



UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CENTRO E CIÊNCIAS SOCIAIS E APLICADAS
CURSO DE BACHARELADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS

CÍCERO NUNES DE FARIAS

**IMPACTO DA INCIDÊNCIA DOS TRIBUTOS NOS CUSTOS
DA CONSTRUÇÃO CIVIL**

MONTEIRO-PB
2013

CÍCERO NUNES DE FARIAS

IMPACTO DA INCIDÊNCIA DOS TRIBUTOS NOS CUSTOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Ciências Contábeis do Departamento de Contabilidade da Universidade Estadual da Paraíba, UEPB, como requisito parcial a conclusão do referido curso.

Orientador:

Professor Ms. Marônio Monteiro do Rêgo

**MONTEIRO-PB
2013**

F111i Farias, Cícero Nunes de.

Impacto da incidência dos tributos nos custos da construção civil / por Cícero Nunes de Farias . – 2013.

59 f.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso
(Bacharelado em Ciências Contábeis) –
Universidade Estadual da Paraíba, Centro de
Ciências Humanas e Exatas, 2013.

“Orientação: Prof. Me. Marônio Monteiro do
Rêgo, Departamento de Ciências Contábeis”.

1. Construção civil. 2. Custos. 3. Tributos. I.
Título.

21.ed. CDD 657

**DEFESA DE MONOGRAFIA
(ATA)**

Aos doze dias do mês de setembro de dois mil e treze, às 20h00, na Sala LABCONT do Curso de Ciências Contábeis da UEPB / Campus VI, realizou-se a defesa de monografia do aluno **CÍCERO NUNES DE FARIAS**, como requisito para obtenção do Grau de Bacharel em Ciências Contábeis, sob o título: **"IMPACTO DA INCIDÊNCIA DOS TRIBUTOS NOS CUSTOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL"**, onde participaram como membros da banca examinadora os professores: Prof. Esp. Marônio Monteiro do Rêgo (Orientador), Prof. Ms. José Humberto do Nascimento Cruz e Prof. Tony Regy Ferreira da Silva. De acordo com os resultados obtidos, a banca examinadora considerou o aluno APROVADO, com média 8,0. E, para constar eu Esio Reinaldo Monteiro lavrei a presente ata que vai por mim assinada na qualidade de Secretário e submetida à apreciação dos presentes.
Monteiro - PB, 12 de Setembro de 2013.

SECRETÁRIO

BANCA EXAMINADORA

Esio Reinaldo Monteiro
Marônio Monteiro do Rêgo
Esio Reinaldo Monteiro
Tony Regy Ferreira da Silva

Dedico a todos os meus familiares.

AGRADECIMENTOS

A Deus, fonte de inspiração e sabedoria.

Ao meu orientador pela paciência, dedicação, compreensão e brilhantismo em suas orientações;

A todos os professores do curso pela competência e zelo na transmissão do conhecimento;

Aos amigos e colegas de curso, pela força e conselhos;

Aos meus familiares que sempre compreenderam a ausência durante os estudos;

A todos que contribuíram direta ou indiretamente para a realização deste trabalho.

RESUMO

O presente estudo analisa o impacto da incidência dos tributos nos custos da construção civil, onde a partir de uma metodologia exploratória, e, estudo de caso cuja investigação se pautou em uma revisão de literatura, fundamentada a partir da pesquisa bibliográfica sobre o tema com seus principais autores, se discorreu sobre a contabilidade das empresas construtoras, relacionou os custos para a construção civil, apontou os tipos de tributos mais incidentes na construção civil e abordou alguns aspectos relacionados ao planejamento tributário, destacando a incidência de tributos na construção civil, dentro da legalidade e permissibilidade que a legislação oferece, e análise dos custos de uma construção de residência imobiliária, coletados junto a Empresa Paulino Amorim Construções LTDA. Ao final do trabalho concluiu-se que os tributos praticados na construção civil influem nos custos de uma obra. Entre os custos de maior incidência no setor, destacam-se os impostos federais (IR/PIS/COFINS); municipais (ISS) e os estaduais (ICMS).

PALAVRAS-CHAVE: Construção civil; Custos; Tributos.

ABSTRACT

The present study analyzes the incidence of the tributes in the costs of the civil construction, where from an exploratory methodology whose inquiry is based on a revision of literature, based on bibliographical research on the subject with its main authors, if it is discussed on the accounting of the construction companies, related to the costs for the civil construction, pointing out the types of more incident tributes in the civil construction and approaching some aspects related to the planning tributary, detaching the incidence of tributes in the civil construction, inside of the legality and permissibility that the legislation offers. At the end of the work one concluded that the tributes practiced in the civil construction influence in the costs of a workmanship. It enters the costs of bigger incidence in the sector, are distinguished the federal taxes (IR/PIS/COFINS/CPMF); municipal taxes (ISS) and the state ones (ICMS).

KEYWORDS: Civil construction; Costs; Tributes.

LISTA DE SÍGLAS E ABREVIATURAS

COFINS – Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CPMF – Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira
CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
DOU – Diário Oficial da União
FII – Fundo de Investimento Imobiliário
ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IN – Instrução Normativa
INSS – Instituto Nacional de Seguridade Social
IPI – Imposto Sobre Produtos Industrializados
IR – Imposto de Renda
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
PASEP – Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público
PIS – Programas de Integração Social
REF – Resultado de Exercícios Futuros
RET – Regime Especial de Tributação
RIR – Regulamento do Imposto de Renda
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
SRF – Secretaria da Receita Federal
SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civi
SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civill

LISTA DE TABELAS

TABELA 01: FORMAS DE REALIZAÇÃO DA VENDA.....	20
TABELA 02: FORMAS DE RECONHECER A RECEITA E CONFRONTAR OS CUSTOS.....	21
TABELA 03: PERCENTUAL DOS TRIBUTOS.....	50

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
1.1 OBJETIVOS.....	13
1.2 JUSTIFICATIVA.....	13
1.3 METODOLOGIA.....	15
1.4 ESTRUTURA DO TRABALHO.....	17
2 CONTABILIDADE DAS EMPRESAS CONSTRUTORAS	18
2.1 EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL.....	18
2.2 POSSÍVEIS FORMAS DE REALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	20
2.3 RECEITAS DE VENDAS DE IMÓVEIS.....	21
2.3.1 VENDA À VISTA DE UNIDADE CONCLUÍDA.....	22
2.3.2 VENDA À VISTA DE UNIDADE NÃO CONCLUÍDA SEM UTILIZAÇÃO DE CUSTO ORÇADO.....	22
2.3.3 VENDA À VISTA DE UNIDADE NÃO CONCLUÍDA SEM UTILIZAÇÃO DE CUSTO ORÇADO.....	23
2.3.4 VENDA À PRAZO OU PRESTAÇÃO DE UNIDADE CONCLUÍDA.....	24
2.3.5 VENDA À PRAZO A PRESTAÇÃO DE UNIDADE NÃO CONCLUÍDA COM VENCIMENTO TOTAL CONTRATADO PARA O CURSO DO ANO-CALENDÁRIO DA VENDA.....	24
2.3.6 VENDA À PRAZO A PRESTAÇÃO DE UNIDADE NÃO CONCLUÍDA COM VENCIMENTO TOTAL CONTRATADO PARA DEPOIS DO ANO-CALENDÁRIO DA VENDA.....	26
2.4 DIFERENÇA DE VALOR ENTRE O CUSTO ORÇADO E O CUSTO REALIZADO.....	29
2.4.1 TRATAMENTO CONTÁBIL DO EXCESSO DE CUSTO REALIZADO.....	29
2.4.2 TRATAMENTO FISCAL DA INSUFICIÊNCIA DE CUSTO REALIZADO.....	32
2.5 CUSTOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL.....	32
2.5.1 APURAÇÃO DOS CUSTOS.....	32
2.5.2 REGISTRO PERMANENTE DE ESTOQUES.....	33
2.5.3 REGISTRO DE INVENTÁRIO.....	34
2.5.4 CORREÇÃO MONETÁRIA DE IMÓVEIS EM ESTOQUE.....	34
2.5.5 FORMAÇÃO DE CUSTOS.....	35
3 PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO NA CONSTRUÇÃO CIVIL	40
3.1 TRIBUTOS.....	40
3.1.1 PIS E COFINS.....	40
3.1.2 CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E IMPOSTO DE RENDA.....	41
3.1.3 IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS.....	41
3.1.4 IMPOSTO SOBRE CIRCULAÇÃO DE MERCADORIAS.....	42
3.1.5 ANÁLISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	42
3.2 A INCIDÊNCIA DE TRIBUTOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL.....	44
3.2.1 IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS.....	44
3.2.2 IMPOSTO SOBRE CIRCULAÇÃO DE MERCADORIAS E SERVIÇOS DE TRANSPORTE INTERMUNICIPAL E INTERESTADUAL E DE COMUNICAÇÃO.....	45
3.2.3 IMPOSTO SOBRE O PRODUTO INDUSTRIALIZADO.....	47
3.2.4 PIS/PASEP E COFINS.....	47

3.2.5 IMPOSTO DE RENDA PESSOA JURIDICA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LIQUIDO	48
4 ESTUDO DE CASO	49
4.1 ANÁLISE DA PESQUISA	50
CONCLUSÃO	51
REFERÊNCIAS	53

1. INTRODUÇÃO

A Contabilidade de Custos, tanto em atividades com ou sem fins lucrativos, tem importância fundamental no contexto da administração do patrimônio, bem como na mensuração do lucro. Entre os postulados de Contabilidade estão compreendidos os princípios, normas e procedimentos que geram instrumentos úteis para o registro das informações destinadas a prover seus usuários que tenham interesse em avaliar, quantitativa e qualitativamente, a situação e progresso da empresa, em demonstrações e análises de natureza econômica, financeira, física e de produtividade. (STABILE, 1996)

Um sistema de contabilidade de custos não implica apenas na análise dos fatores internos à empresa que afetem sua estrutura de custos, mas também a busca e avaliação dos fatores externos que possam influenciar tal estrutura.

Com base na legislação fiscal, a apuração de resultado dos contratos de empreendimentos da construção civil, com prazo de execução superior a um ano, deve refletir em cada exercício, os custos efetivamente incorridos ou parte do preço total orçado da construção, inclusive os custos tributários.

O imposto sobre a renda incidente sobre os resultados apurados representa importante desembolso, muitas vezes com grande influência sobre as decisões empresariais. Por isso, faz-se necessário que sejam usados os meios legais para minimizar ou postergar os pagamentos, o que torna relevante à escolha do método de apropriação.

As empresas construtoras mantêm uma atividade cujo ciclo operacional é de longo prazo e requer significativo volume de recursos, assim o estudo das formas de realização e financiamento das vendas é de vital importância para a viabilização do negócio frente às disponibilidades de recursos da empresa de construção para cada empreendimento. Cumpre observar que entre os custos de maiores incidências na construção civil, destacam-se os tributos federais (IR/PIS/COFINS); municipais (ISS) e os estaduais (ICMS).

É evidente que um quadro da desenvoltura dos tributos na construção civil recebera até então caráter introdutório. Entretanto, é necessário que dados mais esclarecedores sejam explanados e discutidos a fim de uma melhor compreensão do tema que tem como objetivo geral analisar o impacto da incidência dos tributos no

custo da construção civil. Com base nesse objetivo discorre-se sobre a contabilidade das empresas construtoras; relaciona-se os custos para a construção civil e; apontam-se os tipos de tributos mais incidentes na construção civil.

Sob essa perspectiva pretende-se aprofundar as informações sobre essa observação a partir da seguinte problematização: **Qual o impacto da incidência de tributos nos custos da construção civil?**

1.1 OBJETIVOS

- a) Objetivo Geral: Consiste em analisar o impacto da incidência dos tributos nos custos da construção civil.

- b) Objetivos específicos são:
 - 1. caracterizar empresas de construção civil;
 - 2. relacionar os custos para a construção civil;
 - 3. apontar os tipos de tributos incidentes na construção civil;
 - 4. verificar qual o impacto que os tributos promovem na formação de custos.

1.2 JUSTIFICATIVA

O Brasil tem a maior carga tributária da América Latina e uma das maiores do mundo, segundo pesquisas do Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário – IBPT, até 30 de maio de 2013, os gastos com pagamento de impostos totalizaram 41,10%, neste cenário, os contribuintes devem dedicar 150 dias de trabalho deste mesmo ano para pagar suas cargas tributárias que incluem tributos nas esferas municipais, estaduais e federais, ou seja, são obrigados a destinar em média 41,10% de seus rendimentos para honrar a tributação sobre os rendimentos, consumo, patrimônio e outros. De acordo com o professor João Eloi Olenike, presidente do IBPT, os

impostos pagos pelas empresas, totalizaram no ano de 2012, 36,27% do PIB, ou seja, mais de 36% de tudo o que foi produzido no Brasil, é retirado da sociedade na forma de tributos.

Sendo essa a presente realidade tributária, as organizações devem buscar todas as alternativas possíveis para diminuir os gastos com impostos e contribuições, com o intuito de reduzir, retardar ou até eliminar seu pagamento, desde que essas atitudes não se retirem do campo legal, lícito. Agir dessa maneira pode diminuir o impacto dos tributos no preço final dos produtos e gerar elisão fiscal.

A área tributária vem chamando muita atenção por sua singular relevância, demandando grande número de pesquisas e publicações por parte principalmente dos profissionais como os contadores, pois os tributos são conhecidamente consumidores da maioria dos recursos financeiros das empresas. Saber gerir esses gastos diminuindo-os por meio de planejamento tributário vem sendo um desafio a todos os gestores e empresários.

Essa pesquisa visa oferecer uma proposta para o meio acadêmico, por ser instrumento de difusão do impacto causado pelos tributos no setor de construção civil. Neste caso, o ramo de atividade estudado movimentava consideravelmente os pilares de nossa economia, prova disso é o resultado divulgado pela revista EXAME.COM¹, em 05 de junho de 2013, em sua página de Economia, com informações prestadas pelo sindicato que representa o Estado de São Paulo no setor, Sinduscon-SP, em parceria com a Fundação Getulio Vargas(FGV), que revela a criação de 95,7 mil vagas em relação ao ano anterior, o que resultou num crescimento de 3,02%,¹ em relação a 2011, e, ainda diz que o número de trabalhadores com carteira assinada em dezembro de 2012 totalizavam 3,270 milhões em todo o país. Logo, esse estudo pode despertar um maior interesse de outros acadêmicos pela contabilidade tributária, para daí surgirem futuros conhecedores do ramo que contribuirão para maiores estudos nessa área.

Por fim, a relevância social do projeto é percebida pelo fato de que, o peso dos impostos afeta direta e indiretamente a remuneração de todos os trabalhadores, pois se gasta boa parte do tempo anual de trabalho somente para honrar os compromissos tributários. Além disso, a deficiência na prestação dos serviços públicos faz com que o contribuinte tenha gastos privados cada vez maiores,

¹ www.exame.com.br/economia

comprometendo ainda mais seu orçamento. Não obstante, os consumidores também arcam com o peso dos tributos embutidos nos bens e serviços, causados pela também onerosa tributação das empresas, por isso, a pesquisa e o planejamento podem ser a melhor opção a ser usada para amenizar a carga tributária que nos é imposto diariamente.

No caso da construção civil, a excessiva carga tributária, além de majorar o preço do imóvel, provoca ainda um aumento da informalidade no setor, o que gera uma série de prejuízos para o país (MARTINS, 2003).

1.3 METODOLOGIA

O conhecimento científico, ao contrário dos outros tipos de conhecimento, é objetivo e lógico, surge da investigação de fatos reais, que são verificados e experimentados por meio dos métodos científicos, esses é que vão nos fornecer os subsídios necessários para que uma teoria sobre determinado assunto seja posta à prova e tenha sua veracidade comprovada, e também futuramente possa ser criticada e melhorada através de novas provas e experiências.

Os métodos científicos têm por intuito orientar os trabalhos científicos dando uma ampla visão da pesquisa e seus objetivos. Eles auxiliam a consecução da solução do problema, por meio dos procedimentos metodológicos.

Tomando-se como ponto de partida o impacto da incidência de tributos nos custos da construção civil, elaborou-se um estudo mais aprimorado dos impostos e contribuições como IRPJ, CSLL, COFINS, PIS, ISS, pertinentes a construção civil.

Segundo Vergara (2005) Metodologia do Trabalho Científico é um conjunto de abordagens, técnicas e processos utilizados pela ciência para formular e resolver problemas de aquisição objetiva do conhecimento, de uma maneira sistemática. E quanto à metodologia, a pesquisa caracteriza-se como exploratória, pois, possui natureza de sondagem. (VERGARA, 2005)

Para Gil (1999) “a pesquisa bibliográfica é desenvolvida mediante material já elaborado, principalmente de livros e artigos científicos”.

Portanto, o método científico a ser adotado, para alcançar os objetivos deste estudo, adotou-se um levantamento bibliográfico junto à literatura pertinente, incluindo livros, revistas, artigos, leis, instruções normativas, resoluções e normas

para aprofundamento e fundamentação dos dados teóricos necessários à sua efetivação.

Nesse sentido argumenta Gil (1999, P. 45) :

A pesquisa exploratória tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses. Pode-se dizer que estas pesquisas têm como objetivo principal o aprimoramento de ideias ou descoberta de instituições.

Sendo assim, os métodos exploratórios, para Santos (2004, p. 26), “demonstram a real importância do problema, e o estágio em que se encontram as informações já disponíveis a respeito do assunto, e até mesmo revela ao pesquisador novas fontes de informação.” Logo, em Contabilidade, o uso desse método proporciona, por meio do exaustivo estudo de dados, a formação de novos enfoques para temas já existentes.

Quanto aos procedimentos usados na pesquisa, faz-se um estudo de caso, que consiste, para Santos (2004, p. 30), “selecionar um objeto de pesquisa, restrito, com o objetivo de aprofundar-lhe os aspectos característicos.” Portanto, trata-se de um estudo de um determinado assunto ou objeto que visa obter o máximo de informações possíveis.

Neste estudo, usam-se os dados de uma prestadora de serviços de construção civil optante pelo Simples Nacional, para posterior análise, estes dados foram obtidos com o departamento de engenharia. Para a coleta dos dados utilizou-se de entrevista informal com o engenheiro civil.

Quanto aos fins, foi realizada uma pesquisa bibliográfica, e, um estudo de caso, sobre o tema. Esse tipo de pesquisa constitui o estudo sistematizado desenvolvido com base em material publicado em livros, revistas, jornais, redes eletrônicas, ou ainda, qualquer material acessível ao público em geral, como também, dados coletados junto a construtora. Fornece instrumental analítico e quantitativo para qualquer outro tipo de pesquisa, mas também pode esgotar-se em si mesmo.

Esta revisão de literatura, fundamentada a partir da pesquisa bibliográfica, consiste no levantamento e análise criteriosa e sistemática dos resultados e conclusões de outras pesquisas acerca do tema. Os estudos de revisão de literatura

organizam, comparam e resumem outras pesquisas e são extremamente úteis quando um pesquisador necessita realizar uma rápida avaliação sobre o tema com seus principais autores.

1.4 ESTRUTURA DO TRABALHO.

O presente trabalho está estruturado da seguinte maneira: No capítulo 1 se apresenta a Introdução, Objetivos geral e Específicos, Justificativa, Metodologia, e, Estrutura do Trabalho;

No Capítulo 2, discorre-se sobre Contabilidade das Empresas de Construção Civil, fazendo um aparte para conceituar Empresas de Construção Civil, destacando os seguintes temas: Possíveis Formas de Realização do Emoreendimento, Receitas de Vendas de Imóveis, Diferença de Valor Entre o Custo Orçado e o Custo Realizado, e ainda os Custos na Construção Civil, com destaque para: Apuração dos custos, Registro permanente de Estoques, Registro de Inventário, Correção Monetária dos Imóveis em Estoque, e, Formação dos custos.

No Capítulo 3. Tratamos do Planejamento Trubutário na Construção Civil evidenciado-se: , ISS, ICMS, IPI, PIS,PASEP, COFINS, IRPJ, CSSL, e incidência destes Tributos na Construção Civil.

No Capítulo 4, trata do Estudo de caso, destacando a Análise de Resultados, e, Considerações Finais.

2. CONTABILIDADE DAS EMPRESAS CONSTRUTORAS

A priori é fundamental conceituar e tecer alguns comentários sobre as empresas construtoras, a fim de que haja uma melhor compreensão no decorrer desta pesquisa sobre o tema analisado, para posteriormente adentrarmos na Contabilidade das Empresas propriamente ditas.

2.1 EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Para a abordagem do que vem a ser empresa de construção civil se faz necessário primeiro conceituar empresa separadamente.

Mosimann, Alves e Fisch, (1993, p. 19), a definem como:

um agrupamento humano hierarquizado que põe em ação, meios intelectuais, físicos e financeiros, para extrair, transformar, transportar e distribuir riquezas ou produzir serviços, conforme objetivos definidos por uma direção, individual o colegiado, fazendo intervir em diversos graus, motivação, de benefício e utilidade social.

Já Figueiredo e Caggiano (1997, p. 24), colocam que “a empresa é uma unidade produtora que visa criar riquezas, transacionando em dois mercados, um fornecedor, e outro consumidor.”

Logo pode-se afirmar que as empresas são organismos que tem por maior objetivo a geração de lucros, por meio da exploração econômica de máquinas e pessoas. O acúmulo de riquezas promove novos investimentos que vão gerar novos lucros. Forma-se assim um ciclo, onde toda a sociedade beneficia-se com seu desenvolvimento.

Após essas definições, pode-se conceituar e caracterizar a atividade de construção civil que possui muitas particularidades de funcionamento e organização que a diferencia das demais.

Para Costa (2000, p. 13), “as empresas de construção civil executam obras para terceiros sob administração ou sob empreitada.” Assim, as construções feitas pelo regime de empreitada instituem-se entre uma pessoa jurídica e um terceiro por meio do fornecimento de mão-de-obra, e, com ou sem material, restringindo-se essas condições às cláusulas do contrato previamente firmado entre as partes.

Por outro lado, a Instrução Normativa (IN) n. 69/2002, dispõe em seu artigo (art.). 2º inciso XLII que, “considera-se obra de construção civil a construção, a demolição, a reforma ou a ampliação de edificação ou de qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo”.

Por isso, deve-se elencar os serviços que se enquadram nas definições apresentadas, pois a partir delas nota-se que a construção civil abrange não só uma atividade e sim um conjunto, essas atividades podem ser tanto de construção propriamente dita, bem como prestação de serviços entre outras. Para esclarecimento, a Resolução nº 7 de 7 de fevereiro de 1969, da Comissão Técnica Permanente de Estudos Fiscais da Região Centro-Sul (1997) identificou como empresa de construção civil aquela que realiza as seguintes atividades:

- a) construção, demolição, reforma ou reparação de prédios ou de outras edificações;
- b) construção e reparação de estradas de ferro e rodagem, inclusive os trabalhos concernentes às estruturas inferior e superior de estradas e obras de arte;
- c) construção e reparação de pontes, viadutos, logradouros públicos e outras obras de urbanismo;
- d) construção de sistemas de abastecimento de água e de saneamento;
- e) execução de obras de terraplenagem, de pavimentação em geral, hidráulicas, marítimas ou fluviais;
- f) execução de obras elétricas e hidroelétricas; e,
- g) execução de obras de montagem e construção de estruturas em geral.

Porém, o presente estudo restringe-se ao aspecto tributário federal, estadual e municipal, dispensado a essa atividade.

2.2. POSSÍVEIS FORMAS DE REALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

De acordo com Bonizio (2001), as empresas construtoras mantêm uma atividade cujo ciclo operacional é de longo prazo e requer significativo volume de recursos, assim o estudo das formas de realização e financiamento das vendas é de vital importância para a viabilização do negócio frente às disponibilidades de recursos da empresa de construção para cada empreendimento.

A tabela 1 descreve de maneira sucinta e objetiva as formas de negociação das unidades imobiliárias e permite ao incorporador do empreendimento fazer uma seleção clara da forma que melhor se adapte à sua realidade.

TABELA 01: FORMAS DE REALIZAÇÃO DA VENDA

FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO	MOMENTO DA VENDA	CONDIÇÕES DA VENDA	FONTE DE RECURSOS
RECURSOS PRÓPRIOS	Unidade concluída	À vista	Cliente
		A prestação	Cliente/Empresa
	Unidade em construção	À vista	Cliente
		A prestação	Cliente/Empresa
RECURSOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH)	Unidade concluída	À vista	Cliente
		A prestação	Cliente/SFH
	Unidade em construção	À vista	Cliente
		A prestação	Cliente/SFH
RECURSOS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)	Unidade concluída	À vista	Cliente
		A prestação	Cliente/FII
	Unidade em construção	À vista	Cliente
		A prestação	Cliente/FII

Fonte: Bonizio, 2001, p. 19.

Segundo Bonizio (2001, p. 20-21), “o momento da venda, independentemente da forma de financiamento, pode ocorrer nas seguintes circunstâncias: quando a unidade já está acabada ou quando está em construção”. As formas de pagamento podem ser à vista ou a prazo com fonte de recursos advindas exclusivamente do cliente, do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), ou ainda de qualquer combinação entre eles. (CONFORTO; SPRANGER 2002)

Na tabela 2 visualiza-se melhor essas possibilidades, abrangendo todas as formas de negociação de contabilização preconizadas pela legislação vigente.

TABELA 02: FORMAS DE RECONHECER A RECEITA E CONFRONTAR OS CUSTOS

MOMENTO DA VENDA	CONDIÇÕES DA VENDA	MOMENTO DO RECONHECIMENTO DO LUCRO	FORMAS DE RECONHECIMENTO DO LUCRO
QUANDO AS UNIDADES ESTÃO CONCLUÍDAS	À VISTA	No momento da venda	Confronta as receitas e os custos incorridos (estocados) totais
	A PRAZO	No momento da venda	Confronta as receitas totais e os custos incorridos (estocados) totais
		Na mesma proporção dos valores recebidos	Confronta a parcela da receita recebida com a parcela proporcional dos custos incorridos (estocados)
		Quitação das parcelas por parte do cliente - pela condição suspensiva	Confronta as receitas e custos incorridos (estocados) totais - reconhecimento pela condição suspensiva
QUANDO AS UNIDADES ESTÃO EM CONSTRUÇÃO	À VISTA	No momento da venda	Confronta as receitas e os custos incorridos, contratados e orçados totais
			Reconhece receita total e custos incorridos e contratados (os demais custos são reconhecidos nos exercícios em que são incorridos)
		Entrega do bem - pela condição suspensiva	Confronta as receitas e os custos incorridos, contratados e orçados totais
	A PRAZO	No momento da venda	Confronta as receitas totais e os custos incorridos (estocados) totais
		Na mesma proporção dos valores recebidos	Confronta a parcela da receita recebida com a parcela proporcional dos custos incorridos, contratados e orçados
		Quitação das parcelas por parte do cliente e/ou entrega do bem - pela condição suspensiva	Confronta as receitas e custos incorridos (estocados) totais

Fonte: Bonizio, 2001, p. 22.

2.3. RECEITAS DE VENDAS DE IMÓVEIS

As operações das empresas imobiliárias, bem como qualquer atividade, tem como objetivo vender seus produtos, mercadorias ou serviços, como forma de subsidiar suas atividades e gerar os resultados econômicos esperados pelos

investidores. Na construção civil a legislação apresenta algumas formas peculiares no tratamento das vendas de imóveis.

De acordo com IN SRF nº 84 de 20.12.1979, a venda de unidades imobiliárias considera-se efetivada ou realizada quando contratada a operação de compra e venda, ainda que mediante instrumento de promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou qualquer outro documento representativo de compromisso ou quando implementada a condição suspensiva a que estiver sujeita essa venda.

2.3.1 Venda à vista de unidade concluída

O lucro bruto será apurado e reconhecido no resultado do período-base, na data em que se efetivar a transação. O lançamento contábil é muito simples, já que o custo está totalmente incorrido devido ao fato da unidade estar concluída e o valor ter sido efetivamente recebido.

2.3.2 Venda à vista de unidade não concluída sem utilização do custo orçado

A IN SRF nº 84 de 20.12.1979, estabelece que quando o contribuinte não se interessar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações de custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as atualizações monetárias dos custos contratados serão feitos com observância das normas a seguir descritas:

- a) Inicialmente, será apurado o custo da unidade vendida, até o dia da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional, por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados até a data mencionada;
- b) Uma vez conhecido o custo da unidade vendida, o lucro bruto deverá ser apurado e, em seguida, computado integralmente no resultado do período de apuração, na data em que se efetivar a venda;
- c) os custos respectivos à unidade vendida pagos, incorridos ou contratados após a data do reconhecimento do lucro bruto, sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento, terão o seguinte tratamento:

I - A parte apurada entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período-base em que esse fato acontecer será computada no resultado como custo adicional de venda;

II - a parte apurada em período-base posterior ao mencionado acima, será computada no resultado desse período-base como custo de período anterior, e representará parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

d) as atualizações monetárias dos custos contratados respectivos à unidade vendida terão o mesmo tratamento previsto nas alíneas I e II da letra "c" acima;

2.3.3 Venda à vista de unidade não concluída com utilização do custo orçado

De acordo com a IN SRF nº 84 de 20.12.1979, quando o contribuinte optar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações de custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as modificações no valor do orçamento serão feitos com observância das normas constantes a seguir:

a) Inicialmente, será apurado custo da unidade vendida, na data da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional (rateio), por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados e dos custos orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos a que o contribuinte se obrigou;

b) uma vez conhecido o custo da unidade vendida, de conformidade com o disposto na letra "a" acima, o lucro bruto deverá ser apurado e, em seguida computado integralmente no resultado do período-base, na data em que se efetivar a venda;

c) os valores referentes à atualização monetária e às alterações nas especificações do orçamento da unidade vendida, bem como às correções monetárias do saldo do custo orçado, sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento, terão o seguinte tratamento:

I - quando ocorridos entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período-base em que esse fato acontecer, constituirão ajuste

da conta de controle do custo orçado e serão computados no resultado do exercício social como custo adicional da venda;

II - Quando ocorridos em período-base posterior ao mencionado na alínea precedente, constituirão ajuste da conta de controle do custo orçado, e serão computados no resultado desse período-base como custo de períodos-base anteriores, representando, em consequência, parcela redutora do lucro bruto de vendas desse período-base posterior.

2.3.4 Venda à prazo ou a prestação de unidade concluída

A IN SRF nº 84 de 20.12.1979 dispõe que na venda a prazo ou a prestação de unidade concluída, com pagamento total contratado para o curso do ano-calendário da venda, o lucro bruto será apurado e reconhecido, no resultado do período-base, na data em que se efetivar a transação.

Ainda de acordo com a IN SRF nº 84 de 20.12.1979, na venda a prazo ou a prestação de unidade concluída, com pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do ano-calendário da venda, o lucro bruto apurado poderá, para efeito de determinação do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro, ser reconhecido nas contas de resultado de cada período-base proporcionalmente à receita da venda efetivamente recebida (a tributação poderá ser diferida), observadas as normas descritas a seguir:

- a) O lucro bruto será controlado mediante utilização de conta ou contas do grupo de resultado de exercícios futuros, em que se registrarão a receita bruta da venda e o custo do imóvel;
- b) por ocasião da venda, será determinada a relação entre o lucro bruto e a receita exclusiva da venda e, até o final de cada período-base, será transferida, para o resultado, parte do lucro bruto proporcional à referida receita nele recebida.

2.3.5 Venda à prazo ou a prestação de unidade não concluída com vencimento total contratado para o curso do ano-calendário da venda

No caso da venda a prazo ou a prestação de unidade não concluída, com pagamento total contratado para o curso do ano-calendário da venda, quando o contribuinte não se interessar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações de custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as atualizações monetárias dos custos contratados serão feitos com observância do estabelecido a seguir, em concordância com o que estabelece IN SRF nº 84 de 20.12.1979:

- a) Inicialmente, será apurado o custo da unidade vendida, até o dia da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional (rateio), por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados até a data mencionada;
- b) uma vez conhecido o custo da unidade vendida, o lucro bruto deverá ser apurado e, em seguida, computado integralmente no resultado do período-base, na data em que se efetivar a venda;
- c) os custos respectivos à unidade vendida pagos, incorridos ou contratados após a data do reconhecimento do lucro bruto, sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento, e terão o seguinte tratamento:
 - I - a parte apurada entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período-base em que esse fato acontecer será computada no resultado do período como custo adicional de venda;
 - II - a parte apurada em período-base posterior ao mencionado acima, será computada no resultado desse período-base como custo de exercício anterior, e representará parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.
- d) as atualizações monetárias dos custos contratados respectivos à unidade vendida terão o mesmo tratamento previsto nas alíneas I e II da letra "c" acima;

Ocorre outra situação quando em caso de venda a prazo ou a prestação de unidade não concluída, com pagamento total contratado para o curso do ano calendário da venda, e o contribuinte optar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações de custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as modificações no valor do orçamento serão feitos

com observância do que segue, de acordo com a IN SRF nº 84 de 20.12.1979:

a) Inicialmente, será apurado custo da unidade vendida, na data da venda, mediante distribuição proporcional, por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados e dos custos orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos a que o contribuinte se obrigou;

b) uma vez conhecido o custo da unidade vendida, de conformidade com o disposto na letra "a" acima, o lucro bruto deverá ser apurado e, em seguida, computado integralmente no resultado do exercício, na data em que se efetivar a venda;

c) os valores referentes à atualização monetária e às alterações nas especificações do orçamento da unidade vendida, bem como às correções monetárias do saldo do custo orçado, sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento, terão o seguinte tratamento:

I - quando ocorridos entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período-base em que esse fato acontecer, constituirão ajuste da conta de controle do custo orçado e serão computados no resultado do exercício social como custo adicional da venda;

II - Quando ocorridos em período-base posterior ao mencionado na alínea precedente, constituirão ajuste da conta de controle do custo orçado, e serão computados no resultado desse período-base como custo de períodos-base anteriores, representando, em consequência, parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

A separação determinada acima, pelo legislador, na prática é inócua, pois, de qualquer forma o valor é lançado em conta de resultado, como custo do imóvel vendido.

2.3.6 Venda à prazo ou a prestação de unidade não concluída com pagamento contratado para depois do ano-calendário da venda

De acordo com a IN SRF nº 84 de 20.12.1979 quando o contribuinte não se interessar pela inclusão do custo orçado no custo do imóvel vendido, mas, por outro

lado, interessar-se pelo reconhecimento do lucro bruto proporcionalmente à receita recebida, deverá observar as normas dispostas a seguir:

a) quanto às apurações iniciais do custo, do lucro bruto, e da relação entre este e a receita bruta de venda:

1 - será apurado o custo da unidade vendida, até o dia da efetivação da venda, mediante distribuição proporcional, por todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados até a data mencionada;

2 - uma vez conhecido o custo da unidade vendida, de conformidade com o disposto na alínea precedente, será determinada a relação entre o lucro bruto até então apurado e a receita bruta de venda;

b) Com referência ao reconhecimento do Lucro Bruto:

1 - o reconhecimento do lucro bruto poderá ser feito proporcionalmente à venda recebida em cada período-base, mediante a utilização de conta ou contas do grupo de resultado de exercícios futuros, em que se registrarão a receita bruta da venda e os custos pagos, incorridos ou contratados;

2 - as transferências parciais do lucro bruto, do grupo de resultados de exercícios futuros para o resultado de cada período-base, serão feitas sempre com base na relação atualizada entre o lucro bruto e a receita bruta de venda.

c) Os custos respectivos à unidade vendida pagos, incorridos ou contratados entre o dia da efetivação da venda e a data em que o cliente saldar o seu débito, sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento, serão transferidos da conta de obras em andamento para conta específica de resultados de exercícios futuros, ou nesta registrados diretamente, com o conseqüente reajustamento da relação entre o lucro bruto e a receita bruta de venda, e ensejarão os seguintes procedimentos:

1 - reajustamento, periódico ou no encerramento do período-base, do lucro bruto reconhecido proporcionalmente aos valores recebidos no período-base de tal modo que o montante do lucro reconhecido no período-base represente o resultado da aplicação, sobre a soma das prestações nele recebidas, da última relação do período-base entre o lucro bruto e a receita bruta de vendas;

2 - Contabilização em conta de resultado do exercício, como custo de exercícios anteriores, da diferença de custo correspondente à parte do preço de venda já recebida até a data do balanço anterior.

d) Como alternativa ao estabelecido acima, as pessoas jurídicas que optarem pelo lucro real anual, poderão adotar os seguintes procedimentos:

1 - no final do ano-calendário, o contribuinte aplicará a última relação percentual do período-base entre o lucro bruto e a receita bruta de venda sobre o total das prestações recebidas até essa data, inclusive valores recebidos em períodos-base anteriores;

2 - em seguida, subtrairá, do resultado da operação indicada na alínea precedente, as parcelas do lucro bruto computadas em períodos-base anteriores, encontrando, na diferença apurada, o valor do lucro bruto a ser reconhecido no período-base.

e) Os custos respectivos à unidade vendida pagos, incorridos ou contratados após a data em que o cliente houver saldado o seu débito sempre apurados mediante rateio de custos do empreendimento, terão o seguinte tratamento:

1 - a parte apurada entre a data em que o cliente houver saldado o seu débito e o final do período-base em que esse fato tiver acontecido será computada no resultado do período-base como custo adicional de vendas;

2 - a parte apurada em período-base posterior ao mencionado acima, será computada no resultado desse período-base, como custo de exercícios anteriores, e representará parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

f) São válidas, para as atualizações monetárias dos custos contratados respectivos à unidade vendida, todas as disposições constantes das letras "c", "d" e "e" acima. Na hipótese da pessoa jurídica optar pelo critério de lucro real anual, o reconhecimento do lucro bruto, proporcionalmente à receita da venda recebida poderá, a critério do contribuinte, ser feito até o final do ano-calendário.

2.4. DIFERENÇA DE VALOR ENTRE O CUSTO ORÇADO E O CUSTO REALIZADO

No que se refere à diferença de valor entre o custo orçado e o custo realizado, Antônio (2003, p. 36), diz que: “o custo orçado para a conclusão das obras ou melhoramentos do imóvel vendido será controlado por meio da utilização de conta específica do passivo circulante ou do passível exigível a longo prazo”.

A diferença verificada entre o custo orçado e o custo realizado final influenciará o resultado do exercício social em que o empreendimento for concluído.

Já, quando acontece o contrário, o custo orçado resultar inferior ao custo realizado para a conclusão das obras ou melhoramentos, a diferença verificada entre um e outro será intitulada de excesso de custo realizado, ou, resumidamente, excesso de custo.

Quando o custo orçado resultar em valor superior ao custo realizado para a conclusão do empreendimento, a diferença constatada entre eles será chamada, de acordo com a IN RF nº 84/79, de insuficiência de custo realizado ou, abreviadamente, insuficiência de custo.

2.4.1. Tratamento contábil do excesso de custo realizado.

Em conformidade com Antônio (2003, p. 36), na venda a vista, a prazo, ou a prestação com pagamento total contratado para o curso do período-base da venda, de unidade não concluída, o excesso terá o seguinte tratamento:

- 1- se a conclusão se der entre a data do reconhecimento do lucro bruto e o final do período-base em que esse reconhecimento acontecer, o excesso será creditado à Conta controle do custo orçado e debitado à conta de resultado do exercício, como Custo adicional da venda;
- 2- se a conclusão se der em período-base posterior ao mencionado na alínea precedente, o excesso de custo será creditado à conta de Controle de custo orçado e debitado à conta de resultado desse exercício social, como Custo adicional de exercícios anteriores, representando, em consequência, parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

No caso de unidade não concluída, vendida a prazo ou a prestação, com pagamento restante ou total contratado para depois do período-base da venda, em função do excesso de custo, de acordo com Antônio (2003, p. 36-37), obedecerá aos seguintes procedimentos:

Quando o término das obras se derem no período em que o cliente estiver saldando seu débito, tomar-se-ão as seguintes normas:

- 1-o excesso de custo será creditado à conta do Controle do custo orçado e debitado à conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros, com reajuste da relação entre o lucro bruto e a receita bruta de vendas;
- 2-em seguida, o contribuinte aplicará a relação reajustada, citada no item anterior, sobre o total das prestações recebidas até a data do lançamento da alínea 1, incluindo os valores recebidos em períodos-base anteriores;
- 3-dando sequência, o contribuinte diminuirá, do total do lucro bruto totalizado até a data do lançamento referenciado na alínea 1, o produto da operação realizada na alínea 2, encontrando o valor do custo adicional a ser transferido da conta própria do grupo de resultados de exercícios futuros para o resultado do exercício social.

Ainda de acordo com Antônio (2003), quando a conclusão das obras se der após a conclusão do saldo devedor do cliente, o excesso de custo terá o seguinte tratamento:

- 1- se o final da obra se der até o final do período-base da liquidação do débito e subsequente reconhecimento do lucro bruto, o excesso

será creditado à conta de Controle do custo orçado e debitado à conta de resultado do exercício, como Custo adicional do exercício e de exercícios anteriores, representado, parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

2- Se a conclusão der-se em período-base subsequente ao mencionado na alínea precedente, o excesso será creditado à conta de Controle de custo orçado e debitado à conta de resultado desse exercício social, como custo adicional de exercícios anteriores, representando, parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período-base posterior.

2.4.2. Tratamento fiscal da insuficiência de custo realizado.

Ainda segundo Antônio (2003, p. 38), quando o custo orçado for maior que o custo real, adotam-se os seguintes procedimentos:

No caso do custo orçado exceder em mais de 15% o custo realizado, o total do excesso será tratado da seguinte maneira:

1. no caso do empreendimento ser concluído no mesmo período-base em que houver reconhecimento de todo o custo de venda, essa diferença computada no resultado desse período-base, realizando apenas o ajuste do custo.
2. quando verificada em período-base posterior, a insuficiência realizada será reconhecida no período-base da conclusão da obra, porém o imposto será apurado, extracontabilmente, em cada período base a que competir.

Quando a insuficiência de custo for menor que 15%, o excesso do custo deduzido não caracteriza postergação de pagamento de IR. O montante excedente será ajustado na data da conclusão da obra. Antônio (2003, p. 39)

2.5 CUSTOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL

2.5.1. APURAÇÃO DOS CUSTOS

A atividade imobiliária no caso brasileiro é muito extensa e diversificada, com vários segmentos, como por exemplo, a compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de prédios para vendas, requerendo conhecimentos específicos para sua contabilização e tributação. (BONIZIO, 2001)

Para realizar a contabilização nessa área e criar o sistema para apropriação de custos das unidades imobiliárias, bem como para apuração de seus resultados, torna-se necessário um preparo especial e diferenciado das outras contabilidades conhecidas, pois esta tem procedimentos próprios para apuração do lucro real de cada período-base. Nas vendas a prazo ou em prestações, a empresa deixa de reconhecer as receitas e os custos pelo regime de competência. As despesas operacionais são sempre reconhecidas pelo regime de competência. (DIAS, 2005)

A contabilidade de custos é essencialmente importante para as empresas devido às suas funções tidas como relevantes, ou seja, no auxílio ao controle e na ajuda às tomadas de decisões. Em se tratando de controle, sua mais importante missão é fornecer dados para o estabelecimento de padrões, orçamentos e outras formas de previsão e, num período seguinte, acompanhar o efetivamente acontecido para comparação com os valores anteriormente definidos. (BONIZIO, 2001)

Quanto à tomada de decisões, seu papel reveste-se de suma importância, pois consiste na alimentação de informações sobre valores relevantes que determinarão as medidas a serem tomadas pela empresa.

Um dos seus principais objetivos é determinar o custo da produção em andamento e dos produtos acabados, para fins de avaliação dos estoques no balanço e cálculo do lucro e ainda concerne a ela o controle das operações e dos estoques, fazer comparações entre o custo real e o custo orçado e ainda fornecer previsões.

Respeitando as características peculiares das empresas e de seu tipo de negócio, discorrer-se-á sobre características e implicações contábeis frente à legislação fiscal e societária, e também frente às normas e a boa técnica contábil.

Dentre as legislações aplicadas fez-se uso da I.N.R.F. nº 84/79 que é uma

fonte secundária que estabeleceu normas para apuração e tributação do lucro nas atividades da construção civil, uniformizando os procedimentos com base no Decreto-lei nº 1.598 de 26/12/1977 e considerando-se ainda as alterações introduzidas pelo Decreto-lei nº 1.648 de 18/12/1978 e Decreto nº 3.000 de 26/03/1999.

Segundo a I.N.R.F. nº 084, de 20.12.79, DOU de 31.12.79, as empresas de construção civil devem possuir:

- a) Registro permanente de estoques; e,
- b) Registro de inventário.

2.5.2 REGISTRO PERMANENTE DE ESTOQUES

O registro permanente de estoques de imóveis será feito em livro, fichas, mapas ou formulários contínuos emitidos por processamento eletrônico de dados, a critério do contribuinte, podendo ter outros elementos informativos, peculiares às atividades imobiliárias, tais como nome do empreendimento e endereço, por exemplo, que o contribuinte entender necessário. (COSTA, 2005)

O registro de estoques será escriturado com base nos lançamentos dos custos pagos ou incorridos ou de baixas de estoque constantes da escrita comercial e abrangerá todos os imóveis destinados à venda, inclusive terrenos oriundos de desmembramento ou constantes de loteamento de implantação, edificações em andamento e respectivos terrenos ou frações ideais de terreno resultante da incorporação imobiliária e quaisquer outros prédios em construção para venda. (DIAS, 2005)

No caso de empreendimento que compreenda duas ou mais unidade a serem vendidos separadamente, os registros de estoques deverão discriminar, ao menos por ocasião do balanço, o custos de cada unidade distinta.

Segundo o Decreto-Lei nº. 1.598 de 26 de dezembro de 1977, no artigo 27, o contribuinte que comprar imóvel para a venda ou promover empreendimento de desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédio destinado à venda, deverá, para efeito de determinar o lucro real, manter

registro permanente de estoques para determinar o custo dos imóveis vendidos. (COSTA, 2005)

E, por conseguinte o artigo 28 do Decreto-Lei, mencionado no parágrafo anterior, dispõe: Se a venda for contratada antes de completado o empreendimento, o contribuinte poderá computar no custo do imóvel vendido, além dos custos pagos, incorridos ou contratados, os orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos que estiver contratualmente obrigado a realizar.

De acordo com a IN/S.R.F. nº 023 de 25.03.83, DOU de 29.03.83, empreendimento é o conjunto de unidades, objeto de um mesmo projeto, cuja execução física seja realizada como um todo, a um só tempo.

2.5.3 REGISTRO DE INVENTÁRIO

Independentemente da obrigatoriedade do contribuinte manter controle permanente de estoque, deverá ainda, possuir e escriturar o livro de inventário previsto na legislação do imposto de renda. É função do registro permanente de estoques subsidiar a escrituração do livro de registro de inventário, principalmente no que se refere à determinação do custo e discriminação dos imóveis em estoques por ocasião do balanço. (Antônio, 2003)

No final de todos os períodos-base de apuração de lucro real, deverá constar do livro de registro de inventário todos os imóveis destinados à venda.

A I.N.R.F. nº 84/79 faculta ao contribuinte corrigir monetariamente, os imóveis em estoque.

2.5.4 CORREÇÃO MONETÁRIA DOS IMÓVEIS EM ESTOQUE

É facultado ao contribuinte corrigir monetariamente, por ocasião do balanço o custo dos imóveis em estoque.

A correção monetária deverá abranger todas as unidades em estoque no final de cada exercício social, inclusive aquelas constantes de empreendimento em fase de implantação ou em andamento.

2.5.5 FORMAÇÃO DOS CUSTOS

A formação do custo de imóveis para venda é semelhante a das demais atividades, usando-se o critério do custo efetivamente realizado. No entanto, é permitido às empresas que atuam na área imobiliária a utilização de custos não incorridos, como é o caso do custo orçado e do custo contratado. (LIMMER, 1997)

Conforme a IN/S.R.F. nº 084, de 20.12.79, DOU de 31.12.79, o custo dos imóveis vendidos compreenderá, obrigatoriamente:

- a) O custo de aquisição de terrenos ou prédios, inclusive os tributos devidos na aquisição e as despesas de legalização; e,
- b) Os custos de estudo, planejamento, legalização e execução dos planos ou projetos de desmembramento, loteamento, incorporação, construção e quaisquer obras ou melhoramentos.

O item II se subdivide para cada empreendimento ou obra, ou mesmo loteamento, individualmente, conforme abaixo:

- a) O custo de aquisição de materiais ou quaisquer outros bens aplicados ou consumidos na produção, inclusive os custos de transporte e seguro, até o estabelecimento do contribuinte e os tributos devidos na aquisição ou importação desses insumos;
- b) O custo dos serviços aplicados ou consumidos na produção, inclusive os tributos sobre ele devidos, que onerem o contribuinte, bem como os gastos com o estudo da viabilidade econômica do empreendimento e o planejamento técnico da construção;
- c) O custo do pessoal aplicado na produção, inclusive de supervisão direta, manutenção e guarda das instalações de produção, incluem-se nesse custo os gastos de salário e encargos sociais relativos à mão-de-obra dos empregados utilizados na construção, como: pedreiros, carpinteiros, serventes, apontadores, engenheiros e outros;
- d) Os custos de locação, manutenção e reparo e os encargos de depreciação dos bens aplicados na produção;

- e) Os encargos de amortização diretamente relacionados com a produção;
e,
- f) Os encargos de exaustão dos recursos naturais utilizados na produção.

Segundo Walter (2000, p.12)

Compreendem custos incorridos os gastos diretos e indiretos, efetivamente havidos durante o exercício, para construção de imóveis, produtos ou serviços que demandem prazo de execução superior a um ano. Por custo orçado ou estimado entende-se a previsão de custo total para a execução completa de uma unidade de construção por empreitada ou fornecimento de bens ou serviços, inclusive reajustes.

Não poderão ser computadas nos custos dos imóveis vendidos as despesas com as vendas, as despesas financeiras e as despesas gerais e administrativas e quaisquer outras, sejam ou não operacionais.

A exceção é admitida aos encargos financeiros, quando estiverem especificamente vinculados a um empreendimento e seja observado o princípio da uniformidade.

Assim, os custos podem ser:

a) Custos pagos ou incorridos

Os custos incorridos, admitidos na formação do custo do imóvel vendido, são os gastos diretos e indiretos, efetivamente havidos durante o exercício e que se refiram aos bens ou serviços adquiridos ou contratados para específica aplicação no empreendimento de que a unidade negociada faça parte.

Como custos incorridos, integrarão também, o custo do imóvel vendido, todos os fatores de produção citados anteriormente.

Aos custos pagos ou incorridos aplica-se o seguinte tratamento contábil, conforme a I.N.R.F. nº 084 de 20.12.79, DOU de 31.12.79:

- a) Os bens adquiridos para estocagem, sem destinação específica deverão ser debitados a uma conta de almoxarifado e somente apropriáveis ao custo de qualquer empreendimento, quando nele aplicados;

- b) Todos os custos pagos ou incorridos serão primeiramente debitados a uma conta representativa das obras em andamento, classificável no Ativo Circulante, para depois serem considerados na formação do custo de cada unidade vendida; e,
- c) Os custos pagos ou incorridos referentes a empreendimentos que compreendam duas ou mais unidades deverão ser apropriados, a cada uma delas, mediante rateio de acordo com os mapas de apropriação de custos.

b) Custos contratados

São custos convencionados com terceiros para aplicação futura.

A I.N.R.F. nº 084 de 20.12.79, DOU de 31.12.79, prevê que o contribuinte poderá também computar, na formação do custo do imóvel vendido, os custos contratado para a realização das obras ou melhoramentos a que estiver obrigado. Esta opção é aplicável somente aos imóveis vendidos, portanto, não deverão ser registrados custos contratados apropriáveis as unidades por vender.

O valor dos custos contratados, respectivos ao imóvel vendido, deverá ser creditado à conta específica do Passivo Circulante ou do Exigível a Longo Prazo, na data da efetivação da venda, em contrapartida a um dos seguintes débitos:

- a) Resultado do exercício, se referente à unidade não concluída, vendida à vista, vendida a prazo ou à prestação com pagamento total contratado para o curso do período-base de venda; e,
- b) Resultado de exercício futuro, se referente à unidade não concluída, vendida a prazo ou à prestação com pagamento restante ou pagamento total contratado para depois do período-base de venda, na hipótese de interesse do contribuinte pelo reconhecimento do lucro bruto proporcionalmente à receita recebida.

c) Custos orçados

Para efeito de esclarecimento, quanto à diferença entre custo orçado e custo previsto, será dada a definição de ambos e algumas considerações específicas

referente ao custo orçado, tomando-se como base a IN/S.R.F. nº 084, de 20.12.79, DOU de 31.12.79.

Custo previsto é o custo total previsto para a realização do empreendimento imobiliário, ou seja, o orçamento total da obra que são os materiais, mão-de-obra, encargos sociais, entre outros. (STABILE, 1996)

O custo orçado corresponde à diferença entre o custo total previsto e os custos pagos, incorridos ou contratados até a data da efetivação da venda. É o custo estimado como necessário para a conclusão da unidade imobiliária vendida.

Quando a venda for contratada antes de completado o empreendimento, o contribuinte poderá computar no custo do imóvel vendido, além dos custos pagos, incorridos ou contratados, os custos orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos que estiver contratualmente obrigado a realizar. A opção será feita para cada empreendimento, separadamente, e uma vez adotado, o custo orçado deverá ser computado na apuração individual do Lucro Bruto de todas as unidades do empreendimento. (GIAMMUSSO, 1991)

Como esta opção diz respeito somente aos imóveis vendidos, entende-se, portanto, que a contabilidade não deverá registrar custos orçados apropriáveis a unidades por vender.

Os custos orçados referentes a empreendimentos que compreendam duas ou mais unidades deverão ser apropriados, a cada uma delas, mediante rateio baseado em critérios usualmente adotados em empreendimentos imobiliários.

O valor orçado para a conclusão das obras ou melhoramentos poderá ser modificado, em qualquer época, em decorrência:

- a) De sua atualização monetária; e,
- b) De alterações no projeto ou nas especificações do empreendimento.

O valor do custo terá como crédito à conta do passivo circulante ou exigível a longo prazo e como contrapartida à conta de:

- a) Resultado do exercício, se o recebimento total do preço estiver previsto para o curso do período-base; e,
- b) Resultados de exercícios futuros, se o recebimento total ou parcial estiver previsto para períodos-base seguintes.

Obviamente, a imputação de custo orçado no custo do imóvel vendido reduzirá o lucro bruto e, conseqüentemente, o lucro líquido da empresa. Ao estabelecer a faculdade de considerar um custo apenas orçado, a legislação atribui ao contribuinte à responsabilidade de estimar com uma razoável margem de segurança esse custo não realizado. Caso o empreendimento não seja concluído no período-base da venda e o custo efetivamente realizado resultar inferior, em mais de 15% ao custo orçado computado na determinação do lucro bruto, o contribuinte ficará obrigado a pagar juros sobre o valor do imposto postergado pela dedução de custo orçado excedente do realizado. Atente-se para o fato de que a base de cálculo do imposto postergado não é a parcela que exceder a 15%, mas o total da diferença entre o custo orçado e o realizado.

3. PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Neste capítulo se aborda alguns aspectos relacionados ao planejamento tributário, destacando a incidência de tributos na construção civil, dentro da legalidade e permissibilidade que a legislação oferece.

3.1 TRIBUTOS

3.1.1 PIS E COFINS

Essas contribuições incidem sobre a receita bruta, nesta compreendidas as variações monetárias ativas.

Como o modelo contábil proposto pelo fisco, conforme Instrução Normativa 067/88, para venda de imóveis a prazo a prestação determina que a diferença entre o valor da atualização monetária dos prestamistas e a atualização monetária do resultado de exercícios futuros seja computada como variações monetárias ativas, esta passa a ser considerada como receita em duplicidade:

- a) Como receita de venda de imóveis, posto que naquela ficasse embutida a atualização monetária dos prestamistas; e,
- b) Como variação monetária ativa, devido à forma de contabilização determinada pela legislação.

Segundo Costa (2005), uma solução é não oferecer à tributação pelo PIS e COFINS aquelas importâncias creditadas a variações monetárias ativas, tomando as providências jurídicas possíveis, com antecedência a qualquer autuação, por intermédio de advogados especializados na área tributária.

Já nos contratos a longo prazo, tendo em vista que essas contribuições incidem sobre a receita bruta mensal, a solução de economia tributária está no critério temporal de apuração dessa receita, em que a única vantagem encontra-se em seu deferimento.

3.1.2 CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E IMPOSTO DE RENDA

Nos contratos a longo prazo, a única "brecha" perceptível é não acatar a Instrução Normativa 21/79 quando ocorrer o reconhecimento da receita baseado em laudo, não considerando o critério de aplicação do percentual do progresso físico aos custos totais previstos até o final da obra, posto que o correto, segundo o artigo 407 do RIR, seria o confronto àquela receita dos custos realmente incorridos, e efetuar a defesa jurídica a qualquer autuação fiscal, com essa justificativa; ou, então, optar definitivamente por utilizar o critério da proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais previstos até à conclusão da obra, para fins de reconhecimento da receita de obras por empreitada. (COSTA, 2005)

Quanto à venda de imóveis, segundo Costa (2005) a solução encontra-se somente na opção de reconhecimento da receita pelo recebimento, embora esta desfigure completamente a contabilidade, por meio dos registros contábeis no grupo de Resultado de Exercícios Futuros; ou, então, efetuar os deferimentos no Livro de Apuração do Lucro Real, sem registro no grupo de Resultado de Exercícios Futuros, reconhecendo-se a receita total no momento da venda, independentemente de recebimento ou não, no caso de unidades acabadas, e pelo progresso físico do empreendimento, no caso de unidades em construção, desde que sejam tomadas as providências jurídicas possíveis, antecipadamente, por intermédio de advogados especializados na área tributária.

Outro ponto importante é a escolha do regime de tributação, presumido ou real, a qual deve estar embasada em simulações feitas no início do ano-base.

3.1.3 IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS

Neste caso, nos contratos de longo prazo, o único caminho para não antecipar o pagamento do Imposto sobre Serviços (ISS) está em não se emitir notas fiscais pelo recebimento ou cobrança, e somente quando acontecer o reconhecimento da receita, o que deve gerar polêmicas, especialmente quando se tratar de contratos com entidades públicas, além do fato de que somente nessa

época se conhece o montante dos materiais aplicados e das subempreitadas executadas, dedutíveis da receita para fins de incidência do ISS. (COSTA, 2005)

É possível tentar obter regime especial nas prefeituras, que permita o lançamento do ISS somente na época do reconhecimento da receita, e as notas fiscais emitidas pela cobrança sejam consideradas como faturamento antecipado. (COSTA, 2005)

De acordo com Costa (2005), quanto à venda de imóveis, no caso de contratos como, por exemplo, carta de crédito associativa, em que o incorporador é considerado promotor do empreendimento, surgindo então à figura do construtor, mesmo quando promotor e construtor se confundem na mesma pessoa, está sendo exigido por algumas prefeituras o ISS sobre o produto das vendas, penalizando mais ainda o incorporador com essas cargas tributárias adicional, devidas, exclusivamente, à redação daqueles contratos, o que leva a uma batalha jurídica deveras interessante.

3.1.4 IMPOSTO SOBRE CIRCULAÇÃO DE MERCADORIAS

Costa (2005) observa que, no caso de construtor que seja comerciante de materiais de construção, e esses forem transferidos do comércio para a obra, a transferência deve ocorrer a preços de aquisição, incluindo naquele o IPI, sempre observando a legislação própria do Estado em que se realiza a operação.

3.1.5 ANALISE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As empresas de engenharia e construção civil, no caso de obras por empreitada, podem estar adotando procedimentos contábeis que modificam as situações reais da empresa, refletindo-se nas demonstrações contábeis, como, por exemplo, segundo informa Costa (2005, p. 151):

- a) Registro contábil do contrato de empreitada no momento em que é feita a assinatura, em contas que não sejam de compensação;
- b) Registro contábil da receita faturada mediante a emissão de nota fiscal (independentemente da execução da obra) como Receita de Exercícios Futuros; e,

c) Registro contábil como custo de obras por empreitada, no resultado do exercício, do valor determinado pela aplicação do percentual do progresso físico da obra aos custos totais previstos até à conclusão daquela.

Segundo Costa (2005), no primeiro caso, o ativo circulante fica "inchado" pelo montante da receita futura ainda não executada, a título de créditos de Clientes, em contrapartida ao resultado de exercícios futuros; conseqüentemente, os índices de liquidez, endividamento e imobilização de capital, entre outros, são melhorados indevidamente.

No segundo caso, Costa (2005), observa que o passivo circulante fica menor em função do não-registro em adiantamentos de clientes, relativamente às parcelas recebidas: conseqüentemente, os índices de liquidez, endividamento e imobilização do capital, entre outros, são melhorados indevidamente.

Finalmente, no último caso, há duas alternativas, conforme explica Costa, (2005, p. 152):

- a) O custo incorrido sendo menor que o custo confrontado com a receita, gerando um lançamento a crédito de "provisão para custo orçado", no passivo circulante: como consequência tem um passivo circulante fictício e um lucro do exercício a menor (ou um prejuízo a maior), afetando, dessa forma, os índices de liquidez, rentabilidade, lucratividade, entre outros; e,
- b) O custo incorrido sendo maior que o custo confrontado com a receita, fazendo com que a diferença seja considerada como "custo de exercício futuro", forçando a criação de um ativo circulante em "serviços a faturar", ou outro título, em contrapartida a "receita de exercícios futuros", determinante de efeitos no resultado do exercício (pela parcela do custo não computado) e na liquidez (pela criação de um ativo circulante indevido).

A correção desses problemas pode ser feita por reclassificações e eliminações antes de expor as demonstrações contábeis ao crivo da análise por meio de índices, quocientes e proporções.

No caso de venda de imóveis, alguns pontos usuais são os que seguem, conforme acrescenta Costa (2005, p. 152):

- a) Reconhecimento da receita pelo recebimento, tanto para unidades acaba das quanto em construção;
- b) Não-consideração dos custos orçados como custo dos imóveis vendidos; e,

c) Reconhecimento da receita no momento do habite-se ou, então, somente quando ocorrer o recebimento integral do preço de venda contratado, postos como cláusulas suspensivas nos contratos de promessa de compra e venda do imóvel objeto da negociação.

No primeiro e no terceiro caso, sugere-se a correção do resultado do exercício pela diferença ocorrida no grupo de "resultado de exercícios futuros" (REF) entre o exercício em curso e o anterior, provisionando-se as deduções de venda (PIS, COFINS entre outros) e o imposto de renda e contribuição social, quando o efeito for positivo para o lucro; e o saldo atual do REF sendo alocado no patrimônio líquido, após deduzirem-se os impostos e contribuições incidentes que foram postergados. (COSTA, 2005)

Segundo Costa (2005) as previsões para PIS/ COFINS /IR/Contribuição social seriam, portanto, alocadas no exigível a longo prazo e o ajuste de lucros acumulados no Patrimônio Líquido, eliminando-se o grupo de REF originado pelas vendas de imóveis.

No segundo caso, Costa (2005) observa que, quando a informação sobre os custos orçados for obtida, basta computar estes no passivo circulante e/ou exigível a longo prazo, em contrapartida ao Resultado de Exercícios Futuros (antes de sofrer os ajustes mencionados) e Resultado do Exercício, na conta Custo dos Imóveis Vendidos, corrigindo-se os efeitos quanto ao imposto de renda e contribuição social, que, no caso, sofreram antecipação.

3.2 A INCIDÊNCIA DE TRIBUTOS NA CONSTRUÇÃO CIVIL

3.2.1 IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS

O Imposto Sobre Serviços (ISS) é um imposto municipal, cujo objeto é a prestação de serviços de forma habitual sob um determinado preço, tendo como fato gerador os serviços listados anexos à Lei Complementar 116/2003, e abrange o fornecimento de trabalho, a locação de bens móveis, dentre outros.

Este tributo incide no momento da prestação do serviço e tem como base de cálculo, o valor total cobrado pela prestação do serviço, admitindo a dedução dessa

base do valor dos materiais fornecidos pelo prestador quando ligados à construção civil. (COSTA, 2005)

O contribuinte do imposto é o prestador do serviço (a construtora, por exemplo), porém o tomador do serviço tem responsabilidade subsidiária em várias oportunidades, como é o caso da execução por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes (DIAS, 2005).

A alíquota máxima é de 5% e sua fixação depende da legislação municipal. Na construção civil, o ISS é devido ao município onde esteja sendo executada a obra.

3.2.2 IMPOSTO SOBRE CIRCULAÇÃO DE MERCADORIAS E SERVIÇOS DE TRANSPORTE INTERMUNICIPAL E INTERESTADUAL E DE COMUNICAÇÕES

Esse imposto, conhecido pela sigla ICMS, é uma tributação estadual cobrada por dentro, pois compõe o preço da mercadoria, não cumulativo, já que é repassado ao comprador, gerando um crédito na operação seguinte, se essa for tributada pelo ICMS.

O ICMS, conforme explica Costa (2005, p.128) incide nos seguintes casos:

- a) Nas operações que envolvam a circulação de mercadorias, inclusive o fornecimento de alimentos e bebidas em bares, restaurantes e estabelecimentos similares;
- b) Prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal, por qualquer via, de pessoas, bens, mercadorias e valores;
- c) Prestações onerosas de serviços de comunicação, por qualquer meio, inclusive a geração, emissão, recepção, transmissão, repetição e ampliação;
- d) Fornecimento de mercadorias com prestação de serviços não compreendidos na competência tributária dos municípios ou, quando sujeitas ao ISS, põe a tributação separada em relação às mercadorias utilizadas;
- e) Entrada de mercadoria importada, por pessoa física ou jurídica, mesmo que para consumo próprio ou integração ao ativo fixo (permanente) do estabelecimento;
- f) Sobre serviço prestado em outro país ou cuja prestação se tenha iniciado no exterior; e,
Sobre a entrada, no território do Estado destinatário, de petróleo, inclusive lubrificantes e combustíveis líquidos e gasosos derivados de petróleo e de energia elétrica, quando não destinados à comercialização ou industrialização.

O ICMS tem como fato gerador, a circulação da mercadoria ou prestação de certos serviços, como informa Costa (2005, p. 128-129):

- a) A saída da mercadoria, a qualquer título, do estabelecimento do contribuinte, ainda que para outro do mesmo titular;
- b) O fornecimento de alimentação, bebida ou outra mercadoria em restaurantes, bares, cafés, padarias e estabelecimentos assemelhados;
- c) O desembaraço aduaneiro de mercadoria ou bem importado do exterior;
- d) A entrada de mercadoria proveniente de outra unidade da federação, destinada ao consumo ou ativo fixo do estabelecimento;
- e) A utilização de serviço cuja prestação se tenha iniciado em outra unidade da federação e não esteja vinculada à operação ou prestação subsequente alcançada pela incidência do imposto; e,
- f) as prestações de serviços de transporte interestadual ou intermunicipal de qualquer natureza e dos serviços de comunicações e telecomunicações.

A base de cálculo do ICMS é o valor da operação, acrescido do frete e seguro, quando cobrado à parte. As alíquotas do ICMS podem ser aplicadas nas operações internas e externas, de forma bastante diversificada pelos Estados, não podendo ser menores que aquelas aplicadas nas operações interestaduais, no caso 7% ou 12%, conforme definido em Lei, em relação ao remetente e destinatário.

Quando o destinatário não for contribuinte do ICMS, a alíquota a ser aplicada é a mesma das operações internas.

Costa (2005, p.129) destaca que o ICMS, no caso da Construção Civil, não incide sobre:

- a) a execução de obra por administração sem fornecimento de material;
- b) O fornecimento de material adquirido de terceiros pelo empreiteiro ou subempreiteiro para aplicação na obra;
- c) A movimentação de material mencionado no item II entre estabelecimentos do mesmo titular, entre estes e a obra ou de uma para outra obra; e,
- e) A saída de máquina, veículo, ferramenta ou utensílio para prestação de serviço em obra, desde que deva retornar ao estabelecimento do remetente.

3.2.3 IMPOSTO SOBRE PRODUTO INDUSTRIALIZADO

O Imposto sobre Produto Industrializado (IPI) é um tributo federal cobrado quando ocorre a venda de bens industrializados e nas importações. Trata-se de um imposto seletivo e não-cumulativo, posto que seja possível a compensação dos créditos obtidos na entrada de materiais tributados.

De acordo com Costa (2005, p.130) é considerada industrialização:

- a) Beneficiamento: a modificação, aperfeiçoamento ou alteração do funcionamento, utilização, acabamento ou aparência do produto;
- b) Montagem: reunião de produtos, peças ou partes de que resulte um novo produto ou unidade autônoma;
- c) Transformação: qualquer atividade exercida sobre matéria-prima ou produto intermediário que importe na obtenção de espécie nova;
- d) Acondicionamento ou acondicionamento: operação que altera a apresentação do produto pela colocação de embalagem, desde que não se destine ao transporte; e,
- e) Renovação ou acondicionamento: operação exercida sobre produto usado ou parte deste, que renove ou restaure o produto para reutilização.

O fato gerador é à saída do produto ou desembaraço aduaneiro do produto importado, e sua base de cálculo é o valor da operação, nesta incluso o imposto de importação e as despesas aduaneiras, no caso de importação.

Como observa Costa (2005), a construção civil não se enquadra como industrialização, exceto nos casos em que a construtora produz materiais em locais fora da obra, para venda a terceiros e uso nas obras, caracterizando-se como uma unidade fabril (produção de telhas, tijolos, postes entre outros).

3.2.4 PIS/PASEP E COFINS

Seguem o princípio da não-cumulatividade a partir das Leis 10.833 e 10.865 de 2003, de formas gerais, com poucas exceções, que seguem o modelo anterior, de cumulatividade, em que a contribuição paga na operação anterior não é compensada daquela devida na operação atual.

O método não-cumulativo tem alíquotas de 1,65% para o PIS e 7,6% para a Cofias, incidentes sobre a receita, podendo ser deduzidos alguns créditos definidos em lei.

O método cumulativo tem alíquotas de 0,65% para o PIS e 3% para a COFINS, incidentes sobre a receita, sem direito a qualquer dedução.

A Instrução Normativa SRF 458, de 18 de outubro de 2004, reproduzida neste texto, trata, com bastante abrangência, da incidência não-cumulativa do PIS/Pasep e COFINS, sobre as receitas decorrentes das atividades de revenda de imóveis, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de prédio destinado à venda. (COSTA, 2005)

3.2.5 IMPOSTO DE RENDA PESSOA JURÍDICA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO

São tributos incidentes sobre o lucro, e seu cálculo pode ser feito com base no lucro real, arbitrado, presumido ou em regime especial de tributação (no caso de imóveis, o RET - Regime Especial de Tributação).

As alíquotas em vigor para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) correspondem a 15% sobre o lucro com um adicional de 10% sobre a parcela que exceder a R\$ 240 mil por ano.

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido CSLL tem como alíquota 9%, vigente a partir de 2003.

Portanto, são estas as principais normas jurídicas relacionadas à tributação do IRPJ e CSLL, inclusive a Instrução Normativa do SRF 474, de 3 de dezembro de 2004, que dispõe sobre o regime especial de tributação (RET) aplicável às incorporações imobiliárias instituído pela Lei 10.931, de 2004, que trata do patrimônio de afetação. (COSTA, 2005)

4. ESTUDO DE CASO

No presente trabalho tem-se a pretensão de, a partir dos custos de produção de uma construção residencial, com o total de 65,68m² de área coberta, localizada no Bairro Jardim Alvorada, Q. B, L.15- Monteiro-PB pela construtora Paulino Amorim Construções LTDA, com sede na Rua Siqueira Campos, nº 33-Centro-Flores-PE, com inscrição no CNPJ: 08.283.544/0001-10, optante pelo Regime do Simples Nacional, partindo da análise da planilha do anexo I, fornecido pela própria empresa citada acima, mensurar o impacto causado pelos tributos nos custos finais de uma construção residencial. Para tal fim, adotaremos as normas descritas anteriormente, de acordo com a legislação cabível, com as devidas adaptações pertinentes ao presente estudo.

A planilha do anexo I discrimina todos os custos pertinentes a presente construção, usando como preço de referência o SINAPI, utilizado pela Caixa Econômica Federal, nos financiamentos da Casa Própria, e utilizados obrigatoriamente nas obras Públicas, conforme a LDO.

A Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, desde sua edição anual de 2003, determina que os custos do SINAPI sejam utilizados como referências para a razoabilidade de preços de obras públicas executadas com recursos federais do Orçamento Geral da União.

4.1 ANÁLISE DA PESQUISA

TABELA 3

TABELA DE % DOS TRIBUTOS

(%) ANEXO IV LC 123/06 Atualização 01/01/2012 (RECEITA BRUTA ACUMULADA = R\$ 600.000,00)

TRIBUTOS	%	R\$	% IMPACTO SOBRE O CUSTO	% IMPACTO COBRE LUCRO BRUTO
ISS	3,50	2.597,23	4,71	13,62
IRPJ	0,16	118,73	0,22	0,62
CSLL	1,85	1.372,82	2,49	7,20
COFINS	1,95	1.447,03	2,62	7,59
PIS	0,24	178,10	0,32	0,93
TOTAL	7,70	5.713,90	10,36	29,96
MARGEM DE GANHO	18,00	13.357,17	24,23	70,04
TOTAL (LUCRO BRUTO)	25,70	19.071,07	34,59	100,00
Formação de preço de venda				
	55.135,44	74.206,51		

Fonte: O próprio autor

Portanto, analisando a tabela III, que destaca os percentuais aplicáveis a esta situação, conforme Anexo IV da Lei Complementar 123/06, atualizada em 01/01/2012, considerando uma receita acumulada pela Empresa de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), e utilizando valores constante na planilha de custos do apêndice I, conclui-se que, a soma do total dos tributos representa parcela significativa tanto quando comparada com o custo da obra, 10,36% deste total, e quando comparado com o lucro bruto, esse percentual vai a 29,96%, mostrando um impacto considerável, no percentual do lucro bruto da empresa, e mais ainda, se compararmos com a receita líquida, esse valor vai a 42,78%.

Vale ainda salientar que com os dados contidos na planilha de custos, não foi possível mensurar valores relativos ao ICMS, que no caso de um estudo mais aprofundado, necessitaria de dados mais específicos para uma melhor mensuração.

CONCLUSÃO

Conforme explanado no texto a estrutura atual do sistema tributário brasileiro o torna complexo e injusto, repercutindo em todas as áreas como na construção civil, onde tributos praticados influem consideravelmente nos custos de uma obra. Entre os custos de maior incidência na construção civil, destacam-se os impostos federais (IR, PIS, COFINS), municipais (ISS) e os estaduais (ICMS).

Fundamentadas nisso, as empresas adotam as formas de alocação de custos e despesas de acordo com o método que melhor lhes convém, como foi demonstrado no planejamento tributário. Assim, observou-se também que uma das finalidades da Contabilidade de Custos na construção civil é a formação do preço de venda, servindo ainda como ferramenta para previsão de crédito, onde o lucro surge durante a elaboração do produto, pois há agregação de valores nessa fase, inclusive do próprio resultado, mesmo que ainda numa forma potencial, sem se concretizar em dinheiro, direitos a recebimento futuro ou outros ativos.

Outro fato relevante é que a exigência fiscal de apuração de lucro e a societária de apresentação dos resultados por meio da publicação de Balanços Patrimoniais, Demonstrativos de Resultados e Demonstrativos de Origens e Aplicações de Recursos têm privilegiado a interpretação dos resultados pelo regime de competência.

O processo se retro alimenta: como a exigência fiscal prioriza o valor patrimonial, os esforços analíticos direcionam-se no sentido de aumentar esse valor; como é o valor patrimonial que está destacado, as estruturas analíticas que respaldam as decisões empresariais balizam-se também pelo valor patrimonial.

Através do estudo de caso realizado com os dados fornecidos pela empresa Paulino Amorim Construções LTDA, concluiu-se que a soma de todos os tributos municipais, estaduais e federais ocasionam um impacto significativo no resultado da empresa, representando 29,96.% da sua receita bruta e 42,78 % do resultado líquido da empresa.

Em outras palavras, a alta carga tributária sobre a construção civil é realmente a maior dificuldade para o setor visto que devido à sua extensa cadeia produtiva, possui também elevada capacidade de geração de impostos. Na média dos últimos 10 anos, o setor da construção civil contribuiu com 9% do volume total

de impostos sobre a produção do país, excluindo os impostos sobre renda e propriedade.

Esta elevada carga tributária implica que para o governo aplicar recursos na construção não significa gasto, mas investimento, dado o elevado retorno em tributos arrecadados para os cofres públicos, além dos enormes benefícios econômicos e sociais advindos dos investimentos em construção.

Recomenda-se a elaboração de outras pesquisas sobre o tema dos custos de conformidade, chamando a atenção da classe contábil para a importância de se estudar mais profundamente assuntos relativos aos impostos, divulgar informações de natureza tributária e desenvolver novas abordagens e técnicas de cálculo para custos gerados pelo sistema tributário.

Novos estudos são importantes para alertar os governantes e contribuintes para a urgência de uma reforma tributária mais ampla que simplifique significativamente a legislação e reduza as obrigações acessórias dos contribuintes. A complexidade do sistema tributário brasileiro é uma questão unânime e recorrente tema de discussão, com inúmeras propostas de mudanças. A existência de um alto custo associado a essa complexidade é algo bastante evidente. Porém o tratamento desses valores é ainda carente de estudos.

REFERÊNCIAS

ANTÔNIO, Paulo Joaquim. **Manual de Contabilidade e Tributos de Construtoras e Imobiliárias**. São Paulo: Atlas, 2003.

Boletim 21/80 da IOB, São Paulo, Thomson Company.

BONIZIO, Roni Cleber. **Um estudo sobre os aspectos relevantes da contabilidade e o seu uso em empresas do setor de construção civil**. São Paulo, 2001. 2 v. Dissertação, Universidade de São Paulo, São Paulo.2001.

BRASIL. **Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 29 mar 1999, p.1.

BRASIL. **Decreto-lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 27 dez 1977, p.17957.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 084, de 20 de dezembro de 1979**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 31 dez 1979, p.1.

Brasil. **INSTRUÇÃO NORMATIVA INSS/DC Nº 69 - DE 10 DE MAIO DE 2002**.

Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 15 mai 2002, p.

BRASIL. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 17 dez 1976.

COMISSÃO TÉCNICA PERMANENTE DE ESTUDOS FISCAIS DA REGIÃO

CENTRO SUL. Resolução n. 7 de 7 de fevereiro de 1969. Escritório Augusto Prolik.

Alguns Aspectos Tributários da Construção Civil. Curitiba, 1997. Disponível em:

<http://www.prolik.com.br/atualidades/atualidades/12-97.htm>

Acesso em: 23 jul. 2013.

CONFORTO, Sergio; SPRANGER, Mônica. **Estimativas de custos de investimentos para empreendimentos industriais**. Rio de Janeiro: Editora Taba Cultural, 2002.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da Construção Civil e Atividade Imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2000.

COSTA, M. A. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2005.

DIAS, Paulo Roberto Vilela. **Cálculo do preço de venda de serviços de engenharia e arquitetura consultiva**. 3 ed. Curitiba: Copiare, 2005.

DIAS, Paulo Roberto Vilela. **Uma metodologia de orçamentação para obras civis.** 5 ed. Curitiba: Copiare, 2005

FIGUEIREDO, Sandra, CAGGIANO, Paulo César. **Controladoria: teoria e prática.** 2. ed. São Paulo: Atlas, 1997.

GIAMMUSSO, Salvador Eugênio. **Orçamento e custos na construção civil.** 2 ed. São Paulo: Pini, 1991.

GIL, Antônio Carlos. Métodos e técnicas de pesquisa social. São Paulo: Atlas, 1999.

LIMMER, Carl Vicente. **Planejamento, orçamentação e controle de projetos e obras.** São Paulo: LCT, 1997.

MARTINS, Eliseu. **Contabilidade de custos.** 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MOSIMANN, Clara Pellegrinello, ALVES, Osmar de Carvalho e FISCH, Sílvio. **Controladoria:** seu papel na administração de empresas. São Paulo: Atlas, 1993.

STABILE, Miguel. **Custos na Construção.** São Paulo: Editora Boletim de Custos, 1996.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração.** 6 ed. São Paulo: Atlas, 2005.

WALTER, M. A. **Introdução à contabilidade:** Uma Metodologia Moderna para Ensino da Contabilidade. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

WWW.EXAME.COM.BR/ECONOMIA

APÊNDICE I

PAULINO AMORIM CONSTRUÇÕES LTDA						
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL						
PLANILHA DE CUSTOS						
Item	Discriminação dos Serviços	Unid	Preço	CÓD. SINAPI	Quantidade	Financeir
			SINAPI	REFERENCIA L	Prevista	o
1.0	SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS					2.278,73
1.1	Documentação e projetos	un	1.918,16		1,00	1.918,16
1.2	Locação da obra	m ²	5,49	73992/001	65,68	360,57
2.0	INFRA-ESTRUTURA					5.772,17
2.1	Trabalhos em terra					
2.1.1	Limpeza do terreno	m ²	1,87	73822/001	65,68	122,82
2.1.2	Escavações manuais	m ³	29,87	73965/004	14,08	420,45
2.1.3	Aterro e apiloamento	m ³	21,78	55835	26,27	572,18
2.2	Fundações e outros serviços					
2.2.1	Fundações em pedra argamassada	m ³	250,81	74053/001	14,08	3.530,40
2.2.2	Baldrame em tijolo de 1 vez	m ²	48,01	73935/002	23,46	1.126,31
3.0	SUPRA-ESTRUTURA					2.476,97
3.1	Concreto armado radier e cintas	m ³	1.242,99	6501	1,4663	1.822,53
3.2	Concreto para pilares	m ³	1.242,99	6501	0,5265	654,43
4.0	PAREDES E PAINÉIS					9.895,47
4.1	Alvenarias					
4.1.1	Tijolo furado de 1/2 vez	m ²	27,10	73935/001	152,07	4.120,96
4.2	Esquadrias					
4.2.1	Porta de madeira de lei, 1,40 x 2,10	un	1.005,87	73906/005	1,00	1.005,87
4.2.2	Porta de madeira de lei, 0,80 x 2,10	un	707,76	73906/003	1,00	707,76
4.2.3	Porta de madeira compensada 0,70 x 2,10	un	326,95	73910/004	2,00	653,90

4.2.4	Porta de madeira compensada 0,60 x 2,10	un	322,24	73910/002	2,00	644,48
4.2.5	Janela de madeira de lei 1,40 x 0,90	m²	287,56	73813/001	2,52	724,65
4.2.6	Janela de madeira de lei 1,20 x 0,90	m²	287,56	73813/001	2,16	621,13
4.2.6	Janela de madeira de lei 0,90 x 0,90	m²	287,56	73813/001	0,81	232,92
4.2.7	Janela de alumínio e vidro 0,40 x 0,40	m²	243,18	68052	0,32	77,82
4.2.8	Dobradiças 2 1/2 " para janelas	un	8,53	74047/002	20,00	170,60
4.3	Ferragens					
4.3.1	Conj. para porta social	cj	90,86	74068/006	1,00	90,86
4.3.2	Conj. para porta de serviço	cj	62,62	74070/004	1,00	62,62
4.3.3	Conj. para porta interna	cj	62,62	74070/004	2,00	125,24
4.3.4	Conj. para porta de banheiro	cj	62,62	74070/004	2,00	125,24
4.3.4	Tarjeta de ferro cromado 2"	un	4,94	74046/001	18,00	88,92
4.4	Vidros					
4.4.1	Liso	m²	111,46	72118	3,97	442,50
5.0	COBERTURAS E PROTEÇÕES					11.796,05
5.1	Telhados					
5.1.1	Estrutura para telhado em cerâmica	m²	70,36	73931/003	83,08	5.845,33
5.1.2	Telhamento em cerâmica	m²	38,06	73938/001	83,08	3.161,93
5.1.3	Cumeeira	ml	10,13	6058	10,45	105,86
5.1.4	Forro em gesso	m²	40,85	73792/001	65,68	2.682,93
6.0	REVESTIMENTOS, ELEMENTOS DECORATIVOS E PINTURA					10.699,84
6.1	Revestimentos internos					
6.1.1	Chapisco	m²	2,87	73928/001	304,13	872,85
6.1.2	Reboco	m²	11,72	5978	304,13	3.564,40
6.2	Cerâmicas					
6.2.1	Cerâmicas nas áreas molhadas	m²	37,50	73829/001	55,65	2.086,88
6.4	Pinturas					
6.4.1	Emassamento paredes p/ PVA 2 demãos	m²	5,95	73955/002	152,07	904,79
6.4.3	Latex acrílica int/ext s/ massa 3 demãos	m²	12,25	73954/001	152,07	1.862,80
6.4.4	Esmalte sintético sobre esquadrias de madeira	m²	9,26	6081	152,07	1.408,12

7.0	PAVIMENTAÇÃO					5.396,36
7.1	Contrapiso e=0,07 conc. simples	m ²	27,68	73907/002	65,68	1.817,95
7.3	Cerâmica PEI 4 no piso	m ²	37,50	73829/001	65,68	2.462,91
7.4	Cimentado áspero na área externa	m ²	27,68	73907/002	40,30	1.115,50
8.0	INSTALAÇÕES E APARELHOS					6.754,84
8.1	Elétricas e telefônicas					
8.1.1	Ponto de luz com rede	un	74,65	74054/001	11,00	821,15
8.1.2	Ponto de tomada elétrico com rede	un	52,88	73917/003	16,00	846,08
8.1.3	Ponto de tomada telefônico com rede	un	52,88	73917/003	2,00	105,76
8.1.4	Ponto de antena	un	52,88	73917/003	2,00	105,76
8.1.5	Ponto de internet	un	52,88	73917/003	1,00	52,88
8.1.6	Ponto de chuveiro elétrico	un	62,63	74114/001	2,00	125,26
8.1.7	Entrada de energia aérea monofásica com quadro de medição.	un	686,80	9540	1,00	686,80
8.1.8	Quadro de distribuição monofásico para seis disjuntores	un	41,34	74131/002	1,00	41,34
8.1.9	Disjuntor DR	un	22,50		1,00	22,50
8.1.10	Disjuntor monofásico de 15 a 25A	un	10,02	74130/001	5,00	50,10
8.2	Hidráulicas					
8.2.1	Ligação à rede externa	un	90,68	73659	1,00	90,68
8.2.2	Ponto de água com rede	un	51,31	73959/001	10,00	513,10
8.2.3	Caixa de proteção para hidrômetro	un	70,10	74102/001	1,00	70,10
8.3	Esgotos e águas pluviais					
8.3.1	Ligação à rede externa	un	260,69	73658		-
8.3.2	Ponto de esgoto com rede	un	60,97	73958/001	9,00	548,73
8.3.3	Caixa de inspeção pre-moldada 0,60 m	un	96,80	74166/001	3,00	290,40
8.3.4	Caixa de gordura em alvenaria	un	122,24	74051/001	1,00	122,24
8.3.5	Fossa	un	534,29	Mem. Cálc.	1,00	534,29
8.3.6	Sumidouro	un	247,58	Mem. Cálc.	1,00	247,58
8.4	Aparelhos					

	Louças e metais					
	8.4.1 Vaso Sanitário cx acoplada	un	196,60	74193/001	2,00	393,20
	8.4.2 Lavatório médio sem coluna	un	71,43	74057/002	2,00	142,86
	8.4.3 Tanque de lavar roupas	un	116,07	6049	1,00	116,07
	8.4.5 Pia de cozinha inox com bancada	un	295,98	74149/001	1,00	295,98
	8.4.6 Torneira PVC branco brilho para jardim	un	25,50		1,00	25,50
	8.4.6 Torneira PVC branco brilho para tanque	un	45,20		1,00	45,20
	8.4.7 Torneira PVC branco brilho longa para pia	un	54,97		2,00	109,94
	8.4.8 Torneira PVC branco brilho para lavatório	un	45,20		2,00	90,40
	8.4.9 Chuveiro elétrico	un	38,50		2,00	77,00
	8.4.10 Porta papel	un	28,39	6004	2,00	56,78
	8.4.11 Porta toalha	un	18,81	73947/010	2,00	37,62
	8.4.12 Cabides	un	21,00	6008	2,00	42,00
	8.4.13 Saboneteira	un	23,77	6007	2,00	47,54
9.0	COMPLEMENTAÇÃO DA OBRA					65,02
9.1	Limpeza final	m ²	0,99	9537	65,68	65,02
			Total :			55.135,44

Fonte

: Dados da Pesquisa

Monteiro-Pb, 06 de Setembro
de 2011