

## ANÁLISE DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO (RET): UM ESTUDO EM UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA

**João Vitor de Castro Costa**

*Universidade Estadual do Oeste do Paraná*

**Fabiola Graciele Besen, Dra.**

*Universidade Estadual do Oeste do Paraná*

**Resumo:** Este estudo analisa a tributação aplicável às incorporadoras imobiliárias, com foco no Regime Especial de Tributação (RET), em comparação com o Lucro Presumido e o Lucro Real. A pesquisa, de caráter descritivo e abordagem qualitativa, utilizou um estudo de caso em uma incorporadora de médio porte do oeste do Paraná, com base em documentos contábeis referentes ao período de 2020 e 2021. Foram aplicadas análises horizontal, vertical e de índices financeiros, além da simulação da carga tributária em cada regime. Os resultados demonstraram que o RET, apesar de exigir maior rigor nos requisitos de adesão, oferece significativa economia fiscal em relação aos demais regimes. O Lucro Real apresentou a maior carga tributária efetiva, enquanto o Lucro Presumido, embora amplamente utilizado pela simplicidade, mostrou-se menos vantajoso em termos financeiros. O estudo reforça a importância do planejamento tributário como instrumento estratégico para incorporadoras, apontando que a escolha do regime pode impactar diretamente a lucratividade e a sustentabilidade do negócio. Ademais, evidencia-se a relevância de pesquisas futuras, incluindo os impactos da nova Reforma Tributária (EC 132/2023 e LC 214/2025) no setor de incorporação imobiliária.

**Área Temática:** Contabilidade Financeira e Finanças

**Palavras – chave:** Regime Especial de Tributação; Planejamento Tributário; Incorporação Imobiliária.

### 1. INTRODUÇÃO

O setor da construção civil é historicamente reconhecido como um dos pilares para o desenvolvimento econômico brasileiro. De acordo com dados analisados pela Telmec (2022), cerca de 7% do PIB do país tem origem nas atividades do ramo da construção civil. Em 2021, a contribuição deste setor cresceu mais de 9%, exibindo um dos seus desempenhos mais célebres da história. Este resultado demonstra uma retomada do setor, que passou por momentos desafiadores devido à crise da pandemia e do aumento dos custos industriais.

Nesse cenário, as incorporadoras imobiliárias desempenham um papel essencial ao coordenar a integração entre capital, terreno, projeto e execução da obra, assumindo riscos e responsabilidades desde a idealização até a entrega dos empreendimentos (Arnaldo, 2017). A complexidade de suas operações e o elevado volume financeiro envolvido, exigem uma atenção especial ao aspecto fiscal. A Lei nº 4.591, criada em 1964, surgiu com o objetivo de regulamentar os condomínios e as incorporações, buscando organizar o mercado imobiliário que operava em um cenário de desordem e instabilidade (Almeida, Ehara, Felipe, Kimura & Nogueira, 2014).

Diante de um contexto tão desafiador, a definição do regime tributário ideal vai além de uma simples formalidade administrativa, pode determinar o sucesso ou o insucesso de um negócio. Segundo estudo realizado em 2023 pela Confederação Nacional da Indústria (CNI) com apoio da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a elevada carga tributária no Brasil é

frequentemente apontada como um dos principais entraves ao setor: cerca de 27% dos empresários da construção citam os tributos como um dos maiores desafios operacionais (Confederação Nacional da Indústria [CNI], 2024).

Para as incorporadoras imobiliárias, a legislação brasileira oferece diferentes opções, como o Lucro Presumido e o Lucro Real. Além disso, há o Regime Especial de Tributação (RET), que apesar de vantajoso em alguns casos, possui regras complexas e torna a análise de custo-benefício menos clara. Essa dificuldade acaba impactando diretamente a escolha do regime, que poderia potencializar a lucratividade e assegurar a conformidade tributária.

Considerando o cenário exposto, esta pesquisa traz a seguinte problematização: *em que medida o Regime Especial de Tributação (RET) é mais vantajoso para uma incorporadora imobiliária, em comparação ao Lucro Presumido e o Lucro Real?*

Diante do questionamento, este artigo tem como objetivo geral avaliar se o Regime Especial de Tributação (RET) se mostra uma opção tributária mais vantajosa, comparando a carga tributária total da obra com o Lucro Presumido e o Lucro Real, identificando qual deles propõe uma maior lucratividade. Os objetivos específicos que guiam esta pesquisa são: a) apresentar as principais características dos regimes de tributação aplicáveis às incorporadoras imobiliárias, sendo eles, o RET, o Lucro Presumido e o Lucro Real; b) descrever os critérios de adesão e os dispositivos legais que regulam o Regime Especial de Tributação, de modo a esclarecer seus requisitos e benefícios fiscais; c) aplicar os três regimes a um estudo de caso utilizando um empreendimento residencial real, demonstrando os resultados sob cada cenário; d) comparar os resultados obtidos e verificar as vantagens e/ou desvantagens da escolha pelo RET.

Para realizar a análise comparativa, será utilizado como base, um empreendimento imobiliário residencial já concluído, pertencente a uma incorporadora imobiliária do oeste do Paraná. Essa abordagem, permite uma comparação direta do RET com os regimes do Lucro Presumido e do Lucro Real. A análise foi fundamentada com o acesso a documentos contábeis essenciais da empresa, como o Balanço Patrimonial e o Demonstrativo de Resultados, referentes ao período de construção e finalização do empreendimento (2020 a 2021), o que garantiu a sustentação para obter os resultados. Vale ressaltar que, embora os cálculos não permitam uma generalização para todo mercado, a pesquisa oferece contribuições significativas para a compreensão da área, apresentando informações úteis e relevantes para contadores, gestores e administradores que atuam no ramo.

A complexidade do sistema tributário brasileiro e seus impactos na incorporação imobiliária têm sido objeto de crescente interesse em estudos acadêmicos e análises de mercado. Pesquisas anteriores divergem a respeito do tema, enquanto Matana (2024), Teivi e Petri (2022) e Caetano e Ribeiro (2017) destacam o RET como mais vantajoso quando corretamente adotado, podendo resultar em uma economia de impostos devido à sua alíquota unificada ser mais favorável comparada às apurações pelo Lucro Presumido e pelo Lucro Real, uma análise feita por Krügger, Santos e Flores (2020), com foco em empresas listadas na B3, apurou que o RET se mostrou mais vantajoso em relação ao Lucro Presumido, mas não comparado ao Lucro Real. Os mesmos autores ainda ressaltam que a baixa adesão ao RET é, muitas vezes, reflexo da falta de organização gerencial, destacando a importância de um planejamento tributário rigoroso para melhor tomada de decisões.

O segmento imobiliário, na área contábil, segue critérios e regras que são particulares à sua característica, o que torna a natureza de seus negócios única (Matana, 2024). Diante disso, os critérios adotados para realização desta pesquisa foram definidos com base na legislação pertinente e nas normas técnicas estabelecidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

O artigo encontra-se organizado em cinco seções. Após esta Introdução, o Referencial Teórico contextualiza a incorporação imobiliária e explora a adesão e a legislação do Regime Especial de Tributação (RET), o patrimônio de afetação além dos regimes de Lucro Presumido e Lucro Real. Posteriormente, são apresentadas a Metodologia, a Análise dos Resultados e, por fim, as Considerações Finais seguidas das Referências.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

Neste capítulo foram abordados os pontos principais sobre as incorporações imobiliárias, o Regime Especial de Tributação, como funciona sua adesão e legislação, bem como o patrimônio de afetação. Além disso, serão explicados os regimes de Lucro Presumido e Lucro Real.

### 2.1 Incorporação Imobiliária

Disposto pela Lei nº 4.591/1964, em seu Art. 28º, “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 de edificações compostas de unidades autônomas” (Brasil, 1964). Nesse contexto, a incorporação imobiliária configura-se como o processo completo em que uma pessoa física ou jurídica desenvolve um empreendimento, sendo responsável por toda sua execução. Ao adquirir um imóvel, é diretamente com a incorporadora que o cliente estabelecerá sua relação. Nesse modelo, os imóveis são negociados antes mesmo de estarem prontos, ainda na planta ou durante a edificação. Contudo, essa comercialização antecipada deve estar devidamente formalizada por meio do Registro de Incorporação do Empreendimento, no Cartório de Imóveis, visto que, sem ele, as unidades não podem ser disponibilizadas para venda (ABRAIN, 2021).

Tratando-se do Incorporador, pode-se conceituar conforme a Lei 4.591/64 Art. 29º:

Considera-se incorporadora a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas (Brasil, 1964).

Para que as unidades imobiliárias possam ser comercializadas, impõem-se ao incorporador, a exigência de registro do memorial de incorporação na matrícula do imóvel antes de qualquer comercialização. Esse documento funciona como um atestado para que a viabilidade técnica e financeira do projeto seja garantida (CBIC, 2019).

Na visão de Florenzano (1966, p. 106-110), a incorporação imobiliária, consiste em um negócio jurídico pré-comunal, no qual “pratica-se os atos necessários ao estabelecimento da comunhão ‘pro diviso’ nos edifícios de apartamento”. A incorporação é um conjunto de fatos (construção de edifício) e atos (venda de frações ideais) que possuem validade e “entram no mundo dos fatos jurídicos”. Segundo o mesmo autor, decompõe-se os elementos do conceito legal de incorporação imobiliária afirmando ser uma atividade exercida com o intuito de promover e realizar a edificação ou conjunto de edificações; que é composta de unidades autônomas para que estas sejam totais ou parcialmente alienadas durante a construção.

As incorporações imobiliárias podem escolher entre diferentes regimes tributários para apuração dos impostos federais, uma decisão indispensável que impacta diretamente a rentabilidade dos empreendimentos. Dentre as opções, tem-se o Regime Especial de Tributação, o

Lucro Presumido e o Lucro Real. O RET é um modelo simplificado com alíquotas unificadas, frequentemente mais vantajoso para projetos específicos, incluindo os de interesse social. Já o Lucro Presumido, calcula o lucro com base na presunção da receita e opera com PIS/Cofins cumulativos. Por sua vez, o Lucro Real apura os tributos sobre o lucro contábil efetivo e opera com PIS/Cofins não cumulativos. A escolha entre esses regimes demanda uma análise estratégica detalhada das características do projeto e da incorporadora (Jusbrasil, 2015).

## 2.2 Adesão ao RET

A Lei 10.931/2004, conforme afirma Tutikian (2008), promoveu mudanças na Lei 4.591/1964 com o propósito de aprimorar a segurança e a estabilidade do patrimônio da incorporação. Essas inovações legais buscaram proporcionar maior certeza aos adquirentes das unidades e às instituições financeiras, ao mesmo tempo fortaleciam a função econômica e social do empreendimento. É nesse contexto que o Regime Especial de Tributação, instituído pela referida Lei nº 10.931/2004 e regulamentado pela Instrução Normativa RFB nº 2179/2024, atua na apuração de tributos federais aplicáveis às incorporações imobiliárias. Ele funciona como norma indutora da constituição do Patrimônio de Afetação, tendo em vista a simplificação da tributação e a potencial diminuição da carga tributária que dele decorrem (Martins, 2011).

Para que a empresa possa optar pelo Regime Especial de Tributação, o passo inicial consiste em conduzir uma análise da situação fiscal e da legislação regional. Esse estudo é fundamental para determinar o enquadramento do regime (Jusbrasil, 2020). Conforme a Instrução Normativa RFB nº 2179/2024, para aderir ao Regime Especial de Tributação: o terreno e as construções do empreendimento vinculados à incorporação devem ser submetidos a afetação, seguindo o que determina os artigos 31-A a 31-E da Lei 4.591/1964 (o Patrimônio de Afetação será detalhado na seção 2.4); para a “incorporação afetada” é exigida uma inscrição específica no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), utilizando o evento “109 – Inscrição de Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação” realizada através do site da Receita Federal; prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE), por onde serão enviados os atos oficiais da Receita Federal via Caixa Postal; a regularidade fiscal da matriz da empresa perante a Receita Federal e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), abrangendo impostos, contribuições previdenciárias e débitos inscritos na Dívida Ativa da União; também necessita estar devidamente regularizada a contribuição para o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); e, por fim, a entrega do formulário “Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação” (anexo A deste artigo) (BRASIL, 2024).

Com o deferimento do pedido, os impostos passam a ser pagos de forma unificada, em 4% sobre a receita mensal, utilizando a guia DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) com o código “4095 – RET – Incorporação Imobiliária – Pagamento Unificado” (Brasil, 2024).

De maneira específica, a Solução de Consulta COSIT nº 244/2014 explica que a incorporadora pode optar pelo RET mesmo que a obra já esteja em andamento, contudo, o recolhimento dos tributos sob o regime especial terá início apenas a partir do momento em que a opção for efetivada, não havendo previsão legal para sua aplicação retroativa (Brasil, 2014).

## 2.3 Legislação do RET

A lei 10.931/2004 em seu Artigo 1º, dispõe o RET como sendo aplicável às incorporações imobiliárias em caráter opcional e irrevogável. Uma vez feita sua adesão, essa opção perdura enquanto houver direitos de crédito ou obrigações do incorporador em relação aos compradores dos imóveis que fazem parte da incorporação (Brasil, 2004).

O Artigo 4º da lei 10.931/2004 constitui que a incorporadora que optar por este regime, deve recolher, mensalmente, 4% sobre a receita recebida (vale destacar que esse percentual já foi ajustado historicamente, sendo inicialmente de 7%, depois 6%, e atualmente, 4%). Essa quantia refere-se ao recolhimento mensal unificado dos seguintes tributos federais: o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/Pasep) e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins) (Brasil, 2004).

Para fins do RET, a receita mensal se refere à totalidade das receitas obtidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação, incluindo as receitas financeiras e as variações monetárias resultantes dessa operação (Brasil, 2004, Art. 4º, § 1º). O pagamento dos tributos é considerado como definitivo e, em nenhuma circunstância, confere direito à restituição ou compensação do que for apurado pela incorporadora (Brasil, 2004, Art. 4º, § 2º). Adicionalmente, as receitas, despesas e custos pertencentes à incorporação afetada não devem ser incluídos na determinação das bases de cálculo dos tributos e contribuições devidos pela incorporadora em razão de suas demais atividades comerciais (Brasil, 2004, Art. 4º, § 3º e § 4º). De forma complementar, conforme o Artigo 30º da Lei 8.981/1995, é classificada como receita mensal na atividade de incorporação imobiliária, a quantia realmente recebida, permitindo-se subtrair os valores referentes a vendas canceladas, devoluções e descontos incondicionais concedidos (Brasil, 1995).

Em seu Artigo 8º, a Lei 10.931/2004 considera as seguintes alíquotas unificadas: 1,26% para IRPJ; 0,37% para PIS/PASEP; 0,66% para CSLL; e 1,71% para a COFINS, compondo o total de 4%. No caso de imóveis destinados à programas sociais como o “Minha Casa, Minha Vida”, a alíquota é reduzida para 1% (0,16% para COFINS; 0,09% para PIS/PASEP; 0,31% para IRPJ; e 0,16% para CSLL) (Brasil, 2004). O recolhimento deverá ser feito no mês da opção e ser concluído até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente à efetivação da receita (Brasil, 2004, Art. 5º).

A duração da tributação sob o regime especial está estipulado no Artigo 11-A da Lei 10.931/2004. Conforme a legislação, o regime será mantido até que ocorra o recebimento integral do valor total das vendas de todas as unidades do empreendimento, conforme consta no memorial de incorporação registrado. Essa condição é aplicável independentemente da data de comercialização das unidades e, para construção, persiste até o recebimento integral do valor acordado (Brasil, 2004). O próximo tópico apresenta o Patrimônio de Afetação, que foi desenvolvido visando garantir a execução integral das obrigações e responsabilidades encaradas pelo incorporador.

#### **2.4 Patrimônio de Afetação**

A principal função do Patrimônio de Afetação é dividir as contas entre a incorporadora e o empreendimento em construção, garantindo uma separação completa e buscando trazer uma segurança jurídica ao comprador de um imóvel na planta. Portanto, além de proteger os investidores em caso de falência, proporciona confiança de que os imóveis futuros serão construídos e finalizados conforme o acordado e evita que os recursos de uma obra sejam utilizados em outra (Almeida et al., 2013).

De acordo com o Artigo 31-A da Lei 4.591/1964 incluído pela Lei 10.931/2004:

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 e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (Brasil, 2004).

Para evidenciar a separação do patrimônio afetado dos demais ativos e obrigações contraídas pelo incorporador, a Lei determina uma contabilidade própria e uma conta bancária autônoma. As informações fiscais, financeiras e contábeis deverão estar organizadas para consulta, sob requerimento do adquirente interessado, através da Comissão de Representantes. O incorporador deverá também enviar aos adquirentes um relatório geral sobre o andamento da obra e as condições financeiras do empreendimento trimestralmente (Brasil, 2004).

Como prevê o Artigo 31-D da Lei 10.931/2004, a comissão de representantes é um grupo formado pelo incorporador e no mínimo três adquirentes no qual se discutem assuntos pertinentes ao patrimônio afetado, como por exemplo, questões financeiras, econômicas, custos da obra, andamento do projeto, etc. Entretanto, a constituição dessa comissão de representantes não é uma obrigação, mas sim um direito das partes (Brasil, 2004).

O Patrimônio de Afetação oferece uma proteção essencial ao empreendimento, blindado-o da insolvência do incorporador. Em caso de falência da empresa, o condomínio de adquirentes, por meio de sua comissão de representantes, ou caso houver financiamento, da própria instituição financiadora, poderá deliberar sobre a continuidade da obra ou a liquidação desse patrimônio segregado (Brasil, 2004).

A extinção do Patrimônio de Afetação ocorre em situações específicas. Primeiramente, com a conclusão e registro da obra, ou seja, pela averbação da construção e o registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos adquirentes. Contudo, se houver financiamento para construção, a extinção se dará somente após a total quitação das obrigações junto à instituição financiadora. Adicionalmente, o Patrimônio de Afetação pode ser extinto em decorrência da denúncia da incorporação, o que implica na restituição dos valores pagos pelos adquirentes, ou por liquidação, conforme determinado pela Assembleia Geral dos adquirentes (Brasil, 2004).

O incorporador deve estar ciente das leis tributárias relacionadas a cada método de apuração, para optar por aquele que realmente lhe ofereça mais vantagens. Considerando a complexidade do Regime Especial de Tributação (RET) e o fato de que ele não se aplica a todas as operações, a incorporadora deverá utilizar outros mecanismos de apuração para as atividades.

## **2.5 Lucro Presumido**

Para apuração dos tributos federais as incorporadoras imobiliárias podem optar pelo Lucro Presumido. Um dos regimes de tributação adotados no Brasil para determinar a base de cálculo do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) (Brasil, 1995). Trata-se de uma forma simplificada de apuração do lucro tributável, sendo especialmente voltada para empresas que não estão obrigadas ao regime de Lucro Real e que faturam até um determinado limite anual. Conforme o Artigo 13º da Lei nº 12.814/2013:

A pessoa jurídica cuja receita bruta total no ano-calendário anterior tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou a R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicado pelo número de meses de atividade do ano-calendário anterior, quando inferior a 12 (doze) meses, poderá optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido (Brasil, 2013).

No regime de Lucro Presumido, todos os ganhos e rendimentos de capital da empresa são incluídos na base de cálculo dos tributos, seja qual for sua natureza ou denominação. (Calendo, 2022). No entanto, desse montante, é possível deduzir devoluções, vendas canceladas e descontos

incondicionais concedidos, para formar a base de cálculo sobre a qual incidirão as alíquotas trimestrais de IRPJ e CSLL (Pêgas, 2017).

A Instrução Normativa nº 1.700/2017, em seus Artigos 33º e 34º, estabelece que empresas do ramo imobiliário, como loteamento, incorporação e construção de edifícios, utilizam presunção de 8% para IRPJ e 12% para CSLL, aplicados à receita bruta. Além disso, outras receitas operacionais não relacionadas diretamente à atividade principal são adicionadas integralmente à base de cálculo, sobre as quais incidem 15% de IRPJ e 9% de CSLL. É importante ressaltar que, para o IRPJ, um adicional de 10% é aplicado sobre a parcela da base de cálculo que ultrapassar R\$ 60.000,00 por trimestre (Brasil, 1996).

Além do IRPJ e da CSLL, as empresas optantes pelo Lucro Presumido também estão sujeitas ao PIS/Pasep e à Cofins, que incidem sobre a receita bruta com alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente (Brasil, 2000).

## 2.6 Lucro Real

Para empresas que superem o limite anual de faturamento do Lucro Presumido, o Lucro Real é obrigatório e também uma forma mais detalhada de apuração dos tributos. Nesse regime, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é determinada pelo Lucro Líquido Contábil, ajustado por adições, exclusões ou compensações conforme a legislação tributária (Brasil, 1977). Conforme Artigo 14 da Lei 9.718/98, a apuração dos tributos pode ser levantada conforme balancete do dia 31 de dezembro, mas também mediante os balancetes trimestrais, sendo estes, nas datas de 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano-calendário (Brasil, 1996). Assim, existem duas opções: Lucro Real Anual e Trimestral. Com objetividade e efeito de comparação com Lucro Presumido, ênfase será no Lucro Real Anual.

Empresas do ramo imobiliário, seja loteamento, incorporação, construção de edifícios ou revenda de imóveis, devem calcular sua receita bruta com base nos valores recebidos pela venda das unidades imobiliárias (RIR, 2018).

No Lucro Real Trimestral à empresa tende apurar os recolhimentos mensalmente, sendo o IRPJ com alíquota de 15%, ainda com adicional de IRPJ de 10% sobre o lucro que exceder R\$ 20.000,00, e CSLL à alíquota de 9% (Brasil, 2017).

O Lucro Real exige ajustes no lucro líquido para fins de apuração do IRPJ e da CSLL, conforme disposto no Decreto nº 9.580/2018. Estes ajustes são categorizados como adições, exclusões e compensações. As adições são valores que aumentam a base de cálculo do lucro real. Entre as principais, destacam-se as despesas não dedutíveis (como multas fiscais e doativos não autorizados), provisões não dedutíveis (a exemplo de provisão para devedores duvidosos não autorizada), receitas consideradas tributáveis mas que não foram contabilizadas no lucro líquido, e gastos com brindes ou despesas de publicidade que não cumpram os critérios da legislação. Já as exclusões são valores que reduzem essa base de cálculo. Elas incluem receitas isentas ou não tributáveis (como subvenções governamentais para investimento), depreciação, amortização e eustão admitidas pela legislação, incentivos fiscais (deduções para programas culturais e esportivos) e, quando aplicável, dividendos recebidos de outras empresas. É possível também, compensar prejuízos de períodos anteriores, entretanto, é limitada a 30% do lucro líquido ajustado pelas adições e exclusões (RIR, 2018).

Assim como no Lucro Presumido, as empresas que optarem pela apuração do Lucro Real Trimestral, também estão sujeitas ao recolhimento de PIS e COFINS, incidentes sobre o faturamento. No regime cumulativo, as alíquotas são de 0,65% para PIS/Pasep e 3,00% para COFINS. Já no regime não cumulativo, as alíquotas são de 1,65% para PIS/Pasep e 7,60% para

COFINS. No entanto, é permitido o aproveitamento de créditos sobre determinadas aquisições e despesas (Brasil, 2003).

No regime cumulativo, as alíquotas do PIS e da COFINS são menores (0,65% e 3%, respectivamente), porém não há direito a créditos sobre as despesas e aquisições de bens e serviços (Brasil, 2003). Isso significa que os tributos são calculados sobre a receita bruta da empresa, sem abatimentos, o que pode resultar em um efeito cascata ao longo da cadeia produtiva (Bergamini, 2009). Por outro lado, no regime não cumulativo, aplicável a determinadas empresas do setor imobiliário que adotam o Lucro Real, as alíquotas são mais elevadas (1,65% para o PIS e 7,6% para a COFINS), mas há possibilidade de descontar créditos sobre insumos, bens adquiridos para revenda e alguns serviços tomados, reduzindo a base de cálculo das contribuições (Brasil, 2003).

### 3. Materiais e Métodos

O presente estudo busca avaliar em que medida o Regime Especial de Tributação é mais vantajoso para uma incorporadora imobiliária, em comparação ao Lucro Presumido e ao Lucro Real. Para atingir esse objetivo, a pesquisa adota uma abordagem metodológica fundamentada no método dedutivo. Conforme explica Oliveira (2018), esse método parte de princípios ou verdades já estabelecidas e, a partir delas, chega a uma conclusão específica.

Quanto a sua natureza, a pesquisa classifica-se como descritiva, pois visa obter informações detalhadas que permitam compreender os regimes tributários disponíveis para as incorporadoras imobiliárias, incluindo o processo de adesão, suas regras e a legislação pertinente. A pesquisa descritiva, segundo Gil (2017), busca apresentar as características de um fenômeno ou de uma população, auxiliando na identificação de relações prováveis entre as variáveis envolvidas.

Adicionalmente, em relação ao problema de pesquisa, a abordagem é qualitativa, visto que tem como objetivo, avaliar e exibir o cálculo dos regimes, comparando-os e apresentando seus resultados financeiros. Gil (1999), menciona que a pesquisa qualitativa é um método no qual, por ser subjetivo ao objeto de estudo, visa compreender e interpretar fenômenos complexos. Ela se aprofunda na dinâmica do problema, buscando uma compreensão do contexto em que o fenômeno ocorre, em vez de se limitar à mensuração dos dados.

No que tange os procedimentos técnicos, o estudo caracteriza-se como documental, uma vez que utiliza fontes de dados internos da organização, como descrito por Gil (2017). Essa abordagem está associada a um estudo de caso, que, de acordo com Triviños (1987, p. 133), “é uma categoria de pesquisa cujo objeto é uma *unidade* que se analisa aprofundamente”. Yin (2001) completa, ressaltando que o estudo de caso representa uma investigação prática que abrange um método completo, desde o planejamento até a coleta e análise de dados. Complementarmente, Gil (2002) estrutura o estudo caso em quatro etapas principais, sendo primeiramente, a definição da unidade de análise como foco central da investigação, a coleta das informações, a seleção, análise e interpretação dos dados, e, por fim, a elaboração do relatório que apresenta os resultados e conclusões.

#### 3.1 Unidade de Análise e Coleta de Dados

Neste estudo, analisou-se um empreendimento concluído pertencente a uma incorporadora imobiliária de médio porte situada na região Oeste do Paraná. Fundada no ano de 2018, a empresa possui quatro sócios e se destaca no mercado por possuir diversas obras finalizadas, contar com uma equipe de escritório consolidada e manter rigoroso controle de qualidade em seus projetos. Desde sua fundação, a incorporadora adota o regime de Lucro Presumido para fins tributários, o que a torna um caso pertinente para a análise proposta.

A condução do estudo foi possível graças à colaboração da empresa, que concedeu acesso aos materiais após firmação de um termo de confidencialidade, garantindo a observância dos princípios éticos. Assim, todas as informações apresentadas neste estudo são fidedignas e refletem a realidade dos dados.

A coleta de dados foi realizada por meio do acesso aos documentos contábeis da empresa foco deste estudo. Foram analisados o Balanço Patrimonial e os Demonstrativos de Resultado relativos ao processo de construção e finalização do empreendimento, abrangendo os anos de 2020 a 2021, que garantiram a base necessária para obtenção dos resultados. Os dados foram então, tabulados e calculados com auxílio de uma planilha *Microsoft Excel*, sendo estruturados com as receitas auferidas, custos e despesas para a apuração do Lucro Presumido, Lucro Real e do RET. Essa organização permitiu a construção de uma análise comparativa dos resultados apurados.

## 4. ANÁLISE E RESULTADOS

### 4.1 Reflexos Tributários

A Tabela 1 apresenta os valores do Balanço Patrimonial da empresa nos anos de 2020 e 2021, período em que o empreendimento foi construído, finalizado e comercializado. Vale ressaltar que o Regime Tributário adotado pela empresa é o Lucro Presumido.

Tabela 1 – Balanço Patrimonial 2020-2021.

ATIVO	2020	2021	PASSIVO + PL	2020	2021
<b>Ativo Circulante</b>	<b>R\$ 21.823.403,00</b>	<b>R\$ 33.477.460,00</b>	<b>Passivo Circulante</b>	<b>R\$ 529.380,00</b>	<b>R\$ 2.209.728,00</b>
Caixa	R\$ 895,00	R\$ 2.212,00	Títulos a Pagar	R\$ -	R\$ 1.392.000,00
Banco Conta Movimento	R\$ 478.671,00	R\$ 85.808,00	Fornecedores	R\$ 166.213,00	R\$ 407.424,00
Numerários em Trânsito	R\$ -	R\$ 1.370,00	Obrigações/Provisões/Encargos	R\$ 363.167,00	R\$ 410.304,00
Aplicações Financeiras	R\$ 46.690,00	R\$ 14.962,00			
Clientes	R\$ 5.617.210,00	R\$ 6.184.517,00			
Créditos Diversos	R\$ 50.131,00	R\$ 149.266,00			
Estoques (Imóveis)	R\$ 15.629.806,00	R\$ 26.039.325,00			
Adt para Compra de Imóveis	R\$ -	R\$ 1.000.000,00			
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>R\$ 116.922,00</b>	<b>R\$ 118.258,00</b>	<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>R\$ 4.243.635,00</b>	<b>R\$ 7.938.799,00</b>
Realizável a LP	R\$ 45.000,00	R\$ 45.000,00	Outras Provisões (Custos a Incurrer)	R\$ 4.243.635,00	R\$ 7.938.799,00
Depósitos Judiciais	R\$ 65.948,00	R\$ 65.948,00			
Investimentos a LP	R\$ 5.974,00	R\$ 7.310,00	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$ 17.167.310,00</b>	<b>R\$ 23.447.191,00</b>
			Capital Social	R\$ 8.100.000,00	R\$ 8.100.000,00
			Adt p/ Futuro Aumento de Capital	R\$ 5.343.020,00	R\$ 9.393.020,00
			Lucros ou Prejuízos Acumulados	R\$ 3.724.290,00	R\$ 5.954.171,00
<b>Total Ativo</b>	<b>R\$ 21.940.325,00</b>	<b>R\$ 33.595.718,00</b>	<b>Total Passivo + PL</b>	<b>R\$ 21.940.325,00</b>	<b>R\$ 33.595.718,00</b>

Fonte: Dados da pesquisa.

A análise do balanço patrimonial da empresa revela uma fase de forte crescimento e uma gestão financeira sólida ao longo dos anos de 2020 e 2021. Para compreender essa evolução, foram

aplicadas as análises horizontal e vertical, além do cálculo de índices de liquidez, que permitem uma avaliação aprofundada da saúde financeira do negócio.

Tabela 2 – Análises Vertical e Horizontal 2020-2021.

CONTAS	2020	AV(%)	AH(%)	2021	AV(%)	AH(%)
<b>Ativo Circulante</b>	<b>R\$ 21.823.403,00</b>	<b>99,47</b>	<b>100</b>	<b>R\$ 33.477.460,00</b>	<b>99,65</b>	<b>153,40</b>
Caixa	R\$ 895,00	0,00	100	R\$ 2.212,00	0,01	247,15
Banco Conta Movimento	R\$ 478.671,00	2,18	100	R\$ 85.808,00	0,26	17,93
Numerários em Trânsito	R\$ -	-	100	R\$ 1.370,00	0,00	-
Aplicações Financeiras	R\$ 46.690,00	0,21	100	R\$ 14.962,00	0,04	32,05
Clientes	R\$ 5.617.210,00	25,60	100	R\$ 6.184.517,00	18,41	110,10
Créditos Diversos	R\$ 50.131,00	0,23	100	R\$ 149.266,00	0,44	297,75
Estoques (Imóveis)	R\$ 15.629.806,00	71,24	100	R\$ 26.039.325,00	77,51	166,60
Adt para Compra de Imóveis	R\$ -	-	100	R\$ 1.000.000,00	2,98	-
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>R\$ 116.922,00</b>	<b>0,53</b>	<b>100</b>	<b>R\$ 118.258,00</b>	<b>0,35</b>	<b>101,14</b>
Realizável a LP	R\$ 45.000,00	0,21	100	R\$ 45.000,00	0,13	100,00
Depósitos Judiciais	R\$ 65.948,00	0,30	100	R\$ 65.948,00	0,20	100,00
Investimentos a LP	R\$ 5.974,00	0,03	100	R\$ 7.310,00	0,02	122,36
<b>Total Ativo</b>	<b>R\$ 21.940.325,00</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>R\$ 33.595.718,00</b>	<b>100%</b>	<b>153,12</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>R\$ 529.380,00</b>	<b>2,41</b>	<b>100</b>	<b>R\$ 2.209.728,00</b>	<b>6,58</b>	<b>417,42</b>
Titúlos a Pagar	R\$ -	-		R\$ 1.392.000,00	4,14	-
Fornecedores	R\$ 166.213,00	0,76	100	R\$ 407.424,00	1,21	245,12
Obrigações/Provisões/Encargos	R\$ 363.167,00	1,66	100	R\$ 410.304,00	1,22	112,98
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>R\$ 4.243.635,00</b>	<b>19,34</b>	<b>100</b>	<b>R\$ 7.938.799,00</b>	<b>23,63</b>	<b>187,08</b>
Outras Provisões (Custos a Incorrer)	R\$ 4.243.635,00	19,34	100	R\$ 7.938.799,00	23,63	187,08
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>R\$ 17.167.310,00</b>	<b>78,25</b>	<b>100</b>	<b>R\$ 23.447.191,00</b>	<b>69,79</b>	<b>136,58</b>
Capital Social	R\$ 8.100.000,00	36,92	100	R\$ 8.100.000,00	24,11	100,00
Adt p/ Futuro Aumento de Capital	R\$ 5.343.020,00	24,35	100	R\$ 9.393.020,00	27,96	175,80
Lucros ou Prejuízos Acumulados	R\$ 3.724.290,00	16,97	100	R\$ 5.954.171,00	17,72	159,87
<b>Total Passivo + PL</b>	<b>R\$ 21.940.325,00</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>R\$ 33.595.718,00</b>	<b>100%</b>	<b>153,12</b>

Fonte: Dados da pesquisa.

A análise horizontal demonstra a evolução das contas ao longo do tempo. O principal destaque é o crescimento expressivo do Ativo Total, que saltou de R\$ 21,94 milhões em 2020 para R\$ 33,59 milhões em 2021, representando uma expansão de 53,12%. Este crescimento foi impulsionado, em grande parte, pelo aumento de 66,6% na conta de Estoques de Imóveis, que reflete o avanço em novos projetos de construção. O Patrimônio Líquido, por sua vez, cresceu 36,58%, evidenciando que a empresa está se fortalecendo e retendo valor para seus acionistas.

A análise vertical revela a composição do balanço, mostrando a representatividade de cada item. Nos dois anos, o Ativo Circulante representou cerca de 99,5% do Ativo Total, o que é um comportamento típico de uma incorporadora, cuja maior parte de seus bens é composta por ativos de alta liquidez e destinados à venda. A importância dos estoques é notável: em 2021, os Estoques de Imóveis correspondiam a 77,50% do Ativo Total, reforçando que a maior parte dos recursos da empresa está alocada em empreendimentos em desenvolvimento.

Os índices de liquidez são essenciais para avaliar a capacidade da empresa de honrar seus compromissos de curto e longo prazo. A seguir, a Tabela 3 apresenta o resultado dos índices obtidos através do Balanço Patrimonial.

Tabela 3 – Índices Financeiros 2020-2021.

Índice	Fórmula	2020	2021	Interpretação
Liquidez Corrente	AC / PC	41,22	15,15	Capacidade de pagar dívidas de curto prazo
Liquidez Seca	(AC - Estoques) / PC	11,7	2,91	Liquidez imediata sem considerar estoques
Liquidez Geral	(AC + RLP) / (PC + PNC)	4,58	3,3	Capacidade de pagar todas as dívidas (curto e longo prazo)
Participação de Capitais de Terceiros	(PC+PNC) / PL	27,8	43,28	Dependência de capital de terceiros
Composição do Endividamento	PC / (PC+PNC)	11,09	21,77	Proporção do endividamento no curto prazo
ROA (Retorno sobre Ativo)	Lucro Líquido / Ativo Total	16,8	6,64	Rentabilidade do ativo
ROE (Retorno sobre PL)	Lucro Líquido / PL	21,47	9,51	Rentabilidade do patrimônio líquido

Fonte: Dados da pesquisa.

O Índice de Liquidez Corrente, cuja fórmula (Ativo Circulante/Passivo Circulante), apresentou um bom índice, embora com uma queda: de 41,22 em 2020 para 15,15 em 2021. Apesar da redução, ambos os valores são excepcionalmente altos (um índice acima de 1,0 já é considerado saudável), indicando que a empresa mantém uma capacidade de pagamento excelente, com mais de 15 reais em ativos de curto prazo para cada real de dívida de curto prazo.

De forma complementar, o Índice de Liquidez Seca, calculado por (Ativo Circulante - Estoques)/Passivo Circulante, que desconsidera os estoques (por serem menos líquidos), também demonstrou solidez: de 11,70 em 2020 para 3,37 em 2021. Estes números confirmam que a empresa possui uma reserva substancial de caixa e outros ativos de fácil conversão para cobrir suas obrigações, mesmo que a venda de seus imóveis não ocorra no ritmo esperado.

Em síntese, a análise demonstra que a Incorporadora se encontra em uma posição de solidez financeira, equilibrando um forte crescimento impulsionado por novos projetos com uma gestão de liquidez altamente eficaz. Em seguida, apresenta-se na Tabela 4 a DRE (Demonstração do Resultado do Exercício) para os anos de 2020 e 2021.

Tabela 4 – Demonstração do Resultado do Exercício 2020-2021.

DRE	2020	2021
Receita de vendas de Apartamentos	R\$ 8.200.000,00	R\$ 5.900.000,00
Receita de vendas de Salas Comerciais	-	R\$ 1.200.000,00
<b>(=) Receita Bruta Total Antes das Deduções</b>	<b>R\$ 8.200.000,00</b>	<b>R\$ 7.100.000,00</b>
Dedução da Receita Bruta	-R\$ 140.000,00	-R\$ 900.000,00
<b>(=) Receita Bruta Total Após as Deduções</b>	<b>R\$ 8.060.000,00</b>	<b>R\$ 6.200.000,00</b>
(-) CMV	-R\$ 4.240.000,00	-R\$ 3.695.000,00
<b>(=) Receita Líquida</b>	<b>R\$ 3.820.000,00</b>	<b>R\$ 2.505.000,00</b>
<b>Despesa/Receitas Operacionais</b>	<b>-R\$ 88.410,00</b>	<b>-R\$ 125.665,00</b>
Despesas com Vendas	-R\$ 80.000,00	-R\$ 260.000,00
Despesas Administrativas	-R\$ 26.000,00	-R\$ 118.000,00
Outras Receitas	R\$ 8.090,00	R\$ 1.335,00
<b>Despesas/Receitas Financeiras</b>	<b>R\$ 9.500,00</b>	<b>R\$ 251.000,00</b>
<b>Lucro líquido do exercício ante IR e CSLL</b>	<b>R\$ 3.731.590,00</b>	<b>R\$ 2.379.335,00</b>
IR	-R\$ 48.000,00	-R\$ 82.450,00
Adicional de IR	-R\$ 12.000,00	R\$ 30.960,00
CSLL	-R\$ 42.100,00	R\$ 73.722,00
<b>Lucro Líquido</b>	<b>R\$ 3.629.490,00</b>	<b>R\$ 2.401.567,00</b>

Fonte: Dados da Pesquisa.

A Tabela 4, Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), traz as informações financeiras essenciais para o cálculo dos impostos. Ela mostra a receita total, utilizada como base para a apuração de tributos nos regimes de Lucro Presumido e RET. Além disso, a DRE evidencia o lucro líquido, que é a base de cálculo para os impostos no regime de Lucro Real.

A Tabela 5 detalha o valor total dos tributos apurados no regime do Lucro Presumido, que incluem Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS/PASEP e COFINS. O valor total foi de R\$ 522.750,00 em 2020 e R\$ 384.020,00 em 2021. É importante ressaltar que o PIS/PASEP e a COFINS foram calculados pelo regime cumulativo, aplicando as alíquotas de 0,65% e 3% sobre a receita total, sem a possibilidade de deduzir créditos de insumos utilizados pela empresa.

Tabela 5 – Cálculo dos tributos IRPJ, Adicional IRPJ, PIS e COFINS – Lucro Presumido.

ITEM	2020	2021
IRPJ		
RECEITA BRUTA	R\$ 8.200.000,00	R\$ 5.900.000,00
8% - BASE DE CÁLCULO	R\$ 656.000,00	R\$ 472.000,00
<b>15% - IRPJ</b>	<b>R\$ 98.400,00</b>	<b>R\$ 70.800,00</b>
<b>10% - ADICIONAL IRPJ</b>	<b>R\$ 41.600,00</b>	<b>R\$ 23.200,00</b>
CSLL		
RECEITA BRUTA	R\$ 8.200.000,00	R\$ 5.900.000,00
12% - BASE DE CÁLCULO	R\$ 984.000,00	R\$ 708.000,00
<b>9% CSLL</b>	<b>R\$ 88.560,00</b>	<b>R\$ 63.720,00</b>
PIS - COFINS		
BASE DE CÁLCULO	R\$ 8.060.000,00	R\$ 6.200.000,00
<b>PIS - 0,65%</b>	<b>R\$ 52.390,00</b>	<b>R\$ 40.300,00</b>
<b>COFINS - 3%</b>	<b>R\$ 241.800,00</b>	<b>R\$ 186.000,00</b>
<b>TOTAL PIS E COFINS</b>	<b>R\$ 294.190,00</b>	<b>R\$ 226.300,00</b>
<b>TOTAL TRIBUTOS</b>	<b>R\$ 522.750,00</b>	<b>R\$ 384.020,00</b>

Fonte: Dados da Pesquisa.

Para as empresas que optam pelo Lucro Presumido, o Imposto de Renda (IR) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) são calculados com base em percentuais predefinidos aplicados sobre a receita bruta. Para as atividades de incorporação imobiliária, a base de cálculo é de 8% para o IR e 12% para a CSLL. Sobre essa base, aplicam-se as alíquotas de 15% para o IR e 9% para a CSLL. Adicionalmente, tanto no Lucro Presumido quanto no Lucro Real, há o Adicional do IR, uma alíquota de 10% que é aplicada sobre o lucro que excede o limite de R\$ 60.000,00 por trimestre, totalizando R\$ 240.000,00 anualmente.

A seguir, apresenta-se a simulação pelo Lucro Real, a base de cálculo dos tributos é o lucro líquido da empresa, ajustado por adições, exclusões e compensações. As alíquotas do IR (15% e o adicional de 10%) e da CSLL (9%) são aplicadas sobre esse lucro tributável. O PIS/PASEP e a COFINS, nesse regime, seguem o modelo não cumulativo, com alíquotas de 1,65% e 7,6%, respectivamente. A principal vantagem desse sistema é a possibilidade de abater créditos de impostos sobre os insumos utilizados nas atividades da empresa.

Tabela 6 – Cálculo dos tributos IRPJ, Adicional IRPJ, PIS e COFINS – Lucro Real.

ITEM	2020	2021
IRPJ		
LUCRO LÍQUIDO ANTES IRPJ E CSLL	R\$ 3.731.590,00	R\$ 2.379.335,00
LUCRO LÍQUIDO APÓS EXCLUSÕES E ADIÇÃO	R\$ 3.727.590,00	R\$ 2.394.935,00
<b>15% - IRPJ</b>	<b>R\$ 559.138,50</b>	<b>R\$ 359.240,25</b>
<b>10% - ADICIONAL IRPJ</b>	<b>R\$ 348.759,00</b>	<b>R\$ 215.493,50</b>
CSLL		
LUCRO LÍQUIDO ANTES IR E CSLL	R\$ 3.731.590,00	R\$ 2.379.335,00
<b>9% CSLL</b>	<b>R\$ 335.843,10</b>	<b>R\$ 214.140,10</b>
PIS - COFINS		
BASE DE CÁLCULO	<b>R\$ 8.060.000,00</b>	<b>R\$ 6.200.000,00</b>
PIS - 1,65%	R\$ 132.990,00	R\$ 102.300,00
Créditos PIS s/ Despesas	-R\$ 131,45	-R\$ 64,65
<b>TOTAL PIS</b>	<b>R\$ 132.858,55</b>	<b>R\$ 102.235,35</b>
COFINS - 7,6%	R\$ 612.560,00	R\$ 471.200,00
Créditos COFINS s/ Despesas	-R\$ 605,45	-R\$ 297,75
<b>TOTAL COFINS</b>	<b>R\$ 611.954,55</b>	<b>R\$ 470.902,25</b>
<b>TOTAL PIS E COFINS</b>	<b>R\$ 744.813,10</b>	<b>R\$ 573.137,60</b>
<b>TOTAL TRIBUTOS</b>	<b>R\$ 1.988.553,70</b>	<b>R\$ 1.362.011,45</b>

Fonte: Dados da Pesquisa.

A Tabela 6 demonstra os valores totais de Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS/PASEP e COFINS, calculados sob o regime de Lucro Real. De acordo com a tabela, o total de impostos foi de R\$ 1.988.553,70 em 2020 e R\$ 1.362.011,45 em 2021. A Tabela 7 demonstra os valores dos tributos para a empresa se ela optasse pelo Regime Especial de Tributação (RET). Nesse regime, o cálculo dos impostos é simplificado, com alíquotas reduzidas em comparação com o Lucro Presumido e o Lucro Real. As alíquotas aplicadas sobre a receita são: 0,37% para o PIS/PASEP, 1,71% para a COFINS, 1,26% para o Imposto de Renda e 0,66% para a Contribuição Social, somando um total de 4% sobre a receita.

Tabela 7 – Cálculo dos tributos IRPJ, CSLL, PIS e COFINS – Regime Especial de Tributação.

ITEM	2020	2021
RECEITAS TOTAIS	R\$ 8.200.000,00	R\$ 7.100.000,00
PIS/PASEP - 0,37%	R\$ 30.340,00	R\$ 26.270,00
COFINS - 1,71%	R\$ 140.220,00	R\$ 121.410,00
IRPJ - 1,26%	R\$ 103.320,00	R\$ 89.460,00
CSLL - 0,66%	R\$ 54.120,00	R\$ 46.860,00
TOTAL - 4%	R\$ 328.000,00	R\$ 284.000,00
<b>Total Período 2020 - 2021</b>	<b>R\$</b>	<b>612.000,00</b>

Fonte: Dados da Pesquisa.

A Tabela revela que o total de impostos apurados em 2020 foi de R\$ 328.000,00, enquanto em 2021 esse valor foi de R\$ 284.000,00. Juntos, os dois anos somam um total de R\$ 612.000,00 em impostos.

A análise comparativa do PIS e da COFINS, de acordo com a Tabela 8, entre os regimes tributários revela um panorama fiscal de grande relevância para a empresa. Conforme os dados apresentados, a apuração dos tributos no Lucro Real resultou nos valores mais elevados, totalizando R\$ 235.000,00 para o PIS e R\$ 1.082.856,00 para a COFINS no período. Por outro lado, o Lucro Presumido, mesmo sem a possibilidade de créditos, apresentou uma carga tributária menor, com PIS e COFINS totais de R\$ 92.690,00 e R\$ 427.800,00, respectivamente.

Tabela 8 – Comparabilidade de PIS/COFINS entre os regimes tributários.

COMPARABILIDADE PIS/COFINS X REGIMES TRIBUTÁRIOS						
Regime Tributário	Lucro Real		Lucro Presumido		RET	
Ano	PIS	COFINS	PIS	COFINS	PIS	COFINS
2020	R\$ 132.858,55	R\$ 611.954,55	R\$ 52.390,00	R\$ 241.800,00	R\$ 30.340,00	R\$ 140.220,00
2021	R\$ 102.235,35	R\$ 470.902,25	R\$ 40.300,00	R\$ 186.000,00	R\$ 26.270,00	R\$ 121.410,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 235.093,90</b>	<b>R\$ 1.082.856,80</b>	<b>R\$ 92.690,00</b>	<b>R\$ 427.800,00</b>	<b>R\$ 56.610,00</b>	<b>R\$ 261.630,00</b>
Economia de PIS/COFINS: RET x Lucro Presu						<b>38,86%</b>
Economia de PIS/COFINS: RET x Lucro Real						<b>75,85%</b>

Fonte: Dados da pesquisa.

A principal razão para os valores elevados no Lucro Presumido é o regime cumulativo, que aplica as alíquotas de 0,65% para o PIS e 3% para a COFINS diretamente sobre a receita bruta, sem permitir o abatimento de créditos sobre despesas. No Lucro Real, que segue o regime não cumulativo, os valores elevados ocorrem porque, apesar de permitir o abatimento de créditos, a base para esses créditos (as despesas) era muito pequena em comparação com a receita bruta. Essa combinação de alíquotas mais altas sobre a receita com poucos créditos resultou em um valor final a pagar superior.

Em contraste, o Regime Especial de Tributação (RET) se destaca como a opção mais vantajosa, gerando os menores valores de PIS (R\$ 56.610,00) e COFINS (R\$ 261.630,00). A economia fiscal proporcionada pelo RET é notável. Em comparação com o Lucro Presumido, a opção pelo RET representa uma economia de 38,86% nos valores de PIS e COFINS. Já a diferença se torna ainda mais expressiva quando o RET é comparado ao Lucro Real, resultando em uma economia de 75,85% nesses tributos.

Dessa maneira, a análise demonstra que o Regime Especial de Tributação (RET) é a escolha mais fiscal mais eficiente para a empresa no que se refere ao PIS e à COFINS, oferecendo uma redução substancial na carga tributária em relação aos demais regimes.

Posteriormente, a Tabela 9 demonstra os valores do Imposto de Renda (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) calculados para os anos de 2020 e 2021 nos três regimes tributários.

Tabela 9 – Comparabilidade de IRPJ e CSLL entre os regimes tributários.

COMPARABILIDADE IRPJ E CSLL X REGIMES TRIBUTÁRIOS						
Regime Tributário	Lucro Real		Lucro Presumido		RET	
Ano	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
2020	R\$ 907.897,50	R\$ 335.843,10	R\$ 140.000,00	R\$ 88.560,00	R\$ 103.320,00	R\$ 54.120,00
2021	R\$ 574.733,75	R\$ 214.140,10	R\$ 94.000,00	R\$ 63.720,00	R\$ 89.460,00	R\$ 46.860,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.482.631,25</b>	<b>R\$ 549.983,20</b>	<b>R\$ 234.000,00</b>	<b>R\$ 152.280,00</b>	<b>R\$ 192.780,00</b>	<b>R\$ 100.980,00</b>
Economia de IRPJ/CSLL: RET x Lucro Presumido						23,95%
Economia de IRPJ/CSLL: RET x Lucro Real						85,55%

Fonte: Dados da pesquisa.

A análise dos valores de IRPJ e CSLL entre os diferentes regimes tributários, conforme apresentado na Tabela 9, revela diferenças importantes. Os maiores valores de tributos foram observados no Lucro Real, que totalizou R\$ 1.482.631,25 para o IRPJ e R\$ 549.983,20 para a CSLL no período analisado. Em seguida, o Lucro Presumido apresentou uma carga fiscal menor, com valores somados de R\$ 234.000,00 para IRPJ e R\$ 152.280,00 para CSLL.

A principal razão para o peso tributário nos regimes de Lucro Real e Lucro Presumido está no método de cálculo de cada um. No Lucro Presumido, a base de cálculo é fixa e pré-determinada por lei, o que pode resultar em um montante de imposto elevado para empresas com alta lucratividade, independentemente dos custos e despesas efetivos. No Lucro Real, o cálculo considera o lucro líquido efetivo da empresa. Neste caso, os valores consideráveis de impostos refletem a alta lucratividade da empresa, que, ao ser tributada pelas alíquotas de 15% (e adicional de 10%) para o IRPJ e 9% para a CSLL, gera um montante significativo.

Diferentemente, o Regime Especial de Tributação (RET) se mostrou o mais benéfico, com totais de R\$ 192.780,00 para IRPJ e R\$ 100.980,00 para CSLL. A opção pelo RET proporcionou uma economia de 23,95% em relação ao Lucro Presumido e de impressionantes 85,55% quando comparado ao Lucro Real, evidenciando sua eficiência fiscal para a empresa.

#### 4.2 Visão Geral dos Resultados

A Tabela 10 apresenta os valores totais de impostos apurados com base na análise dos três regimes de tributação, possibilitando verificar a significativa diferença na carga tributária da empresa.

O regime do Lucro Real resultou no maior montante de impostos, totalizando R\$ 3.350.565,15 para o período de dois anos. O Lucro Presumido apresentou um valor de impostos consideravelmente menor, somando R\$ 906.770,00 no mesmo período. Já o Regime Especial de Tributação (RET) se mostrou o mais vantajoso, com o menor valor total de impostos: R\$ 612.000,00.

A opção pelo Regime Especial de Tributação (RET) proporciona uma economia notável. Em comparação com o Lucro Presumido, o RET gerou uma economia de R\$ 294.770,00, representando uma redução de 32,51% na carga tributária. A economia é ainda mais expressiva quando comparada ao Lucro Real, proporcionando uma redução de R\$ 2.738.565,15, o que equivale a 81,73%.

A análise dos valores totais demonstra que o Regime Especial de Tributação (RET) é, de longe, a opção mais vantajosa para a empresa, oferecendo a maior eficiência fiscal entre os regimes analisados. Entretanto, conforme mencionado anteriormente, a empresa estava enquadrada no Lucro Presumido.

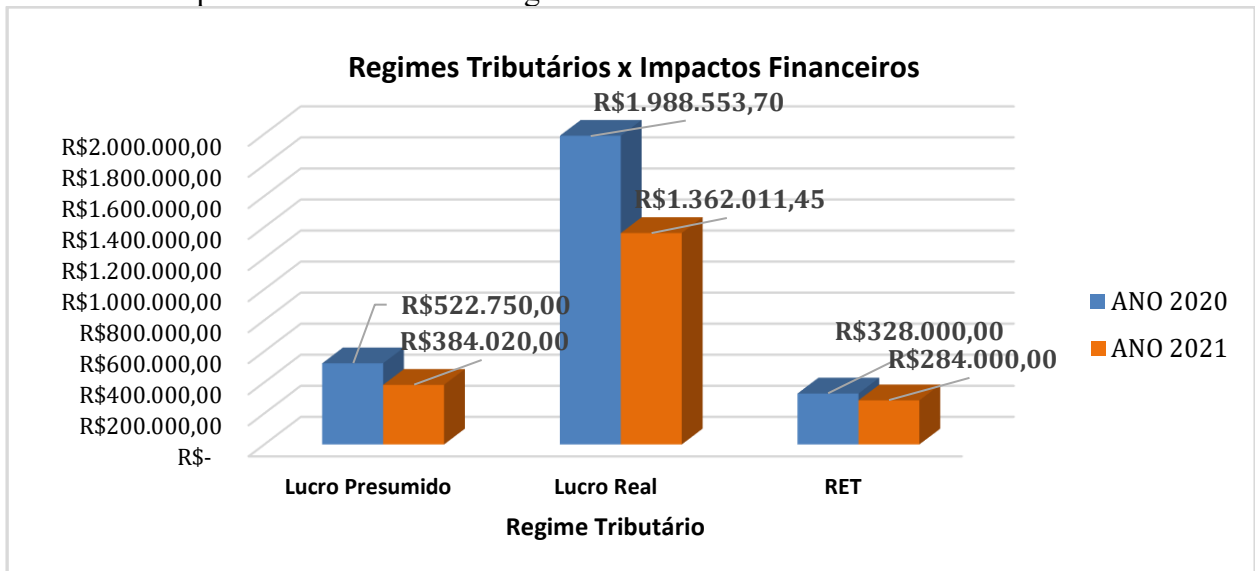
Tabela 10 – Valores totais dos tributos por regime tributário.

Regime Tributário	2020	2021	TOTAL
<b>Lucro Real</b>	R\$ 1.988.553,70	R\$ 1.362.011,45	<b>R\$ 3.350.565,15</b>
<b>Lucro Presumido</b>	R\$ 522.750,00	R\$ 384.020,00	<b>R\$ 906.770,00</b>
<b>RET</b>	R\$ 328.000,00	R\$ 284.000,00	<b>R\$ 612.000,00</b>

Fonte: Dados da pesquisa.

O Gráfico 1 ilustra os impactos financeiros dos três regimes tributários: Lucro Real, Lucro Presumido e Regime Especial de Tributação nos anos de 2020 e 2021, evidenciando uma discrepância significativa entre os resultados.

Gráfico 1 – Impactos financeiros dos Regimes Tributários.



Fonte: Dados da pesquisa.

A economia fiscal obtida com o Regime Especial de Tributação (RET) é resultado, principalmente, da redução das alíquotas do Imposto de Renda (IRPJ) e da Contribuição Social (CSLL). Enquanto no Lucro Presumido e no Lucro Real essas alíquotas são de 15% e 9% respectivamente, no RET elas se reduzem para 1,26% e 0,66%. Além disso, o RET oferece economias secundárias nos tributos PIS e COFINS. Comparado ao Lucro Real, que utiliza alíquotas de 1,65% e 7,6%, e ao Lucro Presumido, que aplica 0,65% e 3% sobre as receitas, o RET utiliza alíquotas significativamente menores de 0,37% para PIS e 1,71% para COFINS. Essa diferença pode resultar em uma economia de PIS e COFINS de cerca de 39% em comparação com o Lucro Presumido, o que reforça a importância de adotar o regime.

A análise demonstra que, entre as opções de tributação, o Lucro Real é a que resulta no maior pagamento de impostos, devido às suas alíquotas mais elevadas. Portanto, para a empresa em questão, esse regime não apresenta vantagens fiscais significativas. Diante disso, é fundamental que seja realizado um planejamento tributário para os próximos anos e empreendimentos com o objetivo de obter economia fiscal de forma lícita, por meio da adoção do Regime Especial de Tributação (RET).

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste trabalho foi analisar e identificar a opção tributária que oferece a maior economia de impostos para uma empresa do setor de incorporação imobiliária, comparando os regimes de Lucro Real, Lucro Presumido e o Regime Especial de Tributação (RET) para os anos de 2020 e 2021.

Nesse sentido, a análise demonstrou que a adoção do Patrimônio de Afetação, que viabiliza a opção pelo RET, proporciona diversas vantagens estratégicas. Para a empresa incorporadora, o regime simplifica a apuração e o recolhimento dos tributos, além de garantir uma redução significativa da carga fiscal. Para os investidores, a constituição de uma comissão de compradores para fiscalizar o empreendimento aumenta a segurança. Já para os financiadores, o modelo assegura que os recursos destinados à obra não sejam desviados para outros projetos.

No entanto, é comum que muitas incorporadoras ainda optem pelo Lucro Presumido, regime caracterizado pela simplicidade e previsibilidade no cálculo dos tributos. Embora a carga tributária seja baseada em uma presunção fixa de 32% sobre a receita bruta para fins de IRPJ e CSLL, a ausência de controles complexos e a menor burocracia em comparação ao RET explicam sua ampla utilização.

Por outro lado, o Lucro Real se mostrou pouco atrativo ao setor, uma vez que exige escrituração contábil e fiscal detalhada, apresenta elevado custo de compliance e, em geral, resulta em maior carga tributária efetiva. Além disso, os créditos de PIS e COFINS, que poderiam representar um benefício, exercem pouca influência na compensação, já que os principais custos da incorporação (como terrenos, mão de obra própria e várias despesas administrativas) não são considerados insumos aptos a gerar crédito. Apesar disso, o Lucro Real pode ser estrategicamente vantajoso em situações específicas, como em empreendimentos de baixa margem, períodos de prejuízo fiscal (permitindo compensação futura) ou em empresas de grande porte que busquem transparência para investidores e financiadores.

Os resultados apresentados indicaram que a empresa analisada não adotou o regime mais vantajoso. Ao comparar a carga tributária total, verificou-se que o RET, em relação ao Lucro Presumido, proporcionaria uma economia de 32,51%, e, em relação ao Lucro Real, uma economia ainda mais expressiva de 81,73%. Tais percentuais refletem a sistemática simplificada do RET, em que IRPJ, CSLL, PIS e COFINS incidem sobre a receita bruta à alíquota única de 4%, reduzindo substancialmente o ônus fiscal.

Conclui-se, portanto, que o RET representa a alternativa tributária mais eficiente para incorporadoras, ainda que sua complexidade operacional leve muitas empresas a permanecerem no Lucro Presumido. O estudo evidencia, assim, a importância do planejamento tributário como instrumento essencial para a gestão financeira de empresas deste ramo, permitindo que o gestor identifique o regime fiscal mais adequado à realidade do empreendimento e maximize, de forma lícita e segura, a eficiência tributária.

Considerando o cenário atual e as transformações em curso no sistema tributário brasileiro, alguns caminhos de pesquisas futuras podem ser explorados para aprofundar o tema. Em primeiro lugar, destaca-se a análise dos impactos da Reforma Tributária (EC 132/2023) e de sua legislação complementar sobre o setor de incorporação imobiliária, especialmente no que se refere à substituição do PIS/COFINS pelo CBS e do ICMS/ISS pelo IBS. Avaliar de que forma essas mudanças afetarão regimes específicos, como o Regime Especial de Tributação (RET), poderá trazer contribuições valiosas para gestores e estudiosos da área.

Outro ponto relevante consiste em investigar a aplicação de tecnologias digitais e inteligência artificial no âmbito do planejamento tributário, em especial para monitorar alterações legislativas, automatizar rotinas fiscais e mitigar riscos de descumprimento. Da mesma forma, o avanço das políticas públicas voltadas à sustentabilidade abre espaço para examinar potenciais incentivos fiscais vinculados a construções sustentáveis, o que pode representar novas oportunidades de otimização tributária para o setor.

Por fim, estudos comparativos com modelos de tributação internacional aplicáveis à construção civil podem oferecer uma perspectiva crítica sobre a competitividade do sistema brasileiro em relação a outros mercados, contribuindo para discussões sobre possíveis ajustes legislativos. Em síntese, tais abordagens futuras poderão ampliar a compreensão sobre a evolução da tributação no setor de incorporação imobiliária, fornecendo subsídios relevantes tanto para a prática empresarial quanto para a produção acadêmica.

## REFERÊNCIAS

- Arnaldo, R. (2017). *Condomínio edilício e incorporação imobiliária* (5ª ed.). Forense.
- Tutikian, CF (2008). *Da incorporação imobiliária: Implementação do direito fundamental à moradia*. Quartier Latin.
- Telmec. (2022). *Construção Civil: um dos pilares da economia brasileira*. <https://telmec.com.br/construcao-civil-um-dos-pilares-da-economia-brasileira/>
- Almeida, KG, Ehara, AO, Felipe, GB, Kimura, É. T., & Nogueira, DR (2014). A adoção do patrimônio de afetação nas empresas de incorporação imobiliária: Um estudo de caso em uma incorporada da cidade de Londrina. *Revista de Estudos Contábeis*, 4 (7), 3–19. <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/rec/article/view/14536>
- Confederação Nacional da Indústria (CNI), & Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). (2023, outubro). *Sondagem Indústria da Construção – Outubro 2023*. CNI. <https://www.portaldaindustria.com.br>
- Brasil. (2004, 2 de agosto). *Lei Complementar nº 10.931, de 2 de agosto de 2004: Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letras hipotecárias, o regime fiduciário de afetação, a Cédula de Crédito Imobiliário, a Cédula de Crédito Bancário, a intervenção e a liquidação de instituições financeiras, dispõe sobre medidas de combate à corrupção, e dá outras providências*. Presidência da República. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm)
- Brasil. (1996, 27 de dezembro). *Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996: Dispõe sobre a legislação tributária federal*. Presidência da República. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19430compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19430compilada.htm)
- Brasil. (1964, 16 de dezembro). *Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964: Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*. Presidência da República. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm)
- Brasil. (1995, 20 de janeiro). *Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995: Altera a legislação tributária federal e dá outras providências*. Presidência da República. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18981.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18981.htm)

Brasil. (1995, 26 de dezembro). *Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995: Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências.* Presidência da República.  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19249.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19249.htm)

Siqueira, ACP de. (2001). *O planejamento tributário: O que representa e como é desenvolvido*.  
<http://www.milenio.com.br/siqueira/Planejamento.htm>

Florenzano, Z. (1966). *Condomínio e incorporações: Comentários à Lei de Estímulo à Construção Civil*. Forense.

Martins, RL (2011). *Tributação de renda imobiliária*. Quartier Latin.

Wald, A. (2000). *Obrigações e contratos* (14ª ed.). TA.

ABRAINC. (2021, 18 de maio). *ABRAINC explica: A incorporação imobiliária e o desenvolvimento das cidades*.  
<https://www.abrainc.org.br/abrainc-explica/2021/05/18/abrainc-explica-a-incorporacao-imobiliaria-e-o-desenvolvimento-das-cidades/>

JusBrasil. (2020, maio 13). *Entenda o Regime Especial de Tributação e esclareça suas dúvidas*.  
<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/entenda-o-regime-especial-de-tributacao-e-esclareca-suas-duvidas/844567079>

JusBrasil. (2015, 8 de abril). *A tributação na incorporação imobiliária*.  
<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-tributacao-na-incorporacao-imobiliaria/179660853>

Receita Federal do Brasil. (2024, 5 de março). *Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024: dispõe sobre os regimes especiais de tributação e pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias e às construções de unidades habitacionais no âmbito dos Programas Minha Casa, Minha Vida e Casa Verde e Amarela*. Normas Receita.  
<https://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=136489&naoPublicado=&visao=original>

Receita Federal do Brasil. (2014, 12 de setembro). *Solução de Consulta COSIT nº 244, de 12 de setembro de 2014: trata da tributação aplicável às incorporações imobiliárias no âmbito dos programas habitacionais federais*.  
<https://normasinternet2.receita.fazenda.gov.br/#/consulta/externa/56628/visao/multivigente>

Brasil. (1995, 26 de dezembro). *Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995: altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências.* Presidência da República.  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19249.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19249.htm)

Receita Federal do Brasil. (2017, 14 de março). *Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 14 de março de 2017: dispõe sobre a determinação e o pagamento do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) no regime de apuração do lucro presumido*.  
<https://normasinternet2.receita.fazenda.gov.br/#/consulta/externa/81268>

Receita Federal do Brasil. (2020, 31 de dezembro). *Capítulo XIII - IRPJ - Lucro Presumido 2021*.  
<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/ecf/perguntas-e-respostas-pessoa-juridica-2021-arquivos/capitulo-xiii-irpj-lucro-presumido-2021.pdf>

Brasil. (2013, 16 de maio). *Lei nº 12.814, de 16 de maio de 2013: altera a Lei nº 12.096, de 24 de novembro de 2009, para dispor sobre a contribuição para a seguridade social do trabalhador rural e dá outras providências.* Presidência da República. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2013/lei/112814.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/lei/112814.htm)

Brasil. (2000, 24 de julho). *Lei nº 9.990, de 24 de julho de 2000: altera a Lei nº 9.478, de 6 de agosto de 1997, para prorrogar o período de transição previsto na referida Lei.* Presidência da República. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9990.htm#art3](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9990.htm#art3)

Calendo, P. (2022). *Curso de direito tributário* (E-book). Saraiva.

Pêgas, PH (2017). *Manual de contabilidade tributária* (9ª ed.). Atlas.

Brasil. (1977, 26 de dezembro). *Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977: Altera a legislação do imposto de renda e dá outras providências.* Diário Oficial da União. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del1598.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del1598.htm)

Brasil. (2018, 22 de novembro). *Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018: Regulamento do Imposto de Renda (RIR/2018).* Diário Oficial da União. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm)

Brasil. (2003, 29 de dezembro). *Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003: Dispõe sobre a contribuição para o PIS/PASEP e para a COFINS, e dá outras providências.* Diário Oficial da União. [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2003/110.833.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/110.833.htm)

Receita Federal do Brasil. (2022, 15 de dezembro). *Instrução Normativa RFB nº 2.121, de 15 de dezembro de 2022: Dispõe sobre procedimentos administrativos relacionados a tributos federais.* Diário Oficial da União. <https://in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-rfb-n-2.121-de-15-de-dezembro-de-2022-452045866>

Gil, A. C. (2017). *Como elaborar projetos de pesquisa* (6ª ed.). Gen Atlas.

Gil, A. C. (1999). *Método e técnicas de pesquisa social*. Atlas.

Triviños, A. N. S. (1987). *Introdução à pesquisa em ciências sociais: A pesquisa qualitativa em educação*. Atlas.

Yin, R. K. (2001). *Estudo de caso: Planejamento e métodos* (2ª ed.). Bookman.

Gil, A. C. (2002). *Como elaborar projetos de pesquisa* (4ª ed.). Atlas.

Oliveira, M. M. de. (2018). *Como fazer pesquisa qualitativa* (7ª ed.). Vozes.