

A alteração da Lei nº. 10.931/04 e o impacto no custo tributário

Simone Maria Neto Nogueira Junqueira (Unifecap) - simonenjunqueira@yahoo.com.br

Mauro Fernando Gallo (FECAP) - mauro.gallo@fecap.br

Resumo:

As políticas governamentais têm interferido no aspecto do custo tributário nas incorporações imobiliárias e a alteração da Lei nº. 10.931/04, que dispõe sobre o Patrimônio de Afetação, se dá em um momento importante, no qual se busca a redução do déficit habitacional. Com tal feito, há uma união de esforços: o Estado reduzindo o impacto tributário nas empresas incorporadoras, com a Lei nº. 10.931/04 que permite uma unificação dos seguintes tributos: IRPJ, PIS, COFINS, CSLL, através do Regime Especial de Tributação (RET) no percentual de 6% ou 1% para empresas que construam residências com finalidade social e da iniciativa privada que, ao afetar o patrimônio pode optar pelo RET e com isso tem um incentivo, proporcionando um aumento de investimento no setor imobiliário. O objetivo deste trabalho é estudar o momento criado a partir da alteração do Regime Especial de Tributação (RET) unificado com alíquotas de 6% e 1% e, o impacto do custo tributário do IRPJ, PIS, COFINS e da CSLL no empreendimento imobiliário; utilizando como método de tributação o Lucro Real e o Regime Especial de Tributação (RET) como opção tributária, com os ajustes permitidos de desconto de créditos do PIS/COFINS não cumulativo. Para tal feito, buscou-se contextualizar o déficit habitacional ao longo da história, por influenciar a política pública para habitação que inclui o RET de 1% para empresas que construam habitações com finalidade social. Com o estudo observa-se o menor impacto tributário, favorecendo os investimentos para o setor de construção civil.

Palavras-chave: *Tributos; Habitação; Déficit habitacional*

Área temática: *Controladoria*

A alteração da Lei nº. 10.931/04 e o impacto no custo tributário

Resumo

As políticas governamentais têm interferido no aspecto do custo tributário nas incorporações imobiliárias e a alteração da Lei nº. 10.931/04, que dispõe sobre o Patrimônio de Afetação, se dá em um momento importante, no qual se busca a redução do *déficit* habitacional. Com tal feito, há uma união de esforços: o Estado reduzindo o impacto tributário nas empresas incorporadoras, com a Lei nº. 10.931/04 que permite uma unificação dos seguintes tributos: IRPJ, PIS, COFINS, CSLL, através do Regime Especial de Tributação (RET) no percentual de 6% ou 1% para empresas que construam residências com finalidade social e da iniciativa privada que, ao afetar o patrimônio pode optar pelo RET e com isso tem um incentivo, proporcionando um aumento de investimento no setor imobiliário. O objetivo deste trabalho é estudar o momento criado a partir da alteração do Regime Especial de Tributação (RET) unificado com alíquotas de 6% e 1% e, o impacto do custo tributário do IRPJ, PIS, COFINS e da CSLL no empreendimento imobiliário; utilizando como método de tributação o Lucro Real e o Regime Especial de Tributação (RET) como opção tributária, com os ajustes permitidos de desconto de créditos do PIS/COFINS não cumulativo. Para tal feito, buscou-se contextualizar o déficit habitacional ao longo da história, por influenciar a política pública para habitação que inclui o RET de 1% para empresas que construam habitações com finalidade social. Com o estudo observa-se o menor impacto tributário, favorecendo os investimentos para o setor de construção civil.

Palavras chave: Tributos; Habitação; Déficit habitacional.

Área temática: Controladoria

1 INTRODUÇÃO

A promulgação da Lei, nº 10.931/04 (BRASIL, 2004), dá-se em um momento que famílias viram o sonho da casa própria desmoronar em função da baixa qualidade do material utilizado em construções civis, por algumas empresas. Outra preocupação do Governo está na inadimplência de algumas construtoras para com as agências financiadoras e os fornecedores. Com tal feito, o Estado visa amparar tanto os promitentes compradores, como as instituições financiadoras.

A referida Lei, conhecida por dispor sobre o patrimônio de afetação para as incorporações imobiliárias, dentre outras coisas, cria uma proteção ao empreendimento imobiliário; resguardando assim os promitentes compradores e as instituições de financiamento, uma vez que terá destinação específica e está fora do alcance de dívidas oriundas de outras obras. É opcional às empresas incorporadoras, mas uma vez o patrimônio afetado, é irrevogável enquanto perdurar a obra, com tal feito, permite-se a criação do Regime Especial de Tributação (RET) que concedia a opção de tributação em 7% sobre a receita, no texto original da promulgação. Ao incluir no texto a unificação dos tributos em 7%, inclui também os tributos submetidos ao novo método de tributação: Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ); Programa de Integração Social (PIS/PASEP); Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS); Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a opção de alíquota unificada atinge apenas as incorporadoras imobiliárias que utilizam como método de tributação: Lucro Real e o Lucro Presumido com a seguinte observação: as obras que tenham adotado o custo orçado devem estar concluídas, conforme a Instrução Normativa nº 25 de 1999 no art. 2º da Secretaria da Receita Federal.

As alterações, no que tange aspectos tributários, que desde a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, até 5 de outubro de 2008; foram editadas mais de 3,7 milhões de normas, sendo 240.210 referente a aspectos tributários. Verifica-se uma constante atualização tributária, segundo estudo do Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário (IBPT, 2008).

Com um déficit habitacional crescente, o Estado cumpre seu papel novamente e altera a alíquota unificada do RET para 6%, considerando que o setor produtivo de uma forma geral reclama do nível dos encargos tributários. Acredita-se que a alta carga tributária e a informalidade sejam grandes problemas ao setor imobiliário também.

Devido à recente alteração da Lei nº 10.931/04 pela Lei nº 12.024/09, o objetivo deste trabalho é estudar o momento criado a partir da alteração do RET unificado em 6% e 1% e, o impacto do custo tributário do IRPJ, PIS, COFINS e da CSLL no empreendimento imobiliário; utilizando como método de tributação o Lucro Real e o RET como opção tributária, com os ajustes permitidos de desconto de créditos do PIS/COFINS não cumulativo.

Dentro de toda conjuntura macro que envolve o setor imobiliário no ponto de vista econômico, criando renda, oportunidades para as classes menos favorecidas e recolhimento de impostos; surgem necessidades de proteção aos promitentes compradores que envolvem a qualidade do imóvel produzido e vendido e do material empregado na obra. Visando acolher as famílias que habitarão esses imóveis, é importante o comprometimento da incorporadora na entrega do bem adquirido, nesse momento em que o consumidor busca no sonho da casa própria o amparo proposto na Lei nº 10.931/04 (BRASIL 2004).

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Atualmente, a essência do direito segundo Dimoulis (2003, p. 46), “é um conjunto de normas que objetiva regulamentar o comportamento social”.

Nota-se alterações constantes nas normas jurídicas para o setor da construção civil, no ano de 1964, houve a promulgação da Lei 4.591/64 (BRASIL, 1964), que trata o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e no art. 28 inclui que: “As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei”. Fica aberto o conceito de incorporador que vem definido logo abaixo no art. 29 da referida Lei que é: “..a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissse ou efetive a venda de frações ideais de terreno..”. A referida Lei, não previa em sua promulgação, a responsabilidade do incorporador perante o condomínio.

Se os preceitos jurídicos, segundo Dimoulis (2003, p.99) “...apenas facilitam o convívio social, procurando prevenir e solucionar problemas”. Dentro desse contexto, no ano de 2004, o Presidente da República aprovou a Lei nº. 10.931/04 que instituiu o Patrimônio de Afetação, conservando o empreendimento em separado dos demais bens da incorporadora, resguardando o patrimônio afetado e assim os promitentes compradores; bem como as instituições financiadoras. É opcional e irrevogável. Durante o andamento da obra, fica determinado no art. 31º-A § 2º: “O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação. (Incluído pela Lei nº. 10.931, de 2004)”.

A Lei nº. 10.931/04 (BRASIL, 2004), trouxe alterações à Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964) e, nessa acepção, Marques Filho e Diniz (2006, p. 87) mostram: “objetivam dar segurança e estabilidade à função econômica e social do acervo da incorporação, dando maior garantia aos adquirentes e às instituições financeiras, criando um vínculo entre o patrimônio afetado e as obrigações...”.

Ao se abordar a afetação do patrimônio, cria-se uma expectativa de tirar o bem afetado do patrimônio, mas a definição mais próxima da realidade está no fato de que ele tem objetivo específico, além de gestão parcimoniosa e subordinação legal sobre o bem afetado, mas, após

cumprir a finalidade ele retorna à relação jurídica sem restrição, podendo responder por outros compromissos assumidos.

Chalhub (2005) enfatiza a criação da afetação “introduz no direito positivo brasileiro um moderno mecanismo de segregação de riscos, aplicável às incorporações imobiliárias, que constitui, sem dúvida, atividade de extraordinário alcance econômico e social”.

O autor ainda expõe que a segregação do patrimônio “admitida pela teoria da afetação encerra a imposição de certos encargos a determinados bens em razão de alguma destinação que se lhes atribui” Chalhub (2001, p.119). Permitindo, assim, uma autonomia ao patrimônio, que tem função específica, mas não é separado dos bens no sentido geral. Nesse sentido, verifica-se, na origem do *trust*, a função que se propõe o patrimônio de afetação.

Como opção às empresas que afetarem o patrimônio, a legislação permite o Regime Especial de Tributação (RET), que é um método de alíquota unificada de cálculo e recolhimento de tributos (COFINS, PIS, IRPJ,CSLL).

2.1 Tributos

Ao que se tem conhecimento, a cobrança de tributos tem seu primeiro registro na Bíblia Sagrada, pois sempre foram cobrados e, entravam um papel significativo na construção civil, sendo agente de queixas dos empresários do setor que alegam ser o fator de maior valor em uma residência. Há atualmente várias discussões e estudos no sentido de amenizar o impacto tributário. Os tributos têm grande objetivo social, pois financiam ações no setor de saúde, habitação, saneamento, transporte dentre outras (BRASIL. MINISTÉRIO DA FAZENDA, 2005).

Nesse momento, é importante conceituar os tributos, regulamentado conforme a Lei nº. 5.172 (BRASIL, 1966), denominada Código Tributário Nacional (CTN) pelo art. 7º do Ato Complementar nº. 36, de 13.3.1967, art. 3º, conceitua como: “toda obrigação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela possa se exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.”

Os tributos têm, na natureza jurídica, o fato gerador que é a origem da obrigação tributária instituída por Lei. A base de cálculo possui a função de apurar a importância a ser recolhida aos cofres públicos, utilizando a alíquota a qual é o percentual que será aplicado no cálculo da apuração, quando *ad valorem* ou um valor fixo, quando a alíquota é denominada de específica ou *ad rem*.

A competência tributária pode ser da União, do Estado, do Distrito Federal ou do Município. Os tributos, ainda podem ser vinculados, caso haja alguma contraprestação, ou não vinculados que são os impostos e não há contraprestação. São considerados tributos, segundo o CTN: impostos; taxas; contribuições de melhoria.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 inclui as contribuições especiais (contribuições sociais e outras) e os empréstimos compulsórios.

Cabe à União instituir o imposto que é conceituado pelo CTN no art. 16, “... é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte...”. No caso de distribuição a outras pessoas jurídicas de direito público, a competência legislativa será a quem for de direito. Conforme aponta Machado (2002, p. 256), “o fato gerador do dever jurídico de pagar imposto é uma situação de vida do contribuinte, relacionada a seu patrimônio, independente do agir do Estado”. Pode-se afirmar que a obrigação de pagar o tributo é criada mediante a Lei. O objetivo das arrecadações dos impostos é cobrir as despesas de interesse comum da comunidade.

Os métodos de tributação são: Lucro Real, para empresas que auferiram valores superiores a R\$ 48.000.000,00 de receita no ano calendário anterior, conforme Lei nº. 9.718/98; Lucro Presumido, para empresas que auferiram conforme Lei nº. 9.718/1998, alterada pela Lei nº. 10.637/2002, o valor igual ou inferior a R\$ 48.000.000,00; o Simples

Nacional é para as empresas que não estejam obrigadas aos métodos de tributação incluídos no Lucro Real e ao Lucro Presumido e que tenham auferido, até R\$ 2.400.000,00, no ano calendário anterior, conforme Lei Complementar nº. 123/2006; o RET é opção tributária que é alcançado pelas empresas tributadas pelo Lucro Real e no evento do Lucro Presumido com a observação de que é necessário o término das operações imobiliárias que tenham adoção de custo orçado, conforme Secretaria da Receita Federal (SRF) através da Instrução Normativa (IN) nº 25 de 1999, art. 2º.

As alíquotas (em percentuais) diferem de um método para outro, no caso do PIS e COFINS, tanto no Lucro Real, Lucro Presumido. Há também, para o Lucro Real o PIS e COFINS cumulativo que a alíquota é aplicada sobre a receita auferida de 0,65% e 3% respectivamente; a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal (IN SRF) nº. 458/2004 prevê para o regime não cumulativo que permite o desconto de créditos gerados, tais como:

- I - à energia elétrica consumida em seus estabelecimentos;
- II - aos aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos a pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa;
- III - às despesas financeiras decorrentes de empréstimos e financiamentos até o mês de julho de 2004;
- IV - ao valor das contraprestações de operações de arrendamento mercantil de pessoa jurídica;

Para a atividade imobiliária, é possível a utilização dos créditos relativos aos custos e, será reconhecida no momento da venda. As alíquotas para o PIS é de 1,65% e COFINS é de 7,60%, sem o desconto de créditos.

No caso do Simples Nacional, há variação percentual da alíquota em função do faturamento mensal. Já, para RET também, as alíquotas em valores percentuais sofrem alteração; para a alíquota unificada total de 6%, os valores percentuais são: 0,56% para o PIS e 2,57% para a COFINS. Com as recentes alterações em função do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) há a alíquota unificada de 1% para empresas que construam habitação de interesse social, o valor percentual fica em: 0,09% para o PIS e, 0,44% para a COFINS.

Já, no caso do IRPJ e da CSLL, a forma de cálculo diverge. No caso do Lucro Real, a base de cálculo é o resultado operacional após os ajustes (adição e exclusão). No caso de Lucro Presumido, é aplicado a alíquota que irá compor a base de cálculo sobre a receita operacional bruta, após encontrá-la, aplica-se a alíquota correspondente aos tributos. No caso do Simples Nacional, aplica-se a alíquota diretamente sobre a receita operacional bruta, o mesmo ocorre com o RET.

2.2 Alterações no RET

Os problemas habitacionais vêm desde 1880, quando foram reconhecidos pelas autoridades, na cidade de São Paulo foram registrados entre o ano de 1886 e 1900 o ingresso de 900 mil estrangeiros (BONDUKI,2004). A precariedade das habitações é constante e, o aumento da população fez o setor privado investir em construções, visando à renda proveniente de aluguéis. Políticas habitacionais são constantes, observa-se que no ano de 1934, a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, incluiu em seu texto:

Art 115 - A ordem econômica deve ser organizada conforme os princípios da Justiça e as necessidades da vida nacional, de modo que possibilite a todos existência digna. Dentro desses limites, é garantida a liberdade econômica.

A dignidade da população conflita com a falta de saneamento, crescimento da população em grandes centros, e no ano de 1942, a Lei do Inquilinato, citada por Bonduki (2004) fez com que houvesse um recuo no número de construções, fazendo com que a população menos favorecida fosse para a periferia da cidade de São Paulo, já que até então

estavam localizadas em regiões mais centrais, como Campos Elíseos, Santa Efigênia, Sé, Consolação etc.

Atualmente, as diretrizes de programas habitacionais são previstas no art. nº 21 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988: “XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;” cabendo a União providências no sentido de manter a ordem habitacional, dando dignidade a população.

No ano de 2008, conforme Garcia e Castelo em publicação da Conjuntura da Construção que é uma exposição conjunta do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON-SP) e da Fundação Getúlio Vargas, a FGV Projetos (2009, p.12), o déficit era de 5.571.961 moradias, adotando a nova metodologia, conforme explica a adoção:

Tornou-se possível a partir de 2007, quando a Pnad passou a pesquisar detalhadamente a coabitação. A velha metodologia considera o déficit habitacional a soma dos componentes inadequação e coabitação total. A nova metodologia é representada pela soma da inadequação com a coabitação em que as famílias têm intenção de mudar.

A diferença da metodologia representa uma diminuição de 1.259.348 domicílios que compunham o déficit.

A maior concentração está em famílias que recebem: até 1 salário mínimo (34%) e, de 1 até 2 salários mínimos (29%), conforme estudo da Conjuntura da Construção. Somando, de 0 até 2 salários mínimos chega-se a 63%, concluindo a maior centralização do déficit.

Financiamentos bancários, na maioria das vezes não atingem esta faixa salarial, o Estado cumpre novamente seu papel de proteção a sociedade e, cria o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) através da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que, visa diminuir o déficit facilitando o acesso à casa própria das classes menos favorecidas. Para as incorporadoras de imóveis que participam do programa de imóveis residenciais de interesse social com valor até R\$ 60.000,00 (unitário), e que afetem o patrimônio conforme Lei nº 10.931/04 há uma alteração na alíquota unificada que passa a ser de 1% (um por cento).

Dentro da proposta, há algumas ressalvas como, por exemplo, o início da obra ter sido a partir de 31 de março de 2009 até 31 de dezembro de 2013. Outra observação é a regulamentação de imóveis residenciais, conforme Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009; na qual repartição da receita tributária fica da seguinte maneira: COFINS 0,44%; PIS/PASEP 0,09%; IRPJ 0,31%; CSLL 0,16%. O país vive um verdadeiro mutirão da construção, a união de esforços: desonerando tributos, diminuindo a burocracia, foco em famílias de baixa renda. Com tais ações, observa-se uma redução no déficit habitacional.

Com o novo texto incluído na Lei nº. 12.024/09, que altera a alíquota de 7% para 6%, a repartição tributária também tem alteração, conforme comparativo mostrado na tabela 1:

Tabela 1-Comparativo das alíquotas do RET de 7% e 6%

Tributo	Alíquota	Alíquota
COFINS	3,00%	2,57%
PIS/PASEP	0,65%	0,56%
IRPJ	2,20%	1,89%
CSLL	1,15%	0,98%
Total	7,00%	6,00%

Fonte: Lei nº 10.931/04; Lei 12. 024/09

Adaptado pelos Autores

As políticas governamentais tem interferido no aspecto do custo tributário nas incorporações imobiliárias, o PMCMV intervém ainda mais, caso a empresa incorporadora construa habitações com finalidade social, a alíquota tem uma redução ainda maior, totalizando 1% sobre o preço de venda, que abrange COFINS, PIS/PASEP, IRPJ e CSLL.

2.3 Custos na construção civil

O patrimônio é o objeto da contabilidade e, é difícil precisar o seu início, segundo Nagatsuka e Teles (2005). Em todas as fases da economia, verifica-se a adaptação da contabilidade aos diferentes processos do mundo empresarial, o fato está relacionado à apuração de tributos, apuração do resultado, e levantando custos.

Os custos são os dispêndios da empresa, em busca produção de um produto e, com objetivo de receita futura. A contabilidade de custos, que é uma ramificação da contabilidade, organiza a informação para os diversos setores da empresa.

Há obrigatoriedade na legislação tributária para a formação do custo, isso se deve em decorrência do custo ser diminuído da receita operacional bruta, no caso de empresas tributadas pelo Lucro Real e, interfere na base de cálculo para apuração do IRPJ e da CSLL.

Os métodos de custeio se dividem em: custeio variável ou direto, custeio por absorção e o *Activity Based Costing* (ABC). Para efeito do IRPJ, o custeio por absorção é obrigatório pela legislação.

A Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964), cita no art. 54 que cabe aos sindicatos estaduais da construção civil elaborar os custos unitários de construção (CUB) por metro quadrado. Para tal feito, conforme a Lei, há um contrato entre o Banco Nacional de Habitação (BNH) e a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em qual cita que se estabeleçam as normas para padronizar o tipo de prédio.

Dessa forma, o CUB que teve seu início no ano de 1964, conforme a criação da Lei e, é elaborado em função da tipologia do imóvel, que tem como padrão residencial de construção: baixo, médio e alto, e que envolvem a residência unifamiliar (R1), prédio popular (PP4), residência multifamiliar (R8) e outro aspecto de residência multifamiliar (R16). Para o padrão de construção baixo, existe a classificação prédio de interesse social.

A formação do CUB se faz em função da Norma Brasileira 12.271 do ano 2006, atualizada no ano de 2007, em qual o título é “Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento”, que estabelece os custos, é elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Conforme a ABNT NBR 12721: 2006 Versão corrigida 2007, para a formação do CUB por metro quadrado, não são utilizados os custos com:

fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros: playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços; impostos, taxas e emolumentos cartorais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

São considerados apenas: os materiais empregados na obra, a mão de obra e as despesas administrativas. O CUB não representa o custo real do imóvel, apenas orienta o setor e é utilizado para reajuste de preços em contratos de compra, e para efeito de cálculo do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), na ocasião do habite-se. A função da ABNT NBR 12271:2006 tem como função o cálculo da obra, que tem como base o CUB, utilizado para registrar o lançamento da incorporação.

Existe também o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), mantido pela Caixa Econômica Federal (CEF), serve para elaboração dos custos unitários de materiais e serviços de obras executadas com recursos dos Orçamentos da União, de acordo com a Lei nº. 11.439, de 29 de dezembro de 2006, que dispõe sobre as diretrizes para a elaboração da Lei Orçamentária de 2007 e dá outras providências, sendo o indicador oficial para obras públicas. O SINAPI, foi criado em 1969, em parceria com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), tem como objetivo a elaboração de informações sobre os custos e com métodos que criam índices e abrangência nacional, visando a preparação e cálculo de orçamentos, acompanhamento de custos, ajustamento de materiais e de investimentos. Para a formação do SINAPI, segundo o IBGE, não são considerados os custos com:

Compra de terreno; execução dos projetos em geral; licenças, habite-se, certidões, seguros; administração da obra; financiamentos; lucro da construtora e incorporadora; instalações provisórias; ligações domiciliares de água, energia elétrica e esgoto; depreciações dos equipamentos; equipamentos mecânicos (elevadores, compactadores, exaustores...); equipamentos de segurança, máquinas, ferramentas e fundações especiais.

Conforme observado, não representa o custo real da construção, que contempla os custos diretos e indiretos, se o foco for o produto. Caso focalize no volume de produção há os custos fixos e os variáveis. Segundo a Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) nº 1.154 do ano de 2009, aprova a Norma Brasileira de Contabilidade Técnica 10.23 para Entidades de Incorporação Imobiliária, para a formação do custo são considerados os custos com:

- (a) preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização;
- (b) custo dos projetos;
- (c) custos diretamente relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno, canteiro de obras e gastos de benfeitorias nas áreas comuns;
- (d) impostos, taxas e contribuições não recuperáveis que envolvem o empreendimento imobiliário, incorridos durante a fase de construção;
- (e) encargos financeiros diretamente associados ao financiamento do empreendimento imobiliário (vide mais detalhes nos itens 6 a 9).

O custo do imóvel é importante para a empresa no sentido de gerenciamento e, para efeito do cálculo do IRPJ e da CSLL, que incidem no resultado do exercício, no caso de empresas tributadas pelo Lucro Real. No caso do RET, a incidência é diretamente na venda, em qual é considerado o fato gerador. No caso do PIS e COFINS, tanto no Lucro Real como no caso do RET, o fato gerador é a receita de venda.

Os custos voltados para construção civil podem ser definidos em: custo orçado, muito utilizado para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, baseia-se no CUB, para efeito de registro da incorporação, rateado proporcionalmente pelos m² do total da área construída, de índices de revistas técnicas (especializadas) no qual é feito um orçamento; e o custo incorrido ou pago, aquele que já ocorreu e foi pago. Os dois custos (orçado e incorrido) podem ser comparados ao final da construção. Um modelo para formação de custos bastante utilizado são as Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos (TCPO) as quais ajudam a compor os custos para orçamento.

Vale salientar que, caso a empresa faça a comercialização com contratos de longo prazo, há permissão para que seja lançado proporcionalmente para efeito de cálculo na apuração do resultado. O custo proporcional no momento da venda, conforme padrão sugerido pela Secretaria da Receita Federal na Instrução Normativa (SRF IN) 21/79, no item 8, que aborda a determinação do resultado no caso de avaliação do andamento por medição.

Parte-se do custo total (orçado), em que deverá ser conhecido o valor proporcional em percentual. No caso de avaliação do andamento por medição da SRF IN 21/79, será dividido em 2 momentos: o reconhecimento do custo e da receita.

3 METODOLOGIA

A pesquisa descritiva e exploratória estabelece um entrelaçamento teórico-prático, nesse sentido é buscada a atuação prática, segundo Gil (1999). O significado em uma pesquisa parte do contexto em que está inserido, de acordo com Whetten (2003). Nesse sentido, a contextualização do ambiente do mercado imobiliário e os tributos estão inseridos com participação de 27,99% sobre o valor dos imóveis. Com esse pensamento, no qual se buscou a sustentação teórica do trabalho, foi realizada uma pesquisa bibliográfica em livros, legislação, periódicos científicos e de setores da construção civil, como o SINDUSCON-SP. Buscou-se também, em banco de dados, em sítios da rede mundial de computadores, especialmente do IBGE, números que facilitassem a contextualização do estudo para melhor compreensão do objetivo da pesquisa.

Em busca da análise do fenômeno, a forma delineada para a pesquisa foi qualitativa. Conforme Beuren (2006), a pesquisa qualitativa analisa de forma mais intensa e permite o aprofundamento do fato. Para tal feito, foi importante o trabalho anterior de Junqueira, Gallo e Peters (2009), no qual foi elaborado um estudo sobre o RET unificado em 7%. Com os dados do trabalho anterior, com os valores que serviram de base para o estudo mantido, buscou-se construir novo estudo, já com as alterações da Lei nº 10.931/04.

4 ESTUDO E ANÁLISE DOS CUSTOS TRIBUTÁRIOS

A alteração da Lei nº 10.931/04, propõe reflexão. Neste momento, faz lembrar a essência da filosofia que segundo Piletti (1991, p.18): “vocábulo, originário do verbo grego *philosophen*, significa, em sua estrutura verbal, amar a sabedoria, entendida como reflexão do homem acerca da vida e do mundo”. Ainda concluindo o pensamento do autor, no qual o cerne da filosofia é a “procura do saber e não a sua posse”, dentro deste raciocínio fica a ponderação em trabalhos anteriores que estudaram o impacto que as alíquotas causaram no custo tributário. A contabilidade tem na comparabilidade, o atributo para que as informações sejam qualitativas. Para dar sequência a esta pesquisa, será feito um comparativo com o trabalho de Junqueira, Gallo, Peters (2009), sendo utilizados os mesmos valores relacionados abaixo para a simulação, com a diferença das alíquotas dos seguintes tributos: COFINS; PIS/PASEP; IRPJ; CSLL; utilizando a alteração proposta pela Lei nº 10.931/04 e da Lei nº 12.024/09, no qual será mostrado o recolhimentos dos tributos em 2 momentos:

- Lucro Real com opção do RET de 6%;
- Lucro Real com opção do RET de 1%.

Exemplificando a simulação, Lucro Real com opção do RET, os valores são:

Receita de venda de imóveis: R\$ 2.400.000,00, sendo que R\$ 1.200.000,00 são tributados pelo Lucro Real e o restante oriunda de patrimônio afetado;
Custo dos imóveis vendidos: R\$ 708.000,00, no qual são permitidos os descontos dos créditos pertencentes a compra (R\$ 650.000,00) de mercadoria referentes ao PIS/COFINS não cumulativo (10.725,00 e 49.400,00) para empresas tributadas pelo Lucro Real, a parte do custo que cabe ao patrimônio afetado será de R\$ 708.000,00 também;
Comissões: R\$ 72.000,00 para efeito de tributação pelo Lucro Real;
Perdas com Clientes: R\$ 50.000,00 para efeito de tributação pelo Lucro Real;
Salários R\$105.425,00 para efeito de tributação pelo Lucro Real e R\$ 105.425,00 considerados salários para o cálculo pelo RET;
Aluguel de equipamentos R\$ 10.000,00, na qual é permitido o desconto dos créditos referentes ao

PIS/COFINS (165,00-760,00) , após o desconto o valor é de R\$ 9.075,00 para empresa tributada pelo Lucro Real, no caso do RET a despesa é de R\$ 10.000,00;
Energia elétrica R\$ 5.000,00, na qual é permitido o desconto dos créditos referentes ao PIS/COFINS (82,50-380,00) para empresa tributada pelo Lucro Real, após o desconto o valor é R\$ 4.537,50. Para o RET o valor é de R\$ 5.000,00.
Arrendamento mercantil, R\$ 10.500,00, no qual é permitido o desconto de créditos relativos ao PIS/COFINS (173,25 e 798,00), após o desconto para empresa tributada pelo Lucro Real, o valor é de R\$ 9.528,75, para efeito de exemplificação o valor para o RET será de R\$ 10.500,00;
Multa R\$ 60.000,00 para ajustes no Lucro Real.

Fonte: Junqueira, Gallo, Peters (2009)

Adaptado pelos autores

Quadro 3-Valores para compor a pesquisa

A IN SRF nº. 458/04, prevê no art.6º o desconto de créditos do PIS e COFINS no caso de recolhimento na forma não cumulativa para empresas tributadas pelo Lucro Real, com a permissão, o cálculo do PIS e COFINS na forma não cumulativa, ficaria conforme demonstrado:

Tabela 2-Desconto do PIS/COFINS não cumulativo opção ao RET

CÁLCULO DO PIS NÃO CUMULATIVO					
ELEMENTOS	Valores em R\$				
1) Débitos					
Vendas	1.200.000,00	X	1,65%	=	19.800,00
2) (-) Créditos					
<input type="checkbox"/> Compras	650.000,00	X	1,65%	=	(10.725,00)
<input type="checkbox"/> Aluguéis pagos a PJ	10.000,00	X	1,65%	=	(165,00)
<input type="checkbox"/> Arrendamento Mercantil	10.500,00	X	1,65%	=	(173,25)
<input type="checkbox"/> Energia elétrica	5.000,00	X	1,65%	=	(82,50)
3) PIS a Recolher (1-2)					8.654,25
CÁLCULO DA COFINS NÃO CUMULATIVA					
1) Débitos					
Vendas	1.200.000,00	X	7,60%	=	91.200,00
2) (-) Créditos					
<input type="checkbox"/> Compras	650.000,00	X	7,60%	=	(49.400,00)
<input type="checkbox"/> Aluguéis pagos a PJ	10.000,00	X	7,60%	=	(760,00)
<input type="checkbox"/> Arrendamento Mercantil	10.500,00	X	7,60%	=	(798,00)
<input type="checkbox"/> Energia elétrica	5.000,00	X	7,60%	=	(380,00)
(=) COFINS a recolher (1-2)					39.862,00
(=) PIS e COFINS a recolher					48.516,25

Fonte: Junqueira, Gallo, Peters (2009)

Adaptado pelos autores

O consentimento para o desconto dos créditos, referente ao PIS/COFINS não cumulativo, refere-se às empresas tributadas pelo Lucro Real, a parcela de venda de R\$ 1.200.000,00 com opção ao RET não há permissão legal para o desconto.

Tabela 3 - Exemplo dos tributos no Lucro Real Anual com opção ao RET de 6% e 1%

Nomenclatura	Valores em R\$	
	RET 6%	RET 1%
Receita Operacional Bruta	2.400.000,00	2.400.000,00
(-) Deduções da Receita		
PIS/COFINS (não cumulativo) ¹	(111.000,00)	(111.000,00)
PIS/COFINS (cumulativo RET) ²	(37.560,00)	(6.360,00)
(=) Receita Líquida	2.251.440,00	2.282.640,00
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(1.355.875,00)	(1.355.875,00)
• Custo dos imóveis vendidos-desconto de crédito do PIS/COFINS	(647.875,00)	(647.875,00)

(R\$708.000,00-R\$10.725,00-R\$49.400,00)		
• Custo dos imóveis vendidos RET	(708.000,00)	(708.000,00)
(=) Resultado Bruto	895.565,00	926.765,00
(-) Despesas Operacionais		
• Vendas		
Comissões	(72.000,00)	(72.000,00)
Perdas com Clientes	(50.000,00)	(50.000,00)
• Administrativas		
Salários	(105.425,00)	(105.425,00)
Salários RET	(105.425,00)	(105.425,00)
Aluguel de equipamentos (R\$ 10.0000,00 – R\$165,00-R\$760,00)	(9.075,00)	(9.075,00)
Aluguel de equipamentos RET (R\$10.000,00)	(10.000,00)	(10.000,00)
Energia elétrica (R\$5.000,00 –R\$ 82,50-R\$380,00)	(4.537,50)	(4.537,50)
Energia elétrica RET (R\$5.000,00)	(5.000,00)	(5.000,00)
Arrendamento mercantil (R\$10.500,00-R\$173,25-R\$798,00)	(9.528,75)	(9.528,75)
Arrendamento mercantil RET (10.500,00)	(10.500,00)	(10.500,00)
Multa	(60.000,00)	(60.000,00)
• Financeiras		
(=) Resultado antes da CSLL/IRPJ	454.073,75	485.273,75

¹ Alíquota de 1,65% para o PIS/PASEP e 7,60% para COFINS

² Alíquota de 0,56% para o PIS/PASEP e 2,57% para COFINS com RET de 6% e 0,09% para o PIS/PASEP e 0,44% para COFINS com RET de 1%

Fonte: Junqueira, Gallo, Peters

Adaptado pelos autores

Neste primeiro momento, observa-se um aumento no resultado com relação ao estudo de Junqueira, Gallo, Peters (2009) que, no resultado apresentado com a alíquota de 7% do RET, representou R\$ 447.833,75, a diferença é de R\$ 6.240,00 que se encontra nas alíquotas de PIS e COFINS com a alíquota de 6% do RET.

Caso a incorporadora dedique-se a habitações sociais, a alíquota unificada do RET cai para 1%, reduzindo os tributos devidos, a tabela a seguir, utilizou o valor de R\$ 1.200.000,00 para melhor comparação.

Ao comparar os valores em reais, dos tributos PIS e COFINS, tanto pela alíquota unificada de 6% e de 1%, verifica-se sensível redução com relação as alíquotas normais de 1,65% para o PIS não cumulativo, que resultaria no valor de R\$ 19.800,00 e para a COFINS não cumulativa com alíquota de 7,6% que resultaria no valor de R\$ 91.200,00.

Tabela 4 – Comparativo de PIS e COFINS com opção ao RET de 6% e 1%

Unificação	6%		1%	
	Alíquota %	Valor devido R\$	Alíquota %	Valor devido R\$
PIS	0,56%	6.720,00	0,09%	1.080,00
COFINS	2,57%	30.840,00	0,44%	5.280,00
Tributo R\$		37.560,00		6.360,00

Fonte: Autores

A tributação das empresas incorporadoras inclui os métodos: Lucro Real, Lucro Presumido e RET; já as construtoras têm o Lucro Real, Lucro Presumido ou Simples Nacional. O lucro líquido ajustado (Lucro Real), parte do resultado antes da CSLL e do IRPJ. Há o consentimento para a adição dos custos e despesas vinculados às receitas de atividade imobiliária tributadas pelo RET no Livro de Apuração do Lucro Real, a exclusão da receita oriunda do patrimônio afetado, conforme verificado abaixo.

Tabela 5 - Ajustes com opção ao RET de 6% e 1%

PARTE A - REGISTRO DOS AJUSTES DO LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

	Valores em R\$ RET 6%	Valores em R\$ RET 1%
Resultado antes das provisões	454.073,75	485.273,75
(+) Adições		
Perdas com Clientes (Livro Diário, fl XX)	50.000,00	50.000,00
Multas (Livro Diário, fl XX)	60.000,00	60.000,00
Custos e despesas vinculados às receitas da atividade imobiliária tributadas pelo RET – Patrimônio de Afetação	874.925,00	
(=) Soma das adições	1.438.998,75	1.470.198,75
(-) Exclusões		
Receitas da Atividade Imobiliária Tributadas pelo RET – Patrimônio de Afetação	1.200.000,00	1.200.000,00
(=) Soma das exclusões	1.200.000,00	1.200.000,00
(=) LUCRO REAL ANTES DA COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS		
(=) LUCRO REAL	238.998,75	270.198,75

Fonte: Junqueira, Gallo, Peters

Adaptado pelos Autores

Após fazer as adições e exclusões, para empresas tributadas pelo Lucro Real, fica o estudo sobre o IRPJ e a CSLL tanto ao Lucro Real como ao RET, que estão destacados em tabela abaixo:

Tabela 6 - IRPJ e CSLL com opção ao RET de 6%

Lucro Real	Valores em R\$
IRPJ (R\$ 238.998,75 X 15%)	35.849,81
CSLL (R\$ 238.998,75 X 9%)	21.509,89
RET	Valores em R\$
IRPJ (R\$ 1.200.000,00 X 1,89%)	22.680,00
CSLL (R\$ 1.200.000,00 X 0,98%)	11.760,00
Total do encargo de IRPJ e CSLL	91.799,70

Fonte: Junqueira, Gallo, Peters

Adaptado pelos Autores

Vale incluir as alíquotas de 0,31% (IRPJ) e, 0,16% (CSLL), propostas para os casos de habitações que tenham a finalidade social, no caso da opção ao RET, incluída para empresas que afetam o patrimônio, conforme Lei 10.931/04 e a Lei nº 12.024/09:

Após os ajustes, permitidos, o valor devido dos tributos, IRPJ e CSLL, ficaria distribuído da seguinte maneira:

Tabela 7 - IRPJ e CSLL com opção ao RET de 1%

Lucro Real	Valores em R\$
IRPJ (R\$ 270.198,75 X 15%)	40.529,81
CSLL (R\$ 270.198,75 X 9%)	24.317,89
RET	Valores em R\$
IRPJ (R\$ 1.200.000,00 X 0,31%)	3.720,00
CSLL (R\$ 1.200.000,00 X 0,16%)	1.920,00
Total do encargo de IRPJ e CSLL	70.487,70

Fonte: Junqueira, Gallo, Peters

Adaptado pelos Autores

Ao comparar tributos incidentes sobre o resultado do exercício, é interessante destacar que o fato de o PIS e COFINS terem alíquotas menores, amplia o resultado fiscal da empresa e após os ajustes permitidos no LALUR, a base de cálculo fica maior e, portanto, o valor em reais do IRPJ e da CSLL comparado ao RET de 6% aumenta em relação ao RET de 1% quando em conjunto com o Lucro Real.

Tabela 8-Comparativo do IRPJ e CSLL com opção ao RET de 1% e 6%

Lucro Real com opção ao RET	1%	6%
IRPJ (X 15%)	40.529,81	35.849,81
CSLL (X 9%)	24.317,89	21.509,89
IRPJ(RET)	3.720,00	22.680,00
CSLL (RET)	1.920,00	11.760,00
Total do encargo de IRPJ e CSLL	70.487,70	91.799,70

Fonte: Autores

Ao separar os 4 tributos (COFINS,PIS, IRPJ, CSLL), nos 2 momentos propostos: Lucro Real com opção do RET nas alíquotas de 6% e 1%, tem-se o seguinte comparativo:

Tabela 9 –Resumo dos tributos devidos RET de 1% e 6%

	1%	6%
IRPJ	44.249,81	58.529,81
CSLL	26.237,89	33.269,89
PIS	9.734,25	15.374,25
COFINS	45.142,00	70.702,00
Total	125.363,95	177.875,95

Fonte:Autores

Conforme se observa, há menor impacto no custo tributário nas empresas que utilizam o Lucro Real com opção do RET de 1%, ou seja empresas que construam domicílios com finalidade social. Com o estudo, haveria uma redução de aproximadamente R\$ 52.512,00.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As políticas sociais que envolvem habitação têm sido constantes, e de modo sólido para combater o déficit habitacional. Com tal feito, busca-se diminuir a segregação das classes menos favorecidas.

Através da história, observa-se empenho do Governo, desde a criação do Sistema Financeiro da Habitação, no ano de 1964, até a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, no ano de 2009. Até então, os programas habitacionais, visavam apenas o incremento em linhas de crédito que atendessem as classes menos favorecidas, na qual se encontra o maior déficit habitacional e necessitam de subsidio.

Há um grande empenho do Governo, desde 1931, que nem sempre atingiram o propósito de diminuir do déficit de moradias no Brasil. Políticas públicas voltadas para a habitação buscaram sempre identificar segmento econômico que se encontrava o maior número de famílias sem teto; aumentaram linhas de crédito, criaram projeto Singapura, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), Vila Dignidade, dentre outros. Mas no ano de 2004, com a promulgação da Lei nº 10.931/04, que dentre outros fatores, unificava a alíquota em 7%. Como poucas empresas incorporadoras optaram, houve em 2009 uma redução na alíquota, que unifica os tributos (PIS,COFINS,IRPJ,CSLL) de 7% para 6% e como forma de incentivo a diminuiu ainda mais para empresas que construam habitações com finalidade social, passando a alíquota de 6% para 1% em tais casos. Com tal feito, adverte-se para o amadurecimento nas políticas públicas, em relação ao item que os empresários mais clamam por redução: os tributos pela Lei nº 10.931/04, unindo ao PMCMV, a redução do imposto sobre produtos industrializados (IPI) dão fôlego às empresas e, contribuem para a diminuição do déficit habitacional.

O Estado para financiamento de políticas sociais que atendam a sociedade, necessita da cobrança de tributos.

O estudo tributário, é importante para a sociedade e, une ao foco da contabilidade no sentido de tomada de decisão. Conforme se observa no presente estudo há uma sensível

redução no valor dos tributos que envolvem o RET, e o que causaria menor impacto é o Lucro Real com opção ao RET de 1%. Há uma diferença de aproximadamente 30%, no recolhimento total conforme tabela 9 entre o RET de 6% e o RET de 1% que inclui as empresas que constroem habitações com finalidade social.

A atitude do Estado mostra maturidade ao propor o PMCMV e a Lei nº 10.931/04.

REFERÊNCIAS

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 12.721 **Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.**

BEUREN, I. M. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática.** 3 ed. São Paulo: Atlas, 2006.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** 4º. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao34.htm. Acesso em 23 abr 2010.

_____. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988,** de 5 de outubro de 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm. Acesso em: 3 jan 2008.

_____. **Instrução Normativa SRF nº. 21/1979.** Disponível em: [http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000000211979031301\\$.CHAT.%20E%20SRF.ORGA.&l=0&p=1&u=/netahtml/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3](http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000000211979031301$.CHAT.%20E%20SRF.ORGA.&l=0&p=1&u=/netahtml/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3). Acesso em: 2 jan. 2008.

_____. **Instrução Normativa SRF nº. 25/1999.** Dispõe sobre o tratamento tributário das variações monetárias, nos casos que especifica. Disponível em: [http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000000251999022501\\$.CHAT.E.SRF.ORGA.E.19990301.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3](http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000000251999022501$.CHAT.E.SRF.ORGA.E.19990301.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3) Acesso em: 10 jun. 2010.

_____. **Instrução Normativa SRF nº. 458/2004.** Dispõe sobre a incidência não-cumulativa da Contribuição para o PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (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 Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/2004/in4582004.htm> Acesso em: 10 abr. 2007.

_____. **Lei nº. 4.591/64.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil/LEIS/L4591.htm>. Acesso em 20 jan. 2007.

_____. **Lei nº. 5.172/66.** Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5172.htm. Acesso em 8 jan. 2007.

_____. **Lei nº. 9.718/98.** Altera a Legislação Tributária Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/L9718.htm>. Acesso em: 20 jan. 2007.

_____. **Lei nº. 10.637/04.** Dispõe sobre a não-cumulatividade na cobrança da contribuição para os Programas de Integração Social (PIS) e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (Pasep), nos casos que especifica; sobre o pagamento e o parcelamento de débitos tributários federais, a compensação de créditos fiscais, a declaração de inaptidão de inscrição de pessoas jurídicas, a legislação aduaneira, e dá outras providências. Disponível em:

<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Leis/2002/lei10637.htm>> Acesso em: 20 jun. 2010.

_____. **Lei nº. 10.931/04.** Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário; altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm>. Acesso em: 01 out. 2009.

_____. **Lei nº. 11.439/06.** Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração da Lei Orçamentária de 2007 e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Lei/L11439.htm>. Acesso em: 4 jul. 2010.

_____. **Lei nº. 11.977/09.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm> Acesso em 20 abr.2010.

_____. **Lei nº. 12.024/09.** 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; dispõe sobre o tratamento tributário a ser dado às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras nos contratos de construção de moradias firmados dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, atribui à Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL as atribuições de apurar, constituir, fiscalizar e arrecadar a Contribuição para o Fomento da Radiodifusão Pública; altera as Leis nºs 11.196, de 21 de novembro de 2005, 11.652, de 7 de abril de 2008, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 6.099, de 12 de setembro de 1974, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, 8.745, de 9 de dezembro de 1993, 10.865, de 30 de abril de 2004, 8.989, de 24 de fevereiro de 1995, e 11.941, de 27 de maio de 2009; e dá outras providências. Disponível em:< <http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoIntegral.action?id=238641>> Acesso em: 25 abr 2010.

_____. **Lei Complementar nº. 123/2006.** Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis nºs 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei nº 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar nº 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis nºs 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999. Disponível em: < <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/LCP/Lcp123.htm>>. Acesso em 01 ago. 2007.

_____. Ministério da Fazenda. Programa nacional de educação fiscal. **Sistema tributário nacional.** 2 ed. Caderno 3. Brasília, 2005.

_____. **Regulamento do Imposto de Renda.** Disponível em:

<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/RIR/default.htm>>. Acesso em 20 dez. 2007.

CHALHUB, M.N. A afetação das incorporações imobiliárias. Lei nº 10.931/2004. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 866, 16 nov. 2005. Disponível em:

<<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7595>>. Acesso em: 06 out. 2006.

_____. **Trust: perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia.** Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC nº. 1.154/09 de 23 de janeiro de 2009.** Brasília: CFC. Disponível em: <
http://www.crcsp.org.br/portal_novo/legislacao_contabil/normas/index.htm> Acesso em: 10 fev. 2009.

DIMOULIS, D. **Manual de Introdução ao Estudo do Direito.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS-FGV Projetos. A Carga tributária incidente no preço de habitações de interesse social. Relatório de pesquisa [2006]. Disponível em: <
http://www.sindusconsp.com.br/downloads/economia/estudossetoriais/carga_tributaria.pdf>. Acesso em 20 abr. 2010.

GARCIA, F.; CASTELO, A. M. Desafios continuam à frente. **Conjuntura da Construção**, ano VII, n.4 ,p.10-12 dez 2009.

GIL, A.C. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** São Paulo: Atlas: 1999.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (S I N A P I).** Disponível em:
<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/sinapi/sinapi_200712comentarios.pdf>
Acesso em 10 abr. 2010.

_____. **Normas de apresentação tabular.** 3 ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2006.

INSTITUTO BRASILEIRO DE PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO (IBPT) – **Carga Tributária Brasileira atinge 37,30% do PIB no 1º. Trimestre de 2007, com crescimento de 1,03 ponto percentual** [2007]. Disponível em:
<http://ibpt.com.br/home/publicacao.view.php?publicacao_id=2049&pagina=0>. Acesso em: 23 mar. 2008.

_____. **Quantidade de normas editadas em 20 anos da Constituição Federal.** [2008] Disponível em:< http://www.ibpt.com.br/img/_publicacao/13081/162.pdf >. Acesso em: 4 jul. 2010.

JUNQUEIRA, S.M.N.N.; GALLO, M.F.; PETERS, M.R.S.. (2009, setembro). **Novas diretrizes criadas a partir do RET em empresas imobiliárias e o impactos nos custos.** Anais do Congresso Internacional de Costos y Gestión, Trelew, Chubut, Argentina, 11.

MACHADO, H.B. **Curso de Direito Tributário.** 20. ed. São Paulo: Editora Malheiros, 2002.

MARQUES FILHO, V.P.; DINIZ, M.L.C. **Incorporação imobiliária & patrimônio de afetação.** 1ª ed, 2ª tir. Curitiba: Juruá 2006.

NAGATSUKA, D.A.S.; TELES, E.L. **Manual de contabilidade introdutória.** São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2005.

PILETTI, C. **Filosofia da Educação.** 4. ed. São Paulo: Ática, 1991.

REALE, M. **Lições preliminares de direito.** 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

WHETTEN, D.A. Que constitui uma contribuição teórica? **Revista de Administração de Empresas RAE**, v.43, n.3, p.69-73, jul/set. 2003. Disponível em:<<http://www16.fgv.br/rae/redirect.cfm?ID=2004>> Acesso em 20 abr. 2010