



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

Uma investigação sobre o nível de conhecimento e percepção dos profissionais de contabilidade que atuam na cidade de Campina Grande – PB acerca do Regime Especial de Tributação (RET) aplicado as Incorporações Imobiliárias

Renyelisa Silvino Pereira

**Campina Grande – PB
2014**

RENYELISA SILVINO PEREIRA

Uma investigação sobre o nível de conhecimento e percepção dos profissionais de contabilidade que atuam na cidade de Campina Grande – PB acerca do Regime Especial de Tributação (RET) aplicado as Incorporações Imobiliárias

Trabalho de Conclusão de Curso – TCC apresentado ao Departamento do Curso de Ciências Contábeis, da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do grau de bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof. Me. Ricardo Ferreira Dantas

**Campina Grande – PB
2014**

É expressamente proibida a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano da dissertação.

P436i Pereira, Renyelisa Silvino

Uma investigação sobre o nível de conhecimento e percepção dos profissionais de contabilidade que atuam na cidade de Campina Grande – PB acerca do regime especial de tributação (RET) aplicado as incorporações imobiliárias [manuscrito] / Renyelisa Silvino Pereira. - 2014.

22 p. : il. color.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências Sociais Aplicadas, 2014.

"Orientação: Prof. Me. Ricardo Ferreira Dantas, Departamento de Contabilidade".

1. Incorporação imobiliária. 2. Patrimônio de afetação. 3. Regime Especial de Tributação - RET.. I. Título.

21. ed. CDD 343.04

uepb
UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA

RENYELISA SILVINO PEREIRA

Uma investigação sobre o nível de conhecimento e percepção dos profissionais de contabilidade que atuam na cidade de Campina Grande – PB acerca do Regime Especial de Tributação aplicado as Incorporações Imobiliárias

Este Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) foi julgado adequado para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis, sendo aprovado em sua forma final.



Professor Msc. José Elinilton Cruz de Menezes
Coordenador do Trabalho de Conclusão de Curso

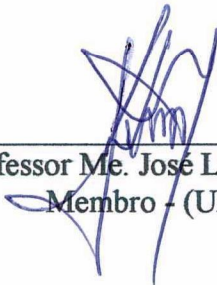
Professores que compuseram a banca:



Professor Me. Ricardo Ferreira Dantas
Orientador – (UEPB)



Professora Esp. Vânia Vilma Nunes Teixeira Xavier
Membro – (UEPB)



Professor Me. José Luiz de Sousa
Membro – (UEPB)

Campina Grande – PB, 25 de novembro de 2014.

RESUMO

PEREIRA, Renyelisa Silvino. **Uma investigação sobre o nível de conhecimento e percepção dos profissionais de contabilidade que atuam na cidade de Campina Grande – PB acerca do Regime Especial de Tributação (RET) aplicado as Incorporações Imobiliárias**. 2014. 22 páginas. Trabalho de conclusão de curso – Curso de Ciências Contábeis, Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande, 2014.

Diante da importância econômica e social exercida pela atividade de Incorporação Imobiliária, foi inserida ao ordenamento jurídico do País a Lei nº 10.931/04, que dispõe acerca do Patrimônio de Afetação, e institui como opção tributária o Regime Especial de Tributação (RET), que estabelece uma alíquota reduzida, referente a tributos federais, aplicada sobre os empreendimentos afetados. Sendo o profissional contábil o principal fornecedor de informações que apontem a opção tributária mais favorável para empresa, objetivou-se, nesta pesquisa, realizar uma investigação sobre o nível de conhecimento e a percepção dos profissionais contábeis atuantes na cidade de Campina Grande/PB acerca do Regime Especial de Tributação (RET). Para atingir o objetivo proposto, utilizou-se a pesquisa exploratória – descritiva e a metodologia foi fundamentada em métodos quantitativos. Os dados foram obtidos através de questionário, que abordaram os pré-requisitos e as particularidades inerentes ao regime. Quanto aos resultados da pesquisa observou-se uma lacuna a ser preenchida por profissionais contábeis especialistas na área, por se tratar de um regime com diversas particularidades que necessitam de estudo e dedicação, o que não foi verificado em parte dos respondentes. Este estudo defende que os profissionais contábeis que prestam serviços a esse segmento aprimorem seus conhecimentos acerca do RET, e assim, estarão obtendo um diferencial competitivo no mercado em que atuam, tornando-se uma ferramenta de **marketing** no exercício de sua profissão.

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

1 INTRODUÇÃO

A atividade de incorporação imobiliária, não somente no Brasil, é de destacada importância para economia, pois além de absorver elevado contingente de mão de obra e movimentar volumosos recursos financeiros, tem uma função estratégica dentro do desenvolvimento social, pois é através desta atividade que são construídos a maioria das novas unidades habitacionais.

Diante da função estratégica da atividade, estudiosos e autoridades governamentais promoveram um conjunto de medidas, com o objetivo de criar benefícios específicos a incorporadoras e adquirentes, a fim de alavancarem ainda mais o setor.

Dentre as medidas adotadas, destaca-se a promulgação da Lei 10.931/2004 que introduziu o regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária, com o objetivo

principal de assegurar a transparência das incorporações, a credibilidade dos empreendimentos e a segurança jurídica entre as partes, visando, sobretudo, proteger os compradores das unidades imobiliárias em caso de falência da empresa incorporadora.

O patrimônio de afetação trata-se de um instrumento jurídico que determina a segregação das contas contábeis para cada empreendimento, não permitindo desvios de recursos de um empreendimento para outro.

A adesão ao Patrimônio de afetação não é obrigatória, mas como vantagem para quem optar pelo regime, a Lei 10.931/04 autoriza a opção pelo Regime Especial de Tributação (RET) que estabelece a unificação de impostos e contribuições federais, em um único recolhimento com alíquota específica aplicada sobre a receita auferida pela incorporação afetada.

Diante das características específicas e da legislação complexa, se faz necessária uma análise dos critérios e obrigações antes que se faça a adesão ao Regime Especial de Tributação (RET), o que torna o conhecimento do profissional contábil acerca do tema de extrema relevância para geração de informações que propiciem aos seus usuários uma análise clara e segura, de forma que as decisões a serem tomadas tenham a devida consistência.

Os profissionais contábeis atuantes na área que detiverem uma maior qualificação terão conseqüentemente uma melhora nos serviços prestados, que pode lhes garantir uma maior competitividade e gerar uma maior confiança por parte da empresa.

Nesse contexto, o presente estudo apresenta a seguinte questão problema: **Qual o nível de conhecimento e percepção dos profissionais de contabilidade que atuam na cidade de Campina Grande – PB acerca do Regime Especial de Tributação (RET) aplicado as Incorporações Imobiliárias?**

A presente pesquisa tem como objetivo geral verificar o nível de conhecimento e percepção dos profissionais de contabilidade que atuam na cidade de Campina Grande – PB acerca do RET. Os objetivos específicos são: Discorrer sobre incorporação imobiliária – Patrimônio de Afetação – Regime Especial de Tributação – RET e identificar o nível de conhecimento e percepção dos profissionais que participaram da pesquisa acerca do RET.

O presente trabalho justifica-se pela necessidade de se verificar de forma científica o nível conhecimentos dos profissionais de contabilidade acerca dessa importante Lei (10.931/04) para o segmento de incorporação imobiliária.

Este artigo está estruturado da seguinte forma: Introdução, referencial teórico, aspectos metodológicos, análise dos resultados, considerações finais e referências.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

No referencial teórico, buscará discorrer sobre itens que são objeto de investigação na presente pesquisa: Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação e Regime Especial de Tributação (RET)

2.1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

A Incorporação imobiliária é uma atividade que eclodiu para sociedade antes mesmo que para o direito. Essa atividade econômica teve como incentivo o desenvolvimento econômico do país, impulsionado pela industrialização dos principais centros urbanos brasileiros.

Segundo Silva (2010, p.26):

A atividade imobiliária surgiu das necessidades sociais e desenvolveu-se pela criatividade dos empreendedores. A palavra incorporação em sentido amplo remete ao ato de incorporar que, por sua vez, tem entre outros, o significado de juntar em só corpo, de reunir condôminos para a construção civil.

Tratando-se de uma atividade de fundamental importância econômica e social, Chalhub (2000, p. 39) afirma que:

A incorporação imobiliária é atividade empresarial de extraordinário alcance social e econômico, seja porque tem por finalidade atender uma necessidade humana essencial, seja porque encerra uma atividade econômica de grande repercussão em razão dos volumes dos recursos que mobiliza e também de sua especial força geradora de trabalho na mais larga escala, empregando profissionais das mais variadas categorias e alavancando a demanda de inúmeras espécies de indústria.

Observa-se que a atividade de incorporação imobiliária é essencial para o país, tanto pelo aspecto social como econômico.

Até o ano de 1963 a atividade era desregulamentada. Os adquirentes dos imóveis advindo das incorporadoras não eram assegurados pelo direito positivo brasileiro, o que levou a um período de especulações e caos relacionados a este tipo de investimento.

Com o objetivo de regulamentar os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias, foi promulgada a Lei nº 4.591 no final do ano de 1964, criando dispositivos necessários para uma nova e melhor ordem jurídica.

A Lei Federal nº 4.591/64 traz em seu Artigo 28, parágrafo único à definição de incorporação imobiliária: “Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto e edificações compostas de unidades autônomas.”

Com base nas demais informações contidas na Lei nº 4.591/64, Brito (2002, p.183) afirma que:

[...]o objeto da incorporação é coisa futura, ou seja, só se tem incorporação se a edificação é ainda projeto a ser erguido ou se estiver em construção, de modo que se já estiver pronta, vale dizer, após a expedição do “habite-se”, não se estará diante de uma incorporação, mas sim de uma compra e venda de unidades autônomas[...].

A partir da promulgação desta lei a incorporação imobiliária se tornou um negócio jurídico, figurado por dois agentes específicos: os agentes promotores denominados de incorporadores, que são os responsáveis pela exploração da atividade, e os adquirentes, que podem ser pessoas físicas ou jurídicas que estejam dispostas a comprar uma determinada construção feita sob o regime.

A lei das incorporações imobiliária buscou atender aos anseios de empresários e adquirentes do setor, definindo direitos e limites à atividade, no entanto, no decorrer dos anos, novas perspectivas e diversos incidentes ocorreram, o que exigiu adaptações na lei. Um exemplo foi o caso Encol, empresa incorporadora que em seu auge foi considerada uma das maiores e mais importantes empresas do ramo no país, mas que devastada por uma série de problemas teve sua falência decretada pela Justiça em 1999, deixando cerca de 42.000 famílias prejudicadas em aproximadamente 700 empreendimentos malfadados.

Mobilizados pelo acontecimento, estudiosos do segmento imobiliário e o governo iniciaram uma busca por instrumentos que dessem maiores garantias aos envolvidos na atividade. Os esforços deram origem em agosto de 2004 a parte da Lei nº 10.931, que representou uma revolução no mercado imobiliário, introduzindo várias novidades ao ordenamento jurídico brasileiro, conforme assegura Marques e Diniz (2005, p.13):

Entre as alterações e inovações destacam-se as introduzidas na Lei 4.591/64, estabelecendo as regras para a constituição de patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, o que certamente representará significativo avanço nas relações do mercado imobiliário, pois cria instrumentos favoráveis ao seu desenvolvimento.

O patrimônio de afetação introduzido através da promulgação da Lei nº 10.931/04 que enxertou os artigos 31-A a 31-E na Lei das incorporações, surgiu da necessidade de criar formas de proteger os adquirentes de unidades imobiliárias e seus investimentos das dificuldades financeiras que venham a atingir os incorporadores.

2.2 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

De acordo com Caio Mario da Silva Pereira (1999) apud Mattos (2013, p.41-42):

A teoria da afetação é aquela através da qual se concebe uma espécie de separação

ou divisão do patrimônio pelo encargo imposto a certos bens, que são disponibilizados a serviço de um fim determinado. A afetação não importa na disposição do bem, e, portanto, na sua saída do patrimônio do sujeito, mas na sua imobilização em função de uma finalidade.

A teoria da afetação introduz a concepção do surgimento de um patrimônio autônomo que não se relaciona com os demais bens, direitos e obrigações da incorporadora, estabelecendo assim o patrimônio de afetação.

O artigo 31-A da Lei nº 4.591/64, através da redação introduzida pela Lei nº 10.931/04, esboça que:

A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A afetação de acordo com Mattos (2013, p. 42), “[...] garante uma proteção jurídica eficaz à incorporação, segregando-a dos demais negócios da empresa incorporadora. A incorporação afetada fica resguardada contra eventuais insucessos do incorporador em seus outros negócios.”

O Patrimônio afetado não possui personalidade jurídica própria, apenas escrituração contábil segregada, o que não a torna uma empresa autônoma, mas uma unidade de controles independentes. Nesse sentido, a incorporação afetada deve bastar-se e administrar-se por si mesma, tendo como propósito assegurar aos adquirentes dos futuros imóveis, que o empreendimento será finalizado conforme acordado entre as partes.

Para constituir-se um Patrimônio de Afetação, Scherrer (2009, p. 91) ressalta que “deve-se averbar no Registro de Imóveis um termo firmado pelo incorporador e, se for o caso, também pelos titulares de direitos reais sobre o terreno” o qual conforme a Lei nº 10.931/04 no art. 31-B pode ser realizada a qualquer tempo.

Aos adquirentes é garantida através da Comissão de Representantes, uma representatividade perante o incorporador, o construtor e terceiros, tendo como principais funções, segundo Mattos (2013 p.26) “o acompanhamento da construção, a fiscalização da arrecadação das parcelas dos adquirentes, a fiscalização da aplicabilidade dos recursos pelo incorporador/construtor, assim como a assunção da administração da incorporação no caso de falência ou destituição do incorporador” , tornando-se um mecanismo de participação, controle, proteção e defesa.

Ao incorporador a lei 10.931/04 determina a incumbência de (art. 31-D):

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do

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

Do patrimônio de afetação será excluído, nos termos da Lei nº 10.931/04 no art. 31-A, em seu § 8º: os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra, considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada ou por administração.

Na visão de Mattos (2013, p.44), “A lei não veio para inibir o direito do incorporador de negociar suas unidades, mas para garantir a vinculação das receitas ao propósito da construção”.

2.3 REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO – RET

Para Scherrer (2009, p. 93) “um fator muito importante referente ao regime tributário das empresas de construção civil foi a implementação, pela Lei nº 10.931/04, do Regime Especial de Tributação (RET) sobre o Patrimônio de Afetação.”

O artigo 1º da Lei 10.931/04 estabelece que:

Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

De acordo com Mattos (2013, p. 83):

Isso quer dizer que o agente que lança o empreendimento é livre para optar pelo RET ou operar segundo os regimes tradicionais (Lucro Real, Lucro Presumido); porém, se fizer opção pelo RET, não poderá voltar atrás em sua decisão, devendo

obrigatoriamente permanecer no regime até a extinção do Patrimônio de Afetação.

A opção pela aplicação do RET á incorporação imobiliária durante a vigência da IN RFB nº 1.435, de 2013, será considerada efetivada quando atendidos os seguintes requisitos, pela ordem em que estão descritos:

- I - afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- II - inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação";
- III - prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE);
- IV - regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos administrados pela RFB, às contribuições previdenciárias e à Dívida Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e
- V - regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).
- VI - apresentação do formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", constante do Anexo Único a esta Instrução Normativa, disponível no sítio da RFB na Internet no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

A Lei nº 10.931/04 em sua edição original estabelecia uma alíquota unificada referente aos tributos federais: Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/Pasep) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); de 7% para o RET, reduzida após cinco anos para 6% através da Lei nº 12.024/09. Atualmente o art. 4º da Lei nº 10.931/04, na redação dada pela Lei nº 12.844/13 dispõe que para cada incorporação submetida ao regime especial, a incorporação ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida.

A lei estabelece um percentual ainda mais reduzido, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais considerados de interesse social, no âmbito do PMCMV, de valor comercial de até R\$ 100.000,000, cuja construção tenha sido iniciada a partir de 28 de dezembro de 2012, onde é estabelecido o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos, equivalente a 1% (um por cento) das receitas mensais recebidas, até 31 de dezembro de 2014.

Ainda no art. 4º em seu § 1º está disposto o que será considerado como receita mensal, sendo está a totalidade das receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, bem como as receitas financeiras e variações monetárias decorrentes desta operação. Para Mattos (2013, p. 87) “a lei fez questão de afirmar que os rendimentos de aplicações financeiras e de depósitos bancários entram no conceito de receita mensal”, portanto, é vedada a transferência de recursos do patrimônio de afetação para

aplicações conjuntas com dinheiro oriundo de outros empreendimentos.

Para Scherrer (2009, p. 93) “o tributo único permite mais facilidade na conferência dos relatórios gerados pela contabilidade que serão avaliados pela Comissão de Representantes”.

Quanto ao recolhimento do tributo unificado, este deverá ser realizado a partir do mês da opção, até o vigésimo dia do mês subsequente àquela em que houver sido auferida a receita, a incorporadora deverá utilizar no Documento de Arrecadação de Receitas Federais (Darf) conforme o art. 8º da IN RFB nº 1.435/13, o número específico de inscrição da incorporação objeto de opção pelo RET no CNPJ e o código de arrecadação:

- I - 4095, no caso de pagamento unificado na forma do **caput** e dos §§ 2º e 3º do art. 5º; e
- II - 1068, no caso de pagamento unificado na forma do § 4º do art. 5º.

Higuchi (2012, p. 516) ressalta que “o pagamento unificado dos tributos é definitivo, não gera direito a restituição ou a compensação com o que for apurado pela incorporadora”. Outra restrição estabelecida pela Lei nº 10.931/04 encontra-se no art. 6º, que é a não permissão do parcelamento do tributo único.

Em relação a escrituração contábil da incorporação optante pelo RET a IN RFB nº 1.435/13 dispõe que a escrituração contábil poderá ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora sem prejuízo das normas comerciais e fiscais aplicáveis à incorporadora em relação às operações da incorporação. Caso seja optado a adoção de livros próprios para cada incorporação objeto de opção no RET/Incorporação Imobiliária, a escrituração contábil das operações da incorporação poderá ser efetivada mensalmente na contabilidade da incorporadora, mediante registro dos saldos apurados nas contas relativas à incorporação.

É de se ressaltar que a IN RFB nº 1.435/13 no parágrafo único do Art. 4º determina que o patrimônio do incorporador responde pelas dívidas tributárias da incorporação afetada. Conforme afirma Ramires (2004):

Esta regra trata da responsabilidade da pessoa jurídica pelos passivos constituídos em seu nome, ou seja, da responsabilidade pelo adimplemento das obrigações assumidas, que no presente caso apenas foi explicitada em relação às obrigações tributárias, e decorrentes do patrimônio de afetação. Assim, embora o patrimônio afetado não responda por dívidas tributárias da incorporadora, esta responderá pelas dívidas tributárias advindas daquele.

Diante das disposições estabelecidas para adesão ao Regime Especial de Tributação deve-se observar que as responsabilidades inerentes serão mais abrangentes, no entanto, a tributação tende a ser mais vantajosa, o que demonstra que a incorporador deve realizar uma análise profunda antes que a decisão seja concretizada.

3 METODOLOGIA

A metodologia de pesquisa utilizada no presente artigo se enquadra nas categorias de estudo exploratório e descritivo combinados. Gil (2010, p.27) argumenta que a pesquisa exploratória “têm como propósito proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a construir hipóteses”, através desta pesquisa busca-se aprimorar e aprofundar o problema abordado de forma a torná-lo claro e acessível, dando espaço para idealização de hipóteses.

Com relação a pesquisa descritiva, Silva (2008, p. 58) ressalta que “os dados coletados nesse tipo de pesquisa possuem técnicas padronizadas, como o questionário e a observação sistemática”, onde através de questionário padronizado, será possível investigar dados pré-estabelecidos, chegando à conclusão de hipóteses previamente formuladas.

Quanto a abordagem do problema trata-se de um estudo quantitativo. Segundo Silva (2008, p. 28) “o termo quantitativo significa quantificar opiniões, dados, na forma de coleta de informações”. Os dados alcançados na pesquisa são resultados da opinião da amostra, através de questionário.

O universo escolhido para extração da amostra não probabilística utilizada na pesquisa foram os profissionais contábeis atuantes na cidade de Campina Grande/PB que prestam serviços a empresas do Setor Imobiliário, especificamente as que têm como uma de suas atividades a de incorporação imobiliária.

Para levantamento da amostra utilizada, inicialmente foi solicitado ao sindicato patronal da categoria a lista das empresas, e os respectivos endereços e contatos, que realizam a atividade de incorporação imobiliária na cidade de Campina Grande/PB. Em seguida foi realizado contato presencial com as empresas com o intuito de conseguir o contato com seus respectivos profissionais contábeis. Foi conseguido o contato telefônico e/ou email de 15 profissionais.

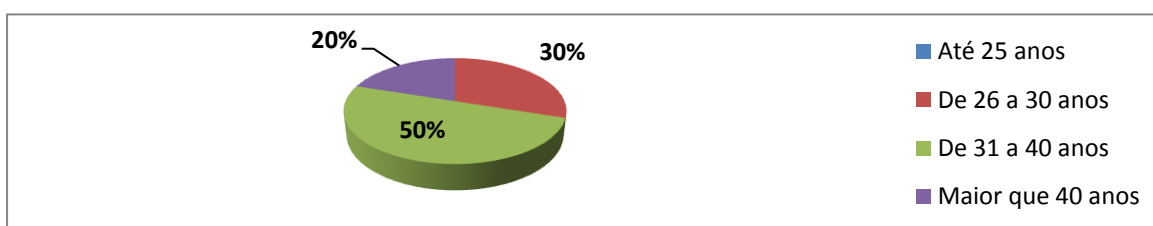
Para obtenção dos dados foi utilizado questionário estruturado com quatorze perguntas, fechadas e abertas, distribuídos durante o mês de novembro de 2014, a 15 profissionais contábeis, através de contato presencial ou por e-mail, conforme a disponibilidade dos profissionais. Os questionários respondidos foram entregues diretamente à autora ou enviadas por e-mail, onde dos 15 profissionais contábeis na amostra, apenas 10 responderam.

4 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

Para a análise dos resultados foi utilizada a estatística descritiva, sendo os dados apresentados em gráficos. Inicialmente buscou conhecer o perfil dos respondentes, seguindo do nível de conhecimento acerca do RET e por último a percepção dos participantes da pesquisa acerca da lei objeto da pesquisa.

Quanto a faixa etária dos respondentes, observa-se no gráfico 01 que predominante a idade concentra-se entre 31 a 40 anos, representando 50%, seguida por 30% que possuem de 26 a 30 anos e 20% com mais de 40 anos. Portanto, 80% dos respondentes encontram-se entre 26 a 40 anos, uma faixa etária intermediária, onde se acredita ser possível verificar uma carga de conhecimento maior em relação aos mais jovens e uma melhor adaptação as mudanças em comparação aos de uma faixa etária mais alta, o que pode vir a ser um fator importante em um ambiente em permanente mudança.

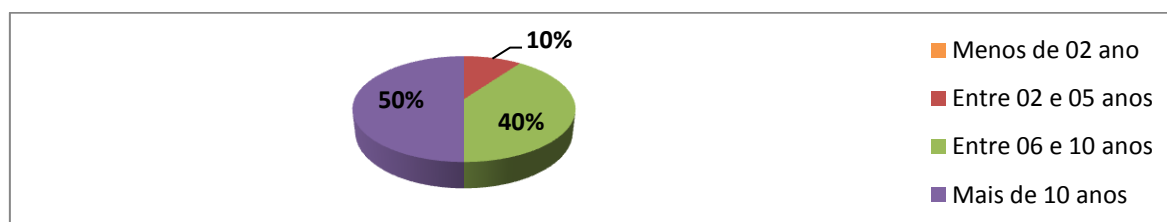
Gráfico 01: Distribuição percentual dos respondentes por faixa etária



Fonte: Elaboração do autor, 2014

No gráfico 02 observa-se que em relação ao tempo de experiência dos respondentes na área contábil, 10% deles responderam que trabalham de 2 a 5 anos, 40% de 6 a 10 anos, e 50% há mais de 10 anos. Desta forma, é possível verificar que os profissionais que participaram da pesquisa, 100% estão no mercado de trabalho em um período superior a 2 anos, o que pode significar que a maioria dos respondentes não terão dificuldades em responder aos questionamentos, uma vez que o regime objeto deste estudo foi inserido ao sistema tributário a mais de 10 anos.

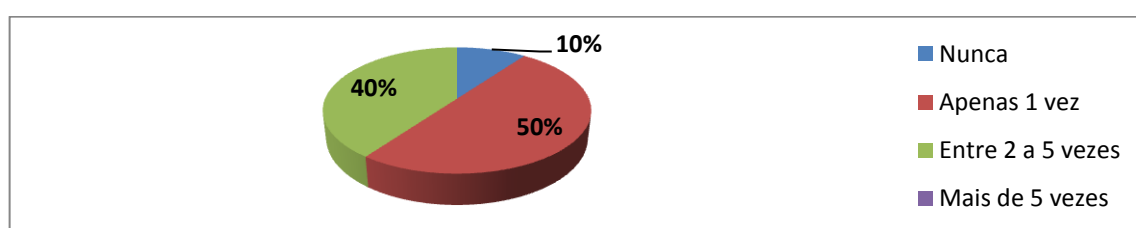
Gráfico 02: Tempo de experiência na área contábil dos respondentes



Fonte: Elaboração do autor, 2014.

Está representado no gráfico 03 a participação dos respondentes em cursos/ palestras e/ou eventos relacionados a atividade de incorporação imobiliária, como forma de atualização a respeito do tema. Observa-se que a maioria dos respondentes participou pelo menos uma vez de cursos/palestra/eventos acerca do tema em estudo. O resultado encontrado pode demonstrar que a maioria dos respondentes detém algum conhecimento acerca do Regime Especial de Tributação – RET aplicável às incorporações imobiliárias, uma vez que o regime é uma das formas de tributação aplicável a atividade.

Gráfico 03: Participação em cursos, palestras e/ou eventos relacionados a atividade de incorporação imobiliários, como forma de atualização



Fonte: Elaboração do autor, 2014

A segunda parte do questionário foi iniciada com indagações a respeito da atividade de incorporação imobiliária, e a adesão ao regime de Patrimônio de Afetação que é um dos pré-requisitos para o enquadramento ao Regime Especial de Tributação – RET, este aprofundado nas demais questões.

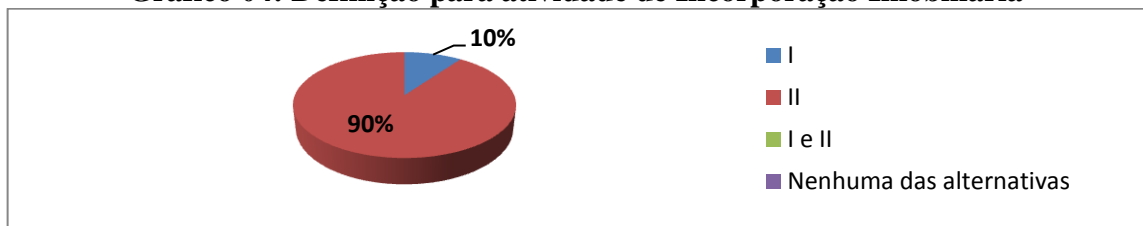
Inicialmente foi questionada qual a definição correta para a atividade de incorporação imobiliária conforme a Lei 4.591/64, onde foram disponibilizadas as alternativas:

I - Incorporação Imobiliária é a atividade exercida com o intuito de prestar serviços relacionados à engenharia, sendo responsável pela construção, edificação, planejamento e reforma de prédios, edifícios, estradas, casas ou obras em geral.

II - Incorporação imobiliária é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Sendo a alternativa correta a II conforme o Art. 28 parágrafo único da Lei 4.591/64.

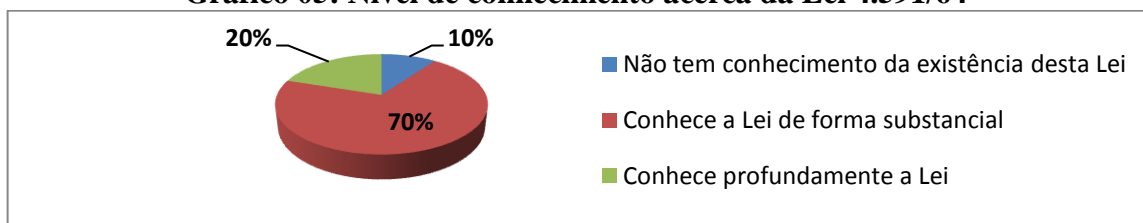
No gráfico 04, pode ser observado que 90% dos respondentes escolheram a alternativa correta, no entanto, 10% responderam a alternativa I que corresponde a definição da atividade exercida por construtoras. O que pode ser consequência do não aprofundamento do conhecimento acerca da atividade, o que pode ocasionar equívocos na realização dos serviços prestados.

Gráfico 04: Definição para atividade de Incorporação Imobiliária

Fonte: Elaboração do autor, 2014.

No gráfico 05 é possível observar como os respondentes classificam seus conhecimentos acerca da Lei 4.591/64 – Lei das Incorporações Imobiliárias. Dos participantes da pesquisa 70% afirmam que conhecem a Lei de forma substancial, 20% de forma aprofundada, e 10% não sabiam da existência da lei, onde provavelmente o fato da maioria não conhecer a lei de forma profunda pode ocasionar a falta de domínio suficiente acerca das definições e particularidades pertinentes a atividade, temas estes em sua maioria abordada na lei mencionada.

O conhecimento por parte dos profissionais da área, acerca da atividade de incorporação imobiliária, é de grande importância, pois a cada nova informação, surge a possibilidade da melhoria dos serviços prestados.

Gráfico 05: Nível de conhecimento acerca da Lei 4.591/64

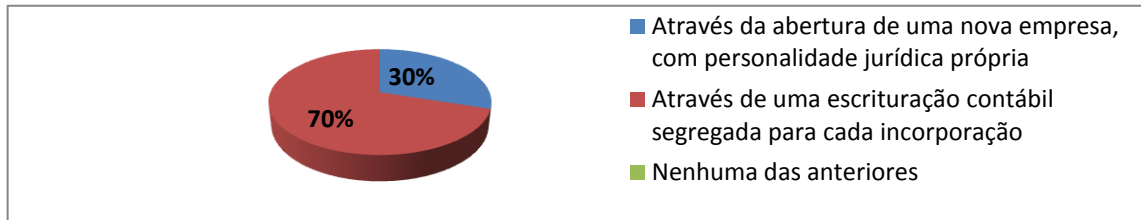
Fonte: Elaboração do autor, 2014.

Sendo um dos pré-requisitos para adesão ao Regime Especial de Tributação – RET, a adesão ao Regime do Patrimônio de Afetação aplicado as incorporações imobiliárias, onde é determinado por lei que o Patrimônio de Afetação não deve se comunicar com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação, foi questionado de que forma essa obrigatoriedade deve ser atendida. Sendo a forma correta a realizada através de uma escrituração contábil segregada para cada incorporação afetada conforme o art. 7º da Lei 10.931/04.

No gráfico 06 é verificado que 70% dos respondentes optaram pela resposta correta, no entanto, 30% optaram pela resposta que afirmava que deverá ser realizada a abertura de uma nova empresa, o que demonstra um desconhecimento por parte destes em relação ao

tema abordado, que pode ocasionar a geração de informações equivocadas, de forma que as decisões a serem tomadas pela empresa não tenham a devida consistência.

Gráfico 06: Adesão ao Patrimônio de Afetação

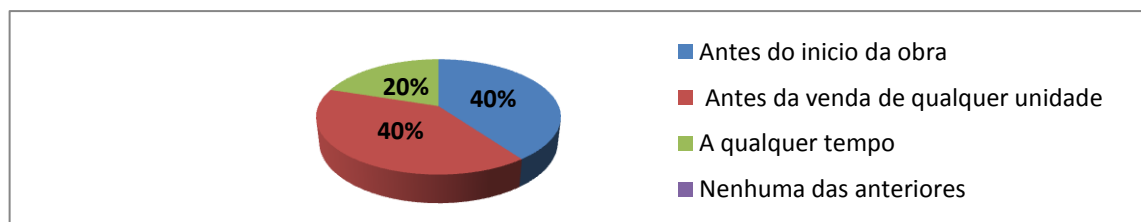


Fonte: Elaboração do autor, 2014.

A adesão ao Patrimônio de Afetação conforme o Art. 31-B da Lei 10.931/04 deverá ser realizada através da averbação no Registro de Imóveis do Termo de Afetação. Foi questionado em que momento esta obrigatoriedade deverá ser atendida. Conforme a lei mencionada poderá ser realizada a qualquer tempo.

Está representado no gráfico 07 o conhecimento dos respondentes acerca do que foi indagado. Pode-se observar que apenas 20% optaram pela resposta correta, que é a qualquer tempo, no entanto, 40% responderam que seria apenas no início da obra e os demais 40% antes da venda de qualquer unidade. Acredita-se que as respostas foram motivadas pelo fato do Patrimônio de Afetação exigir a realização de uma contabilidade segregada, o que é dificultada quando o empreendimento já está em curso.

Gráfico 07: Período a ser realizada a Averbação no Registro de Imóveis do Termo de Afetação



Fonte: Elaboração do autor, 2014.

Aos adquirentes de empreendimentos sobre o Regime de Afetação foi garantido, através da Comissão de Representantes, o direito de fiscalizá-lo e acompanhá-lo, devendo o incorporador lhes assegurar o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações vinculadas ao patrimônio de afetação, inclusive através da entrega de balancetes. Sendo tais relatórios elaborados pela contabilidade. Nesse contexto, foi

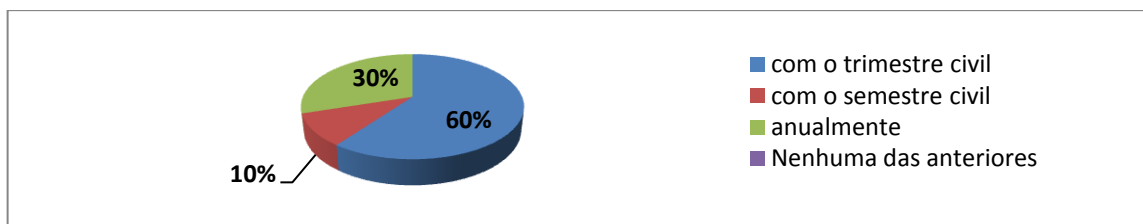
perguntado em que período esta informação deveria ser disponibilizada conforme estabelecido pela legislação.

O art. 31-D, parágrafo VI da Lei 10.931/04 estabelece que deverá ser entregue à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação.

Através do gráfico 08 é verificado que 60% dos respondentes optaram pela resposta: coincidentes com o trimestre civil, que conforme a legislação é o período correto em que a obrigatoriedade deve ser atendida, porém 10% afirmaram que seria com o semestre civil e 30% anualmente, ou seja, para 40% dos respondentes a obrigatoriedade deve ser atendida em momento superior ao estabelecido por lei.

Sendo os profissionais contábeis os responsáveis em apresentar tais relatórios, sua falta de conhecimento acerca da obrigatoriedade, pode evidenciar uma necessidade de aprimoramento acerca do tema, com intuito de não vir a prejudicar a incorporadora.

Gráfico 08: Entrega a comissão de representantes dos balancetes



Fonte: Elaboração do autor, 2014.

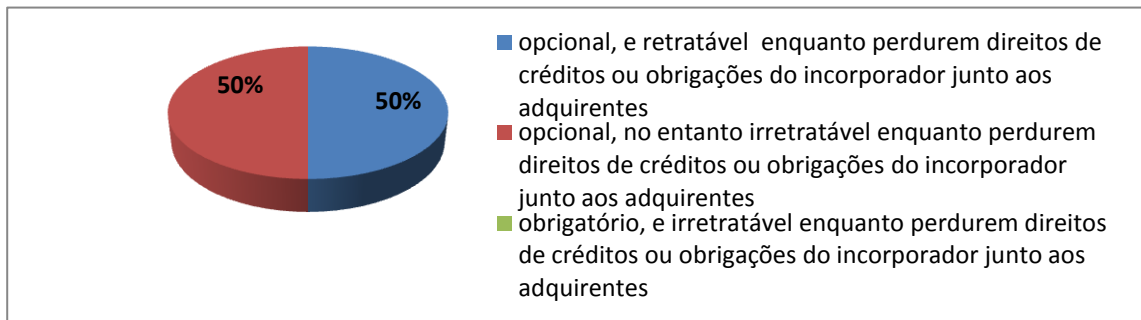
As questões seguintes abordam as particularidades pertinentes ao Regime Especial de Tributação – RET aplicado as incorporação imobiliárias, tema este foco da pesquisa.

Os respondentes foram questionados inicialmente quanto ao caráter de adesão ao Regime Especial de tributação - RET, que conforme a Lei 10.931/04 em seu art. 1º estabelece o caráter de opcional, no entanto irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

No gráfico 09 é possível observar que 50% dos respondentes optaram pela resposta correta, no entanto, todos os profissionais pesquisados demonstram ser conhecedores do fato da adesão ao RET ser opcional, porém metade afirmam que pode ser realizada a desistência após a adesão, o que conforme estabelece a legislação não pode ocorrer.

O profissional contábil deverá sempre buscar aprofundar seus conhecimentos antes de gerar informações.

Gráfico 09: Caráter de adesão ao Regime Especial de tributação – RET

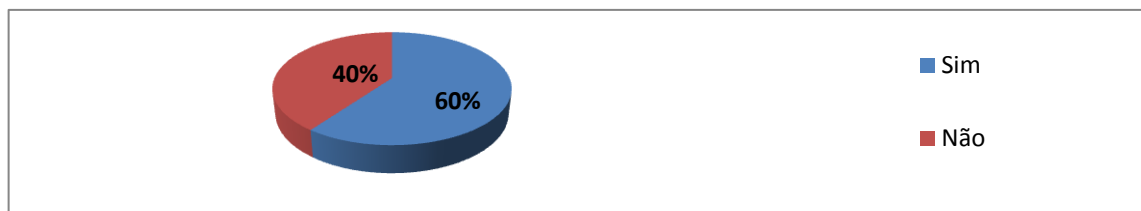


Fonte: Elaboração do autor, 2014.

Dando continuidade aos questionamentos, foi perguntado se entre as empresas de incorporação imobiliárias as quais os profissionais prestam serviços alguma/as delas são tributadas pelo Regime Especial de Tributação – RET

A maioria dos respondentes (60%) respondeu que sim, conforme pode ser observado no gráfico 10.

Gráfico 10: Incorporação Imobiliária tributada pelo Regime Especial de Tributação – RET



Fonte: Elaboração do autor, 2014.

A adesão ao RET esta condicionada ao fato do incorporador atender a vários requisitos. Alguns deles foram demonstrados e posteriormente foi questionado aos respondentes quais deveriam ser atendidos. Os requisitos demonstrados foram:

I - realizar a afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei n ° 4.591/64;

II - realizar a inscrição de cada " incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento 109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação

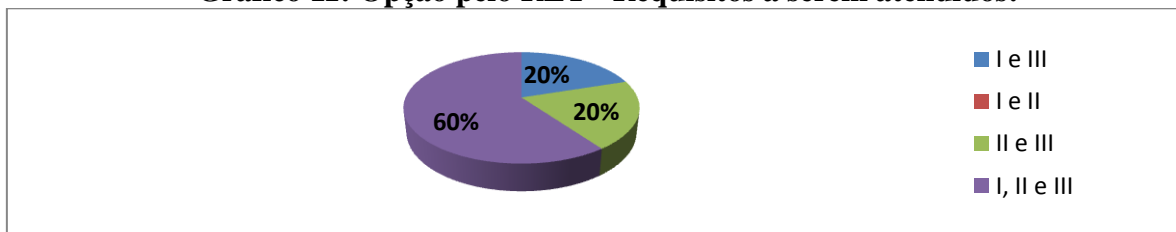
III - apresentar o Termo de Opção pelo RET à Delegacia da Receita Federal do Brasil (DRF) ou à Delegacia da Receita Federal do Brasil de Administração Tributária (Derat) com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica

Todos os requisitos apresentados deveram ser atendidos conforme IN RFB nº 1.435/13.

No gráfico 11 observa-se que 60% dos respondentes afirmam que todos os requisitos apresentados devem ser atendidos, porém 20% acreditam que a alternativa I, que refere-se a adesão ao Patrimônio de Afetação, não é um dos pré-requisitos para adesão ao RET, no entanto, conforme a legislação este é o primeiro requisito a ser atendido pois só poderá optar pelo RET as incorporações imobiliárias afetadas.

Os demais 20% optaram pela alternativa que não inclui a realização da inscrição de cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), requisito este que deverá ser atendido, uma vez que o recolhimento dos tributos inclusos no RET devesse, ser realizados através deste CNPJ.

Gráfico 11: Opção pelo RET - Requisitos a serem atendidos:

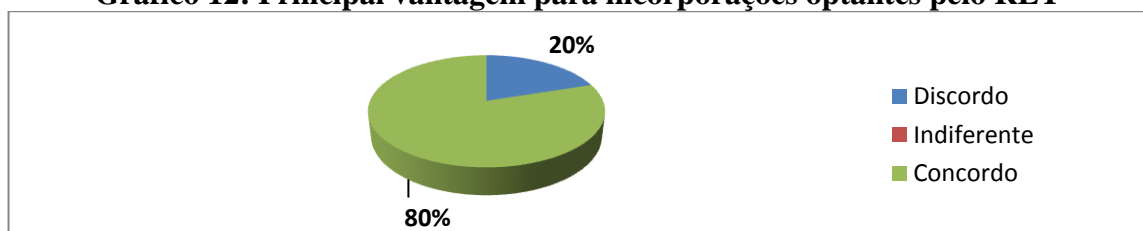


Fonte: Elaboração do autor, 2014.

É estabelecida uma alíquota unificada dos impostos federais (IRPJ /CSLL/ PIS /COFINS) de 4% sobre as receitas mensais da incorporação sobre o regime do Patrimônio de Afetação tributadas sobre o Regime Especial de Tributação - RET, aos respondentes foi questionado se esta seria a principal vantagem para as incorporações submetidas aos regimes, e o por que.

No gráfico 12 observa-se que 80% afirmam que sim, pois acreditam que a redução na carga tributária é a maior vantagem para empresa.

Gráfico 12: Principal vantagem para incorporações optantes pelo RET



Fonte: Elaboração do autor, 2014.

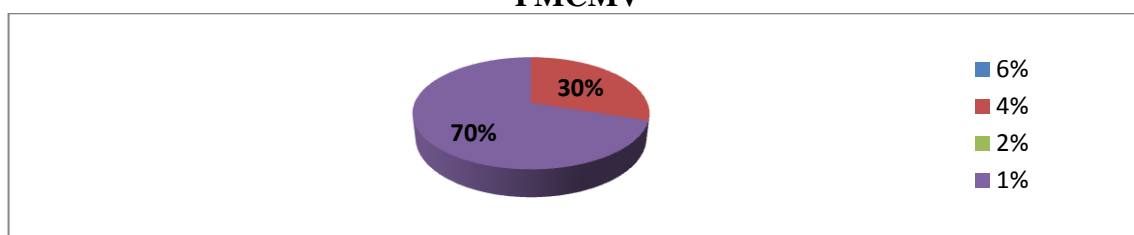
A incorporação considerada imóvel de interesse social – PMCMV (Valor comercial de

até R\$ 100.000,00), submetida ao regime especial de tributação, ficará sujeita ao pagamento sobre a receita mensal recebida com percentual diferenciado, diante do fato, foi indagado qual percentual seria.

Conforme a Lei 10.931/04 em seu art. 4º parágrafo 6º, até 31 de dezembro de 2018, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos será equivalente a 1% da receita mensal recebida.

Através do gráfico 13 pode ser observado que 70% dos respondentes afirmam que a alíquota corresponde a 1%, o que está correto conforme a legislação vigente, já os demais 30% responderam que a alíquota correta seria de 4%, sendo esta a alíquota correspondente aos demais imóveis tributados através do Regime Especial de Tributação.

Gráfico 13: Percentual correspondente ao RET sobre imóvel de interesse social – PMCMV



Fonte: Elaboração do autor, 2014.

Diante dos requisitos a serem atendidos e da tributação diferenciada, foi questionado aos respondentes quais, de acordo com suas percepções, seriam os principais pontos positivos e negativos relacionados à adesão ao Regime Especial de Tributação – RET.

Dos profissionais que participaram da pesquisa, todos apontaram como um dos principais pontos positivos da adesão ao Regime Especial de Tributação – RET a redução na carga tributária sobre os empreendimentos optantes. Também foi citado por 3 profissionais a proteção patrimonial através da segregação dos patrimônios, além de 2 respondentes citarem o Marketing como ponto positivo, pelo fato dos recursos não poderem ser transferidos entre os empreendimentos, gerado assim, uma maior segurança quanto à garantia de entrega aos adquirentes.

Como pontos negativos 100% dos entrevistados mencionaram a burocracia ocasionada pelos diversos requisitos a serem atendidos, onde 4 dos respondentes focaram o quesito relacionado à contabilidade segregada, afirmando que para o atendimento desta exigência é necessário extrema organização por parte da empresa e do contador o que pode gerar um

aumento nos custos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É possível constatar que a incorporação imobiliária que realize a adesão ao regime especial de tributação estará submetida a normas complexas e detalhadas, onde a aplicação inadequada da legislação poderá lhes causar diversos danos.

Diante deste aspecto, o conhecimento dos profissionais contábeis que prestam serviços ao setor, acerca do regime especial de tributação torna-se de grande importância.

Através do estudo realizado nesta pesquisa, foi possível evidenciar as particularidades inerentes ao regime especial de tributação aplicado as incorporações imobiliárias, e também o nível de conhecimento e a percepção dos profissionais contábeis acerca desta forma de tributação, este principal objetivo da pesquisa.

Observou-se que os profissionais contábeis que participaram da pesquisa em sua maioria apresentam conhecimentos satisfatórios referentes ao tema abordado, no entanto, parte expressiva dos respondentes equivocou-se em alguns itens indagados na pesquisa, itens estes que se não atendidos de forma correta podem vir a prejudicar empresas e adquirentes.

No que se refere a percepção a cerca do regime, observou-se como principais pontos citados, a redução na carga tributaria como ponto positivo e a burocracia como ponto negativo.

Diante do que foi demonstrado é possível verificar que o regime abordado exige dos profissionais contábeis atuantes no setor, um maior empenho na direção de aprofundar seus conhecimentos, o que tornou possível observar que na cidade de Campina Grande/PB há uma lacuna a ser preenchida por especialistas no tema. Entende-se que o aprimoramento acerca do regime poderá se tornar uma ferramenta de marketing, onde o profissional que dispor de um maior conhecimento referente ao regime poderá prestar um serviço com mais qualidade e credibilidade, obtendo um diferencial competitivo.

Sugestões para futuras investigações: aumentar o universo da pesquisa e verificar o impacto causado pelas diversos requisitos a serem atendidos pela contabilidade de empresas que realizarem a adesão ao RET.

ABSTRACT

Given the economic and social importance exerted by the activity of real estate development, was inserted into the law of the country to Law No. 10.931/04, which has about Assets criterion, and establishing tributary as the option Special Taxation - RET establishing a reduced rate, related to federal taxes, applied on the affected enterprises. Being the professional accounting the leading provider of information suggesting a more favorable option for company tributary, the aim of this research, conduct an investigation into the level of knowledge and perceptions of accounting professionals active in the city of Campina Grande/PB about Special Taxation - RET. To achieve the proposed objective, we used exploratory - descriptive research and the methodology was based on quantitative methods. Data were collected through a questionnaire that addressed the prerequisites and characteristics inherent to the system. Regarding the results of the survey revealed a gap to be filled by expert accounting professionals in the field, because it is a system with several peculiarities that require study and dedication, which was not observed in the respondents. This paper argues that accounting professionals who provide services to this segment improve their knowledge of the RET, and thus are getting a competitive edge in the market in which they operate, becoming a marketing tool in the exercise of their profession.

Keywords: Real Estate Development. Appropriated assets. Special Tax Regime.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 4.591/64, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 18 de setembro de 2014,

_____. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em: 22 de setembro de 2014.

_____. Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009. Dá nova redação aos arts. 4º, 5º e 8º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que tratam de patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/leis/2009/lei12024.htm>. Acesso em: 25 de setembro de 2014.

_____. Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013. Alterar o regime 10.931, de 2 de agosto de 2004. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/lei/l12844.htm. Acesso em: Acesso em: 25 de setembro de 2014.

_____. Instrução Normativa SRF nº 1.435, de 02 de janeiro de 2013. Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias, às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil. Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/2013/in14352013.htm>. Acesso em: 10 de outubro de 2014.

BRITO, Rodrigues Azevedo Toscano de. **Incorporação imobiliária à luz do código de defesa do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2002.

CHALHUB, Melhim Namem. **Propriedade Imobiliária: função social e outros aspectos**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

HIGUCHI, Horomi. Compra e venda, incorporação e loteamento de imóveis. In:____. **Imposto de renda das empresas: interpretação e prática: atualizado até 10-01-2012**. 37 ed. São Paulo: IR Publicações, 2012. Cap. 39, p 503-521.

MARQUES FILHO, Vicente de Paula; DINIZ, Marcelo de Lima Castro (Coord.). **Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação: Lei 10.931/04 numa abordagem interdisciplinar**. Curitiba: Juruá, 2005.

MATTOS, Aldo Dórea. **Patrimônio de afetação na incorporação imobiliária: mais proteção ao adquirente**. 2.ed. São Paulo: Pini, 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 19 ed, Rio de Janeiro: Forense, 1999, v.1, p 251.

RAMIRES, Rogério. **O Regime Especial de Tributação no patrimônio de afetação**. Disponível em: <http://www.fiscosoft.com.br/a/2qaw/o-regime-especial-de-tributacao-no-patrimonio-de-afetacao-rogerio-ramires>. Acesso em: 15 de outubro de 2014.

SALGADO, Eduardo. As provas do crime. **Veja**. São Paulo, Ed. 1791, ano 36, n. 8, p. 76-79, fev. 2003. Editora: Abril. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/acervodigital/home.aspx>. Acesso em 18 de setembro de 2014.

SILVA, José Marcelo Tossi. **Incorporação Imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2010.

SILVA, Antonio Carlos Ribeiro da. **Metodologia da pesquisa aplicada à contabilidade: orientações de estudos, projetos, artigos, relatórios, monografias, dissertações, teses**. 2.ed – 2.reimpr. São Paulo: Atlas, 2008.

SHERRER, Alberto Manoel. **Contabilidade imobiliária: abordagem sistemática, gerencial e fiscal**. 2.ed. São Paulo: Atlas, 2009.