias**. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://poli-integra.poli.usp.br/wp-content/uploads/2022/11/2016_Ligia-Caram-Petrenchen.pdf. Acesso em: 20 set. 2023.

PINTO, M. J. T.; LUIZ, A. M. M.; HONDA, I. C. **Planejamento tributário sob o foco da lei do patrimônio de afetação**. Disponível em: https://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/pcg/article/view/13932/11035. Acesso em: 20 set. 2023.

PEREIRA, C. M. S. (2018). **Condomínio e Incorporações** (13ª ed.) Rio de Janeiro: Forense.

SOUSA, E. P. **Contabilidade de contratos de construção e de incorporação imobiliária: de acordo com as IFRS**. São Paulo: Atlas, 2015.

SIEIRO, R. N. (jan. 2017). Incorporação Imobiliária, Patrimônio de Afetação (art. 31-A da Lei nº 4.591/64) e Pesquisa Mercadológica. *Emerj*, 20(77), 179-187. Recuperado de http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista77/revista77_179.pdf.

TANG, T. Y. H. **Book-Tax Differences, a Proxy for Earnings Management and Tax Management - Empirical Evidence from China**. Disponível em: https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0020706311000264. Acesso em: 25 ago. 2023.

TEIVE, P. C.; PETRI, S. M. **Elisão Fiscal: Impacto Tributário do RET no Processo de Adesão por uma Empresa de Incorporação Imobiliária da Grande Florianópolis**. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/237166/Artigo%20Pedro%20Costa%20Teive.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 01 out. 2023.

TOSCANO, R. S. **A Relevância do Planejamento Tributário em Empresas Prestadoras de Serviço**. Repositório UFRGS. Porto Alegre, 2010.



Universidade Federal da Paraíba
Centro de Ciências Sociais Aplicadas
Departamento de Finanças e Contabilidade

APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO

Caro respondente, este questionário refere-se a uma pesquisa de natureza acadêmica para o desenvolvimento do Trabalho de Conclusão de Curso da aluna Andreza da Silva Alves, matriculada no curso de Ciências Contábeis da UFPB, tendo como Orientadora a Dra. Vera Lúcia Cruz. A sua opinião é de grande valor para nós e o seu anonimato será preservado, já que os resultados obtidos com a coleta servirão somente para a realização do trabalho.

Perfil do respondente:

1 – Função na empresa?

2 – Tempo na empresa:

3 – Gênero:

() Feminino () Masculino () Outros

4 – Faixa etária:

- () 20 a 30 anos
- () 31 a 40 anos
- () 40 a 60 anos
- () Mais de 60 anos

5 – Grau de instrução:

- () Segundo Grau Completo
- () Superior incompleto
- () Superior completo
- () Especialização incompleta

- ☐ Especialização completa
☐ Outros _____

Perguntas referente a opção da empresa pelo Regime Especial de Tributação

6- A decisão de optar pelo Regime Especial de Tributação foi do contador?

- ☐ Sim ☐ Não

7- O que motivou a migração da Nordeste PB Construção LTDA do lucro presumido para o RET?

- ☐ A redução dos tributos ☐ A facilidade de apuração da base de cálculo
☐ Outros

8- Foi realizado algum estudo de planejamento tributário para a empresa?

- ☐ Sim ☐ Não

9- Como foi o processo de implantação do regime?

- ☐ Ocorreram várias reuniões para repassar as informações da mudança pelo regime de tributação
☐ Ocorreram algumas reuniões para repassar as informações da mudança pelo regime de tributação
☐ A mudança foi simples, sem a necessidade de reuniões

10-Houve alguma dificuldade na implantação do regime de tributação?

- ☐ Sim ☐ Não

11-O que mudou para a empresa após a opção pelo RET?

- ☐ A redução dos impostos ☐ A simplificação no cálculo
☐ Aumento na receita ☐ outros _____

12-Para a empresa Nordeste PB Construção LTDA existe alguma situação capaz de considerar outros regimes tributários ao invés do RET?

- ☐ Sim ☐ Não

13-A decisão de enquadramento da Nordeste PB Construção LTDA no RET

foi satisfatória?

() Sim () Não

14-Para a empresa quais foram os pontos positivos e negativos proporcionados pelo Regime Especial de Tributação durante o período de 2021 a 2022?
