SINERGIA

REVISTA DO INSTITUTO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS, ADMINISTRATIVAS E CONTÁBEIS (ICEAC)

O REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO NO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL: UMA ANÁLISE DA VIABILIDADE EM EMPRESAS LISTADAS NA B3

CRISTIANE KRÜGER[*]
LEÔNIDAS MOURA FARIA DOS SANTOS[**]
DIONATA ALEXANDRE MIRANDA FLORES[***]

RESUMO

O Regime Especial de Tributação (RET) é um regime tributário opcional aplicável às incorporações imobiliárias, podendo ser um benefício fiscal para o incorporador, impactando na sua carga tributária. Logo, nesta pesquisa, objetivou-se analisar a viabilidade da opção pelo RET em empresas do segmento da construção civil listadas na B3. Quanto aos procedimentos metodológicos, a pesquisa é classificada como qualitativa e descritiva. A coleta dos dados foi realizada por meio de pesquisa documental e entrevistas, e a análise dos dados foi segmentada em análise documental e análise de conteúdo categorial. Na análise e discussão dos resultados, verificou-se, na análise documental, que o RET é vantajoso quando comparado ao regime do Lucro Presumido. No entanto, não se pode concluir o mesmo quando comparado ao Lucro Real. Complementarmente, na análise de conteúdo, emergiram quatro categorias de análise, sendo: viabilidade, interferências na opção, vantagens e desvantagens da opção pelo RET. Por meio da triangulação dos dados, concluiu-se que o RET nem sempre é o mais viável dentre os regimes tributários para as incorporadoras. Além disso, sua pouca adoção pode se dar pelo desconhecimento e desorganização administrativa, o que demonstra a necessidade de constante planejamento tributário para examinar a melhor opção tributária a ser adotada.

Palavras-chave: Gestão tributária. Incentivo fiscal. Incorporação imobiliária.

ABSTRACT

The Taxation Special Regime (RET) is an optional tax regime applicable to real estate developments, which can be a tax benefit for the developer and impact on their tax burden. Therefore, in this research objectives to analyze the feasibility of opting for the RET in companies in the construction segment listed in B3. Regarding the methodological procedures, the research is classified as qualitative and descriptive. Data collection was performed through documentary research and interviews, and data analysis was segmented into documentary analysis and categorical content analysis. In the analysis and discussion of the results it was found in the documentary analysis that the RET is advantageous when compared to the Presumed Profit regime, however, it cannot be concluded when compared to the Real Profit. In addition, in content analysis, four categories of analysis emerged: Feasibility, Option Interferences, Advantages and Disadvantages of the RET option. By the data triangulation, it was concluded that RET is not always the most viable of the tax regimes for developers. Moreover, its little adoption may be due to lack of knowledge and lack of administrative organization, which demonstrates the need for constant tax planning to examine the best tax option to be adopted.

Keywords: Tax management. Tax incentive. Real estate development.

Recebido em: 13-03-2020 Aceito em: 28-04-2020

1 INTRODUÇÃO

A construção civil enfrenta inúmeras dificuldades impactantes para as empresas que atuam neste ramo, como a carga tributária, o mercado competitivo, as oscilações de preços e a insegurança do consumidor na aquisição de imóveis (ARAÚJO, 2018). Para esse autor, isso reflete negativamente na execução imobiliária, sendo o planejamento tributário uma alternativa para os aspectos tributários. Nesse sentido, Dallacorte e Zeni (2015) consideram que essas empresas cobiçam por estratégias legais que proporcionem um menor ônus tributário, o que pode garantir a permanência no mercado econômico, como a adoção de regimes diferenciados de tributação.

O Regime Especial de Tributação – RET é uma das estratégias adotadas. O RET é considerado por

[*] Doutora e Mestra em Administração pela Universidade Federal de Santa Maria. Especialista em Gestão Pública e em Contabilidade, Perícia e Auditoria. Bacharel em Ciências Contábeis pela URCAMP e Graduada no Programa Especial de Formação de Professores para Educação Profissional - PEG. E-mail: cristiane.kruger@ufsm.br.
[**] Bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade Federal de Santa Maria.
[***] Bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade Federal de Santa Maria.

Sousa (2015) uma sistemática simplificada de apuração de tributos, na qual as empresas incorporadoras imobiliárias podem optar desde que executem determinadas exigências. Para esse autor, a principal dentre as exigências é a afetação do terreno e das acessões, objeto da incorporação imobiliária. Diante de diferentes vantagens, o RET pode proporcionar ao adquirente de imóveis uma garantia maior em casos de falência da incorporadora, tendo em vista a necessidade de afetação do patrimônio, em contrapartida, para a incorporadora pode proporcionar economia tributária (SEGRETI et al., 2006). Ao optar pelo RET, o terreno e as acessões objeto da incorporação estão sujeitas a esse regime, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não respondendo por dívidas tributárias da incorporadora (SOUSA, 2015).

Introduzido como sendo um regime tributário aplicável às incorporações imobiliárias, o RET possui caráter opcional (BRASIL, 2004). Para o incorporador, essa opção pode ser um benefício fiscal por meio da unificação dos impostos com uma alíquota diferenciada (CZEPULA, 2015). A opção pelo RET impacta na carga tributária e, para Vello e Martinez (2014), o planejamento tributário se apresenta como uma ferramenta importante para a construção de uma organização eficaz. Diante disso, questiona-se: qual a viabilidade da opção pelo RET por empresas listadas na bolsa de valores oficial brasileira, a Brasil, Bolsa e Balcão – B3, no segmento da construção civil, no período de 2016 a 2018? Para responder ao problema levantado, objetiva-se analisar a viabilidade da opção pelo RET em empresas do segmento da construção civil listadas na B3, no período de 2016 a 2018. Especificamente, almeja-se: a) comparar o resultado contábil das construtoras com e sem o RET; b) verificar a percepção do profissional contábil quanto à opção pelo RET em empresas da construção civil; c) descrever vantagens e desvantagens da utilização do RET; e, d) demonstrar a viabilidade ou não da opção pelo RET.

A realização desta pesquisa justifica-se pela possibilidade de proporcionar aos profissionais da contabilidade e da gestão de incorporadoras da construção civil uma melhor escolha do regime de tributação, tendo em vista que o RET pode reduzir da carga tributária e promover maior segurança para os clientes por meio da adesão ao patrimônio de afetação (CAETANO; RIBEIRO, 2017; CZEPULA, 2015). Esta pesquisa se insere em lacunas identificadas nos estudos de Segreti et al (2006) e Caetano e Ribeiro (2017), contemplado um novo recorte temporal (2016-2018), com análises diferentes das realizadas nos estudos anteriores, como a análise de conteúdo e a triangulação de dados, o que também justifica a sua realização.

A execução deste estudo junto ao ramo da construção civil é motivada por ser um importante setor na economia brasileira, conforme demonstrado pela Federação das Indústrias do Distrito Federal – FIBRA (2017). Esse ramo representa 6,2% do Produto Interno Bruto – PIB – do Brasil e corresponde a 34% da indústria do país, interferindo, diretamente, no desenvolvimento nacional. Além disso, é uma forma de divulgar essa possibilidade de tributação especial, visto que, para Petrechen (2016), incorporadoras e clientes desconhecem as vantagens do RET e do patrimônio de afetação, o que também justifica esta pesquisa.

2 PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO

O planejamento tributário consiste em um estudo realizado previamente com os tributos incidentes sobre as atividades empresárias e seus respectivos efeitos jurídicos e econômicos, com o objetivo de encontrar a alternativa menos onerosa (FABRETTI, 2006). Borges (2011) conceitua planejamento tributário como uma técnica gerencial que propõe avaliar as alternativas legais para a apuração dos tributos e mediante meios lícitos adotar a opção que possibilita anular, reduzir ou adiantar a carga tributária.

Nesse contexto, Orlickas (2010, p. 37) afirma que “o planejamento visa prever e minimizar os inibidores dos resultados e maximizar os facilitadores no processo de tomada de decisão, pois permitem que o gestor tome decisões mais assertivas”. Corrobora Oliveira (2009) que conceitua o planejamento tributário como sendo um conjunto de procedimentos operacionais, inclusive contábeis, que buscam a redução de ônus tributário, cuja empresa recolhe exatamente o que lhe é devido, resultando, assim, numa maior rentabilidade e competitividade.

O objetivo do planejamento tributário, para Latorraca (2000), é a busca por uma economia tributária, na qual o administrador busca, sempre que possível, evitar procedimento mais onerosos do ponto de vista fiscal. O planejamento tributário jamais pode ser confundido com sonegação fiscal. Segundo Santos (2007), planejar é escolher a opção lícita que otimize os resultados da empresa e, de forma contrária, sonegar consiste na prática de utilizar meios ilegais para recolher um tributo que é devido. Cassone (1997, p. 191) afirma que “elidir é evitar, reduzir o montante ou retardar o pagamento do tributo por atos ou omissões lícitas do sujeito passivo, anteriores à ocorrência do fato gerador”. Na sequência, são apresentados os conceitos e definições sobre o patrimônio de afetação e o RET para a construção civil.

2.1 Patrimônio de Afetação

O patrimônio de afetação, segundo aponta Fries (2013), quer dizer segregação e significa separar os empreendimentos afetados do patrimônio da incorporadora. Assim, destina-se a cada empreendimento um

patrimônio próprio, fazendo com que os recursos fiquem afetados separadamente, evitando desvios de recursos de um projeto para outro (FRIES, 2013). Nesse sentido, Martins (2011) menciona que a afetação consiste na segregação de parte do patrimônio, composto por direitos e obrigações, seus frutos e encargos, que passariam a ter uma destinação especial. Nesse sentido, para o autor, os credores do patrimônio afetado vinculariam seu risco exclusivamente aos ativos e passivos segregados, não sendo contaminado por dívidas oriundas de outras atividades desenvolvidas pelo proprietário original do patrimônio.

Essa segregação, conforme descrevem Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2009), se dá mediante a aplicação obrigatória de procedimentos e rotinas contábeis, administrativas e jurídicas, que permitem que o terreno, suas acessões e os recebíveis decorrentes da venda das unidades fiquem vinculados à finalidade de construção do empreendimento e a liquidação do financiamento destinado à produção e não possam ser destinados a qualquer outra finalidade. Ainda, para Mattos (2011), não há uma constituição de um novo patrimônio distinto do patrimônio da incorporadora, mas uma concessão de uma autonomia funcional, ou seja, os bens afetados ficam destinados à função de garantir que os recursos dele recebidos sejam destinados, efetivamente, ao empreendimento. As vantagens do patrimônio de afetação são apresentadas na Quadro 1.

Quadro 1 – Vantagens do patrimônio por afetação

BENEFICIÁRIOS	DESCRIÇÃO
Para a administração da empresa	A vantagem está na simplificação da apuração, do recolhimento e do controle dos tributos.
Para os investidores	A afetação do patrimônio traz maior segurança ao adquirente do imóvel, que disporá de uma comissão formada por outros compradores, ou, até mesmo, a integrará, acompanhando e fiscalizando todas as fases da construção.
Para os financiadores	As entidades financeiras terão a segurança de que os recursos destinados à construção do empreendimento com o patrimônio afetado não poderão ser desviados para outros empreendimentos da empresa que estejam com dificuldades

Fonte: Adaptado de Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2009).

A partir do Quadro 1, percebem-se alguns benefícios da utilização do patrimônio de afetação para os administradores, investidores ou financiadores das entidades, como a simplificação da apuração de tributos e uma maior segurança aos envolvidos. Nesse sentido, Aghiarian (2005) ressalta que o patrimônio de afetação é um sistema de direito real de garantia que oferece ao incorporador a oportunidade de destacar de seu patrimônio um conjunto de bens que será reconhecido como patrimônio autônomo. Apesar das vantagens apresentadas, Martins (2011, p. 210) descreve que “a afetação patrimonial é opcional e cabe ao incorporador a decisão de segregar ou não a incorporação das demais atividades e empreendimentos desenvolvidos pela empresa”.

Quanto ao emprego do patrimônio de afetação, para Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2009, p. 111), “a empresa que utilizar-se da afetação do patrimônio, para efeitos de tributação do Imposto de Renda, são equiparadas às demais pessoas jurídicas e podem optar pelo RET, referente ao empreendimento afetado”. Diante da apresentação do patrimônio de afetação, a seguir detalha-se o RET.

2.2 Regime Especial de Tributação (RET)

O RET é uma sistemática simplificada de apuração de tributos pela qual as empresas incorporadoras imobiliárias podem optar, desde que executem determinadas exigências (SOUSA, 2015). Conforme esse autor, a principal dessas exigências é a afetação do terreno e das acessões, objeto da incorporação imobiliária. A empresa optante deve segregar o empreendimento dos demais bens e direitos da entidade, de modo a garantir que os compradores das unidades imobiliárias tenham garantia maior do recebimento de seu imóvel que outros credores em caso de falência da construtora (CAETANO; RIBEIRO, 2017).

O RET pode proporcionar ao adquirente uma garantia maior em casos de falência da incorporadora pela afetação do patrimônio, em contrapartida a uma economia tributária para a incorporadora (SEGRETI et al., 2006). Ao optar pelo RET, o terreno e as acessões, objeto da incorporação, estão sujeitas a esse regime, bem como os demais bens e direitos a ela vinculada, não respondendo por dívidas tributárias da incorporadora (BRASIL, 2004).

Este regime foi instituído por meio da Lei n. 10.931 (BRASIL, 2004), que criou o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, o qual traz consigo a opção pelo RET. O RET foi estabelecido por meio do art. 1 da Lei 10.931 de 2004, que prevê a aplicação do RET às incorporações imobiliárias como sendo facultativo “e irretratável enquanto pendurarem direito de créditos ou obrigações do incorporador

junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação". Segundo o art. 1, da Lei 10.931, para que se tenha a efetivação da opção pelo RET, deve-se atender a dois requisitos. O primeiro deles, a entrega do termo de opção ao RET na Secretaria da Receita Federal, e a segundo, a afetação do terreno e das acessões que são objeto da incorporação (BRASIL, 2004).

Até o final de 2012, o pagamento mensal de tributos era equivalente a 6% das receitas mensais recebidas (SOUSA, 2015). A partir de 2013, a IN 1.435 (BRASIL, 2013) trouxe alterações sobre a tributação, que passou a ser equivalente à alíquota de 4% das receitas mensais recebidas, em que se unificaram os impostos IRPJ, CSLL, PIS/PASEP e COFINS. Corrobora Sousa (2015) que o RET é um sistema simplificado de pagamento de tributos, cuja incorporadora é sujeita ao pagamento de 4% da receita mensal recebida. Segundo o art. 7 da IN 1.435, a alíquota de 4% se divide em: 1,71% de COFINS; 0,37% de PIS/PASEP; 1,26% de IRPJ e 0,66%de CSLL (BRASIL, 2013).

A receita mensal refere-se ao total das receitas recebidas pela incorporadora com a venda de unidades imobiliárias que compõem cada incorporação submetida ao RET, bem como às receitas financeiras e às variações monetárias decorrentes dessa operação (SOUSA, 2015). O autor ainda descreve que os tributos devidos sob o RET não podem ser objeto de parcelamento, sendo o seu pagamento definitivo, sem direito a qualquer restituição ou compensação com o que for apurado pela incorporadora (SOUSA, 2015).

No entanto, Sousa (2015) menciona que as vendas canceladas, devoluções de vendas e descontos incondicionais concedidos podem ser diminuídos do total das receitas recebidas para apuração do valor a ser recolhido. "As demais receitas recebidas pela incorporadora, relativas às atividades da incorporação submetida ao RET, serão tributadas na incorporadora, inclusive as receitas decorrentes do mercado financeiro de recursos da incorporadora submetida ao RET" (SOUSA, 2015, p. 137). Segundo descreve Martins (2011), a tributação pelo RET equipara-se economicamente a uma tributação presumida, mas que possui algumas diferenças que levam a optar por uma ou outra forma de apuração. No Quadro 2, destacam-se algumas das diferenças entre os regimes.

Quadro 2 – Diferenças entre os regimes tributários

Diferenças	Lucro Real	Lucro Presumido	RET
Quanto ao objeto	Aplicável a todo o mercado imobiliário	Aplicável a todo o mercado imobiliário	Limitado às incorporações imobiliárias
Quanto à receita	Obrigatório quando superior a R$ 78.000,00 em relação ao ano anterior	Limite de R$ 78.000,00 em relação ao ano anterior	Não há limite de receita
Carga fiscal (IR, CSLL, PIS e COFINS)	9,25% de PIS e COFINS não cumulativos, e 24% de IR e CSLL sobre o Lucro Real	5,93%	4%
Momento da opção	Anual (no primeiro pagamento do exercício)	Anual (no primeiro pagamento do exercício)	Quando da opção pelo RET (a qualquer momento no curso da incorporação)
Alteração do regime de tributação	Facultada a cada exercício	Facultada a cada exercício	Definitivo, a partir da opção

Fonte: Adaptado de Martins (2011).

A partir do Quadro 2, observam-se diferenças entre os regimes tributários de lucro real, presumido e RET, quanto ao objeto, à receita, à carga fiscal, ao momento de opção e à alteração do regime de tributação. Quanto à carga fiscal, chama atenção que o RET apresenta o menor percentual, no entanto sua adesão é definitiva. Além disso, o RET não possui limite de receita, o que varia nos demais regimes. Por fim, verifica-se que o RET é limitado apenas às incorporadoras imobiliárias, enquanto os demais regimes podem ser estendidos a todo mercado imobiliário.

Sobre o recolhimento dos tributos, a Lei n. 10.931 (BRASIL, 2004) determina que é feito a partir do mês da opção pelo regime, com recolhimento dos tributos pelo RET no mês subsequente ao recebimento das receitas (SOUSA, 2015). Quanto à escrituração contábil para apuração do RET, Marion (2009) afirma que a escrituração deve ser regular. Neste contexto, a Lei n. 10.931 determina que o incorporador é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação (BRASIL, 2004).

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa é classificada como qualitativa e descritiva, com coleta de dados documentais e realização de entrevistas semiestruturadas, findando com a triangulação dos dados. Quanto ao tipo da abordagem, a pesquisa é enquadrada como qualitativa por buscar descrever e analisar os fatos (MINAYO, 2012). Quanto aos objetivos, a pesquisa é classificada como descritiva. Gil (2014, p. 28) afirma que "as pesquisas deste tipo têm como objetivo primordial a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relação entre variáveis".

Para os procedimentos técnicos, adotou-se a pesquisa documental pelo fato de serem analisados os demonstrativos contábeis das empresas pesquisadas. Para Gil (2017, p. 28), "a pesquisa documental vale-se de toda sorte de documentos, elaborados com finalidades diversas [...] que seja considerada fonte documental quando o material consultado é interno à organização" e a entrevista semiestruturada, que para Severino (2007, p. 124), é uma "técnica de coleta de informações sobre um determinado assunto, diretamente solicitadas aos sujeitos pesquisados. Trata-se, portanto, de uma interação entre o pesquisador e pesquisado".

Na pesquisa documental, os dados foram obtidos por meio dos demonstrativos contábil-financeiros dos anos de 2016 a 2018 de empresas do setor de construção civil, listadas na B3. Como critério de seleção, optou-se pelas dez empresas do subsetor da construção civil e segmento de incorporações listadas na B3, com maior cotação de suas ações ordinárias na data de 31/12/2018. Essa escolha é motivada pela divulgação dos demonstrativos por mais de um período, tendo em vista a relevância econômica, disponibilidade e acessibilidade aos dados junto à B3 (SANTOS; RODRIGUES; WILBERT, 2015). Para a comparação dos diferentes regimes tributários, utilizou-se como base os estudos realizados por Segreti et al. (2006) e Caetano e Ribeiro (2017).

Complementarmente à análise dos dados secundários, desenvolveu-se um roteiro de entrevistas semiestruturado, elaborado com base no referencial teórico levantado, aplicado junto a profissionais de contabilidade que atuam em Santa Maria, RS. A seleção dos profissionais entrevistados ocorreu por conveniência. Após a obtenção dos dados da análise documental (demonstrativos contábeis), os mesmos foram tabulados em planilha eletrônica, sendo posteriormente analisados. Posterior à análise documental, realizaram-se as entrevistas. Ao término, elas foram transcritas em processador de texto, sendo analisadas por intermédio da análise de conteúdo categorial (BARDIN, 2011).

Considerando as diferentes fontes utilizadas para a coleta e posterior análise de dados, visando proporcionar maior fidedignidade aos resultados, utilizou-se a técnica de triangulação de dados. Conforme descreve Maxwell (1996), a triangulação reduz o risco de que as conclusões de um estudo reflitam viés ou limitações próprios de um método, o que conduz a resultados mais credíveis.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A análise e discussão dos resultados são segregadas em análise documental, contempla uma análise comparativa entre os diferentes regimes tributários pesquisados e os períodos apurados (2016-2018). E a análise de conteúdo, com a definição de categorias de análise a posteriori, e finda com a triangulação dos dados documentais e categoriais.

4.1 Análise documental

O ranking com a classificação das empresas selecionadas é demostrado na Tabela 1.

Tabela 1 – Classificação das empresas selecionadas para a pesquisa

CLASSIFICAÇÃO	INCORPORAÇÕES	CÓDIGO	COTAÇÃO (R$)
1º	EZTEC	EZTC	25,02
2º	CR2	CRDE	19,95
3º	GAFISA	GFSA	16,84
4º	TENDA	TEND	15,84
5º	CYRELA REALT	CYRE	14,96
6º	MRV	MRVE	12,1
7º	PDG REALT	PDGR	11,1
8º	DIRECIONAL	DIRR	7,2
9º	EVEN	EVEN	6
10º	RDNI	RDNI	5,5

Fonte: Autores.

O ranking foi extraído com base em um total de 20 empresas que publicam seus demonstrativos na B3, no segmento pesquisado (Tabela 1). Após a seleção das empresas, foram comparados os diferentes regimes tributários (Lucro Presumido, Lucro Real e RET), condizentes ao enquadramento desse setor e referentes aos anos de 2016 a 2018, semelhante ao realizado por Segreti et al. (2006). Para o cálculo do imposto para cada regime tributário, auferiu-se a receita das empresas selecionadas e multiplicou-se o percentual de imposto respectivo. Para o lucro real, atenta-se que, para as empresas com outras receitas, como a de prestação de serviços, houve o rateio dessas receitas, bem como dos custos, para que se auferisse resultado mais fidedigno, visto que a incidência do imposto, foco deste estudo, ocorreria apenas sobre as receitas de vendas de imóveis. Os resultados contam na Tabela 2.

Tabela 2 – Análise tributária comparativa

Empresa	Receita de Venda de Imóveis A	Imposto RET (4%) B = (A*0,04)	Imposto Lucro Presumido (5,93%) C = (A*0,0593)	Diferença RET X Lucro Presumido (B - C)	Imposto Lucro Real D	Diferença RET X Lucro Real (B - D)
2016 (R$) – mil						
EZTC	549.231,00	21.969,24	32.569,40	-10.600,16	81.211,53	-59.242,29
CRDE	17.094,00	683,76	1.013,67	-329,91	445,11	238,65
GFSA	915.698,00	36.627,92	54.300,89	-17.672,97		36.627,92
TEND	1.052.710,00	42.108,40	62.425,70	-20.317,30	46.254,36	-4.145,96
CYRE	3.030.905,00	121.236,20	179.732,67	-58.496,47	165.698,00	-44.461,80
MRVE	4.241.405,00	169.656,20	251.515,32	-81.859,12	288.756,90	-119.100,70
PDGR	189.424,00	7.576,96	11.232,84	-3.655,88		7.576,96
DIRR	573.545,00	22.941,80	34.011,22	-11.069,42	8.153,39	14.788,41
EVEN	1.703.506,00	68.140,24	101.017,91	-32.877,67	49.540,52	18.599,72
RDNI	385.984,00	15.439,36	22.888,85	-7.449,49	3.517,22	11.922,14
2017 (R$) - mil						
EZTC	946.354,00	37.854,16	56.118,79	-18.264,63	127.824,13	-89.969,97
CRDE	11.488,00	459,52	681,24	-221,72	299,61	159,91
GFSA	786.174,00	31.446,96	46.620,12	-15.173,16		31.446,96
TEND	1.357.904,00	54.316,16	80.523,71	-26.207,55	72.778,27	-18.462,11
CYRE	2.595.519,00	103.820,76	153.914,28	-50.093,52	78.681,52	25.139,24
MRVE	4.756.091,00	190.243,64	282.036,20	-91.792,56	342.096,55	-151.852,91
PDGR	444.305,00	17.772,20	26.347,29	-8.575,09	224.043,60	-206.271,40
DIRR	528.642,00	21.145,68	31.348,47	-10.202,79	2.436,20	18.709,48
EVEN	1.533.870,00	61.354,80	90.958,49	-29.603,69	19.720,74	41.634,06
RDNI	289.715,00	11.588,60	17.180,10	-5.591,50	1.052,37	10.536,23
2018 (R$) - mil						
EZTC	361.265,00	14.450,60	21.423,01	-6.972,41	37.012,74	-22.562,14
CRDE	5.281,00	211,24	313,16	-101,92	11,19	200,05
GFSA	960.891,00	38.435,64	56.980,84	-18.545,20	10.611,79	27.823,85
TEND	1.681.254,00	67.250,16	99.698,36	-32.448,20	108.877,12	-41.626,96
CYRE	3.070.868,00	122.834,72	182.102,47	-59.267,75	92.848,76	29.985,96
MRVE	5.411.295,00	216.451,80	320.889,79	-104.437,99	376.681,65	-160.229,85
PDGR	159.060,00	6.362,40	9.432,26	-3.069,86	2.240,37	4.122,03
DIRR	985.505,00	39.420,20	58.440,45	-19.020,25	24.768,56	14.651,64
EVEN	1.415.918,00	56.636,72	83.963,94	-27.327,22	18.005,59	38.631,13
RDNI	282.606,00	11.304,24	16.758,54	-5.454,30	3.750,78	7.553,46

Fonte: Autores.

Por meio da Tabela 2, verifica-se que, no ano de 2016, das dez empresas pesquisadas, quando comparado o RET e o Lucro Presumido, obteve-se um percentual de 100% de vantagem pela opção do RET, ou seja, em todas as empresas pesquisadas o RET se mostrou mais vantajoso. Já, quando comparado o imposto apurado com base no RET e o no Lucro Real, verifica-se que, em apenas quatro das dez empresas, seria mais vantajoso optar pelo RET, sendo: EZTC, TEND, CYRE e MRVE. Em termos percentuais, essa vantagem atinge 40% das empresas selecionadas. De modo geral, para o ano de 2016, somente para as empresas EZTC, TEND, CYRE e MRVE a opção pelo RET se mostrou mais vantajosa.

Os resultados no ano de 2017 (Tabela 2) demostram que a vantagem se manteve 100% favorável ao regime especial de tributação quando comparado ao Lucro Presumido. Do mesmo modo que, no ano anterior, verificou-se que se manteve 40% de vantagem pela opção pelo RET na confrontação com o Lucro Real. Comparando os três regimes tributários, observa-se que o percentual de viabilidade pela opção do RET se manteve (40%); essa vantagem se apresentou para as empresas EZTC, TEND, MRVE e PDGR; essa última difere do ano de 2016, no qual se havia considerado o RET vantajoso diante do Luro Real para a empresa CYRE (2016).

Por fim, observa-se que, para o ano de 2018, se manteve o percentual de 100% de vantagem pelo RET em confrontação ao Lucro Presumido. No entanto, no Lucro Real, a margem de vantagem pelo RET diminuiu, sendo agora de apenas 30%. Ou seja, para as dez empresas pesquisadas em apenas três, se

mostrou vantajosa a opção pelo regime especial pesquisado (RET), sendo: EZTC, TEND e MRVE. Para o ano de 2018, avalia-se uma queda no percentual de vantagem da opção pelo RET, pois somente as empresas EZTC, TEND e MRVE demostraram benefícios na opção por esse regime. Diante do Lucro Real, o RET se mostrou mais vantajoso para as empresas EZTC, TEND e MRVE. Coincidentemente, essas empresas aparecem nos três anos pesquisados, tendo como regime tributário mais vantajoso o RET, pois, no triênio analisado, as empresas em questão apresentaram, em suas bases de cálculo dos impostos no Lucro Real, uma proporção superior a 4% à equivalência da receita de venda de imóveis.

A partir das análises realizadas para os três períodos pesquisados (2016, 2017 e 2018), comparando-se o RET diante do Lucro Presumido e do Lucro Real, percebe-se que a apuração dos tributos pelo RET se mostrou mais viável diante do Lucro Presumido. Esse resultado corrobora ao encontrado por Caetano e Ribeiro (2017), que analisaram uma empresa de construção civil da cidade de Araguari-MG e verificaram que, se a empresa pesquisada tivesse adotado o RET ao invés do Lucro Presumido, teria economizado 46% de tributos nos dois anos pesquisados (2014 e 2015).

No entanto, esse resultado diverge do encontrado por Segreti et al. (2006), que demonstrou que o Lucro Presumido foi mais vantajoso que o RET. Salienta-se que, no período pesquisado por Segreti et al. (2006) (2002 a 2004), o RET apresentava alíquota de 7%, percentual reduzido pela IN n. 1.435 (BRASIL, 2013) para 4%, alíquota atualmente vigente e considerada neste estudo, o que pode justificar o resultado divergente.

Em confrontação com o Lucro Real, o RET não se mostrou viável para a totalidade de empresas pesquisadas, devido ao fato de que a maioria das empresas listadas apresentaram prejuízo ou resultado operacional relativamente baixo no triênio de 2016/2018. Esse resultado vai ao encontro do obtido por Segreti et al. (2006), em que o RET também não foi vantajoso para a totalidade de empresas pesquisadas, mas difere da conclusão de Schneider (2015) que verificou que o RET é mais vantajoso diante do Lucro Real para a incorporadora por ela pesquisada.

Na pesquisa de Segreti et al. (2006), na média dos três anos pesquisados, o RET foi vantajoso para 53% das empresas quando comparado ao Lucro Real. Esse resultado é superior ao obtido nesta pesquisa em que o RET foi vantajoso para 36,66% no triênio (2016-2018). Curiosamente, na pesquisa de Segreti et al. (2006), a alíquota vigente era maior em 3 pontos percentuais (7%), comparada à atual (4%). Mesmo assim, a média de empresas que obteriam vantagem na adesão ao RET foi superior à pesquisa atual.

O resultado apontado para a comparação do RET diante do Lucro Real reforça a importância de se realizar um bom planejamento tributário nas organizações, ferramenta importante para a construção de uma organização eficaz (VELLO; MARTINEZ, 2014). Especialmente para as incorporadoras imobiliárias tributadas pelo Lucro Real, tendo em vista que houve discrepâncias quanto à viabilidade pelo RET, por demonstrar ser vantajoso somente para algumas das empresas pesquisadas.

4.2 Análise de conteúdo

Após a análise documental, realizaram-se, em outubro de 2019, entrevistas individuais com quatro profissionais da contabilidade de Santa Maria, RS, no intuito de verificar a percepção destes sobre a viabilidade de opção pelo RET. As entrevistas tiveram duração aproximada de meia hora cada, foram gravadas e transcritas na íntegra. A definição dos entrevistados ocorreu por conveniência, devendo os mesmos ser contadores ou técnicos em contabilidade que prestam serviços, preferencialmente, para empresas da construção civil. Após convite, quatro aceitaram.

Os contabilistas entrevistados atuam em escritórios de contabilidade e suas áreas de atuação são, em suma, pequenas e médias empresas, de diversos ramos de atividades (comércio, varejo, distribuidoras atacadistas, construtoras, incorporadoras e etc.). Na Tabela 3, são detalhadas as características dos entrevistados.

Tabela 3 – Características dos entrevistados

Ent.	Sexo	Idade	Grau de instrução	Função atual	Anos de experiência	Atuação na construção civil	Regimes adotados
E1	Feminino	51	Graduação	Contadora	25	Sim	Lucro Presumido, RET
E2	Feminino	45	Doutorado	Diretora	25	Não	-
E3	Feminino	33	Especialização	Diretora	9	Sim	Lucro Presumido
E4	Masculino	62	Técnico Contábil	Diretor	40	Sim	Todos

Fonte: Autores.

Dentre as características dos entrevistados (Tabela 3), chama atenção que o grau de instrução é variado, contemplando desde o nível técnico até o doutorado. Além disso, nota-se que a adoção dos regimes tributários foi heterogênea. A entrevistada E2 não atua na construção civil, mas tem conhecimento sobre. Portanto, o regime adotado não foi mencionado, mas sua entrevista foi utilizada. A entrevistada

E3 atua apenas com o Lucro Presumido, a entrevistada E2 atua com o Lucro Presumido e o RET, e, apenas o entrevistado E4 trabalha com todos os regimes tributários na construção civil. Destaca-se o entrevistado E4 que atua, exclusivamente, na área de construção civil. A seguir, constam as categorias de análise.

4.2.1 Categorias de análise

A análise de conteúdo foi realizada com ênfase em categorias criadas a posteriori. Analisando as falas dos entrevistados sobre a temática pesquisada RET, percebeu-se similitude entre elas. Nesse sentido, foram identificadas quatro categorias para a realização das análises: viabilidade, interferências, vantagens e desvantagens na opção pelo RET.

4.2.1.1 Viabilidade pelo RET

Diante do intuito de se verificar a viabilidade pelo RET, aferiu-se junto aos entrevistados suas percepções sobre essa opção. Tais relatos são mencionados no Quadro 3.

Quadro 3 – Viabilidade da opção pelo RET

ENT.	TRECHOS DOS RELATOS
E1	É simples, a opção é simples, tem que ter a incorporação do empreendimento e tem que fazer o patrimônio de afetação, a exigência é o patrimônio de afetação.
E3	Eu vejo que pelos empresários não tem problema de optar né, a questão toda está no gerenciamento disso, ou seja, as regras de ter um regime especial, elas são bem específicas [...]
E4	Eu acho uma ótima, uma ótima vai depender do nível da empresa também, o que que elas querem, o que que elas pretendem, qual é o faturamento bruto da empresa entendeu, conforme o faturamento quanto maior e mais bem administrado, maior vai ser o lucro da empresa.

Fonte: Autores.

Pode se notar, nas falas do entrevistados E3 e E4, que ambos não percebem problema na opção. No entanto, para ambos, é ressaltada a questão do gerenciamento da empresa, ou seja, a necessidade e adequação da empresa para optar por esse regime (Quadro 3). Neste sentido, Beuren e Fries (2014, p. 5) mencionam que "algumas empresas acabam não adotando o Patrimônio de Afetação, pois conforme a lei, esta opção é facultativa e acaba sendo mais exigente, devendo ter um controle mais apurado e formalidades a serem cumpridas". Posteriormente, a análise da viabilidade pelo RET apurou-se junto aos entrevistados as interferências na escolha pelo RET, assunto abordado na sequência.

4.2.1.2 Interferências na opção pelo RET

A implantação do RET depende de certos requisitos, tais exigências estão descritas na IN n. 1.435 (BRASIL, 2013) como, por exemplo, a afetação do terreno e as acessões, inscrição de CNPJ específico para esse empreendimento, apresentação do formulário contendo o termo da opção desse regime, dentre outros. Diante desses requisitos, buscou-se averiguar junto aos entrevistados as suas percepções sobre interferências na opção pelo RET (Quadro 4).

Quadro 4 – Variáveis que interferem na opção pelo RET

ENT.	TRECHOS DOS RELATOS
E1	Ele tem que fazer o pedido, a solicitação, mas, para isso, ele já tem que ter a incorporação e ter a afetação do patrimônio, já tem que ter esses dois documentos, e aí o resto é simples. O patrimônio afetado é a garantia que aquele prédio que o que receber e o que pagar em relação àquele prédio vai ficar ali, até o final da obra, não pode ser utilizado pela construtora em outros empreendimentos.
E2	A incorporação, né, um dos pontos principais, estar com toda questão do imóvel registrado no nome dela.
E4	É ela tem que é, ter uma documentação razoavelmente agregada, todas, que vai para o cartório do registro de imóveis, né, lá eles vão definir, vão ver se está dentro dos parâmetros dentro das receitas, do benefício Minha Casa Minha Vida ou, né, aí tem vários fatores que determinam, né, se o registro de imóveis aprovar, tudo ok, vai afetar o terreno, vai afetar o patrimônio e isso aí vai para Receita Federal onde que se constitui um CNPJ específico dessa afetação, dessa obra.

Fonte: Autores.

A partir do Quadro 4, observa-se que todos entrevistados destacaram algumas variáveis que interferem na opção pelo regime especial de tributação pesquisado como, por exemplo, a organização

administrativa da empresa. Ainda, percebe-se a similaridade nas falas dos entrevistados E1 e E2, em relação à solicitação da incorporadora pela afetação do patrimônio empreendimento. A obrigatoriedade de afetação do patrimônio interfere na adesão ao RET. Tal temática foi evidenciada no estudo de Petrechen (2016), na qual o patrimônio próprio de cada empreendimento imobiliário não pode se confundir com o restante do patrimônio da empresa, requerendo, ainda, averbação na matrícula do imóvel junto ao Registro de Imóveis.

Além disso, Petrechen (2016, p. 62) aponta que "deveria haver simplificação dos procedimentos de opção do RET junto à Receita Federal, diminuindo a burocracia". Complementarmente, cita-se que a afetação do patrimônio é tida como desconhecida por parte de compradores e de parte do mercado imobiliário (SEGRETI et al., 2007), logo esse desconhecimento interfere na opção pelo RET. Nesse sentido, Petrechen (2016) afirma que o patrimônio de afetação deve ser mais divulgado, conscientizando adquirentes e padronizando informações. Após verificar as interferências na opção pelo RET, a seguir averiguou-se a percepção dos entrevistados quanto às vantagens que esse regime tributário traz tanto para a incorporadora, para o cliente, quanto para o escritório contábil.

4.2.1.3 Vantagens do RET

Por conseguinte, apresenta-se uma visão geral sobre o RET. No Quadro 5, são destacadas opiniões dos profissionais de contabilidade sobre o RET.

Quadro 5 – Visão geral sobre o RET

ENT.	TRECHOS DOS RELATOS
E1	Ele (RET) apresenta vantagens, mas tem que ter uma certa organização, porque não pode misturar uma obra com a outra, nem dinheiro, nem compra, nem nada. Tem que ser separado, tem que ter a contabilização separada, mas é visivelmente vantajoso.
E2	Eu acho uma boa, porque, se ele tá bem aplicado, os percentuais de redução são muito sensíveis.
E3	A minha opinião geral é que ele é super bom, né, porque, como a área da construção civil, querendo ou não, a lucratividade dela, dependendo, ela é muito baixa, então, se a gente consegue ter algum ganho na área tributária, melhoraria de muito o fluxo de caixa dessas empresas, né, até porque, na construção civil, a gente, além desse regime especial de tributação, a gente tem a possibilidade de fazer a tributação pelo regime de caixa, então, a gente só desembolsa quando de fato tem a venda ali, né, o recebimento, então, entraria um fluxo de caixa um pouco maior [...]
E4	É numa empresa bem, bem estruturada, entendeu? Que trabalha sobre a receita e o custo sendo bem administrada, mas é pelas que eu tenho optam pelo Lucro Presumido, entendeu,e tem o método de usar o RET, que o RET é os 4% entendeu, que a maioria das empresas souber fazer bem direitinho conseguem um lucro maior.

Fonte: Autores.

Nos trechos das falas dos entrevistados, observa-se que os contabilistas conhecem o regime especial pesquisado, complementarmente, vislumbra-se, nas falas nos entrevistados E1 e E4, a necessidade de organização e estruturação administrativa da empresa, o que vai ao encontro da necessidade de implantação do patrimônio de afetação (Quadro 5). A adoção do patrimônio de afetação, para Caetano e Ribeiro (2017), pode proporcionar diversas vantagens para os agentes envolvidos na operação, para a empresa incorporadora simplifica a apuração, o recolhimento, permite melhor controle dos tributos e proporciona maior economia de tributos.

Os entrevistados E2 e E3 ressaltaram a diminuição na carga tributária quando da utilização do RET em empresas da construção civil, o que corrobora ao estudo de Colling et al. (2017) que apontaram o pagamento reduzido de tributos como uma vantagem desse regime de tributação. Neste viés, emergiram, nas falas dos entrevistados, diversas vantagens e potencialidades que o RET pode proporcionar, tais vantagens, são destacadas no Quadro 6.

Quadro 6 – Vantagens e otencialidades do RET

ENT.	TRECHOS DOS RELATOS
E1	Para o profissional contábil, não faz muita diferença, porque tudo que se faz em uma empresa normal se faz em uma contabilidade pelo regime especial. Para a empresa, as vantagens são tributárias, ao invés de pagar os 5,93% de impostos federais, é 4% de impostos federais, mas a principal vantagem não é nem essa diferença de 5,93 para 4, a principal vantagem é o adicional de imposto de renda que não tem os 10% de adicional, então, isso faz muita diferença na hora da venda, não tem os 10% de adicional sobre a base, é os 4% e ponto. E também dá um certo ar de

	seriedade para essa empresa perante os compradores, então, se tu chega lá para compra e essa empresa tem tudo isso, porque é um longo caminho para formalizar o RET, não é difícil para nós porque estamos acostumadas, mas até chegar ali é um longo caminho. Então, ele dá um ar de seriedade de comprometimento daquela empresa para o cliente. Como o patrimônio tem a afetação, as empresas usam como marketing, é um marketing, mas, na hora da venda, é um diferencial para quem está comprando, porque sabe que aquele prédio iniciou e vai ser construído e vai ser terminado e vai ser entregue, o que garante que quem está investindo dinheiro não vai perder o dinheiro, vai receber.
E2	Redução no tributo, né, para mim para a empresa não tem outro a não ser a redução do tributo e isso traria o que: uma vantagem na lucratividade. Para o profissional da área contábil, que ele pudesse apresentar isso, é a questão da confiança, NE, e que ele pudesse demostrar para o empresário a coisa da confiabilidade, a questão do profissional atualizado, é uma legislação que não é uma legislação muito antiga, é uma legislação atual que vem com toda essa conjuntura de estrutura, então, é nesse sentido que a gente tem muitas outras coisas na construção que estariam atrelados a isso, né. Então, estaria para mim, tudo vinculado a essa questão da atualização.
E4	Para a incorporadora, é aquilo que eu falei, né, se ela for bem administrada, entendeu, o nível de imposto é menor, entendeu, para a contabilidade não muda muito, porque o serviço, as tarefas, enfim, é a mesma coisa, entendeu, mas para empresa, conforme o método que for usar, é significante.

Fonte: Autores.

A partir dos trechos relatados pelos entrevistados no Quadro 6, percebe-se que todos relatam vantagens para a incorporadora que opta pelo RET. Essas vantagens referem-se a questões tributárias, principalmente, a redução de impostos. Nesse sentido, Varella et al. (2017, p. 27) mencionam que, "em um aspecto geral, a adoção do RET demonstra ser vantajosa à incorporadora e ao seu cliente: enquanto aquela obtém redução de despesas tributárias e/ou financeiros, este vê os direitos e segurança sobre seu investimento imobiliário sendo ampliados".

Suplementarmente, para o escritório contábil que presta serviços a construtoras, não foram percebidas vantagens pelos entrevistados, conforme destacado nas falas dos entrevistados E1 e E4, em que se observa que, quanto aos aspectos contábeis, não se evidenciam mudanças, pois os procedimentos contábeis realizados pelo RET são os mesmos dos demais regimes tributários, ou seja, semelhante à contabilidade tradicional empregada pelas empresas em geral.

4.2.1.4 Desvantagens do RET

A categoria de análise "Desvantagens do RET" se justifica pelo fato de que todos os entrevistados, em algum momento da entrevista, relataram dificuldades enfrentadas pelas empresas e pelo profissional contabil ao optar por esse regime de tributação. No Quadro 7, constam os trechos mencionados por todos os entrevistados sobre esse assunto.

Quadro 7 – Desvantagens do RET

ENT.	TRECHOS DOS RELATOS
E1	Para a contabilidade da construção civil, eu vejo que não tem dificuldade, a dificuldade seria a organização, a empresa precisa estar organizada e levar em dia a contabilização, porque o que acontece tem que ter uma contabilização separada para cada afetação, a qualquer momento o comprador tem o direito de chegar e pedir a contabilização daquele empreendimento e a contabilidade tem que ter a contabilidade daquele empreendimento, então, se estiver organizado, tanto a empresa quanto o escritório não existe dificuldade.
E2	Para mim, desconhecimento é um fat,o né, para o empresário, acho que o custo um pouco: desconhecimento atrelado ao custo. E às vezes de assustar porque não é um procedimento usual, não entrou numa rotina [...]. Eu acho que, na verdade, o que falta muito é o empresário conhecer o sistema, conhecer a aplicabilidade, o que ele tem que operacionalizar para que ele possa usufruir, porque às vezes você conversa com os empresários, e tudo o que se fale em reduzir o tributo ele fica maravilhado, mas quando tu vai pra questão de que para ele fazer isso ele precisa, por exemplo, ter determinados tipos de controle, determinada questões dentro desse negócio, ele tem que dar segurança, ai ele não quer [...]
E3	Eu acho que a única coisa, assim, que eu acho um pouco de desvantagem pode ser a questão dos prazos que o RET[...]. Para contabilidade, para nós contadores, é uma das contabilidades mais completas, mais complexas porque ela é cheia de detalhes, se a gente for seguir isto, né, é uma das mais burocráticas que tem para conseguir fazer e executar ela da forma que tem que

	executar, é uma equiparada a uma indústria assim, NE, a contabilidade, não é difícil mas tem que ter um, tem que ter uma via de mão dupla ali entre construtor e a contabilidade forte, e aí tu depende querendo ou não dentro de tudo isto dos órgãos, né, e daí tu não consegue às vezes executar nesse tempo, é a única desvantagem assim que eu vejo assim, porque falando em termos de fluxo de caixa, sabe, de tributariamente, falando é o mundo perfeito né.
E4	É a desvantagem de uma construtora, é se ela não cumprir a afetação, né, que isso aí no momento que é afetado, a empresa tem uma certa, uma certa responsabilidade perante as pessoas que foram comprar, tu entendeu? Porque as pessoas vão comprar já baseada nessa afetação que a empresa vai ter que de 3 em 3 meses, de 4 em 4 meses, depende da coisa, vai ter que mostrar um balancete para ver como estão as receitas, como estão os custos, se aquela obra vai ser concluída. Então, essa é a maior preocupação do atual Brasil hoje, né, da responsabilidade da construtora em entregar os imóveis que estão sendo pagos.

Fonte: Autores.

É possível perceber que, nos relatos dos entrevistados E1 e E3, é citado como dificuldade à implementação de uma maior organização para melhorar a relação entre empresa e contabilidade, visando cumprir com as exigências impostas pelo regime de tributação (Quadro 7). Ainda, na perspectiva do entrevistado E4, a desvantagem ocorre quando o construtor não cumpre com a afetação do patrimônio, ou ainda, a partir da ampliação de suas responsabilidades, tudo para entregar os imóveis vendidos conforme promessa de compra e venda.

Outra dificuldade apontada pelo entrevistado E2 é o desconhecimento, tanto dos contadores como empresários. Além disso, para o contabilista entrevistado, o RET assusta por não ser muito utilizado pelas incorporadoras imobiliárias, principalmente na região central do Rio Grande do Sul. Diante das desvatangens e dificuldades apresentadas, observa-se similitude nos estudos de Beuren e Fries (2014), o qual mencioanam que há, por parte dos contadores, uma comodidade na busca por informações referentes ao RET, tendo em vista que essa tributação é exclusiva do ramo mobiliário e, às vezes, não se tem clientes deste ramo, por consequência, esse desconhecimento pode prejudicar o próprio contabilista por inibir potenciais clientes.

A partir dos relatos dos entrevistados, elaborou-se uma nuvem de palavras (Figura 1), com as 50 palavras que apareceram com mais frequência nas falas dos entrevistados.

Figura 1 – Nuvem de palavras sobre o RET



Fonte: Autores.

A nuvem de palavras (Figura 1) destaca palavras que foram mais faladas pelos entrevistados, tais como: RET (mais de 40 vezes), construção civil (mais de 30 vezes), Regime Especial, Tributação, contabilidade e empresa (26 vezes), e construtora, obra, afetação, setor e adesão (20 vezes). Palavras estas que estão ligadas à temática pesquisada, o RET, bem como os termos centrais Regime Especial, Tributação, contabilidade e construção civil. Além disso, percebe-se que os entrevistados mencionaram Santa Maria, cidade na qual residem e executam as atividades contábeis, reforçando suas opiniões sobre o regime especial pesquisado e a rotina contábil no cotidiano que vivenciam. No intuito de responder ao problema de pesquisa levantado, adiante, apresenta-se a triangulação dos dados documentais e categoriais.

4.3 Triangulação dos dados

Na análise documental, a opção pelo RET ante ao Lucro Presumido se demonstrou vantajosa, aspirando economia tributária, no confronto das alíquotas de 4% do RET e 5,93% do Lucro Presumido, que pode, ainda, aumentar com o adicional de IRPJ. Destaca-se que, na análise de conteúdo, foram percebidas dificuldades relacionadas à falta de organização das empresas, o que não seria um problema para empresas listadas na B3, a qual se pressupõem uma melhor organização comparada às empresas que não são.

Em relação ao Lucro Real, o RET foi vantajoso na média dos três anos pesquisados somente para 36,66% das empresas pesquisadas, visto que o setor apresentou não só resultados não expressivos, bem como prejuízos, o que, no Lucro Real, reduz a carga tributária que é sobre o lucro efetivo das atividades da organização. De uma forma geral, o RET não foi viável para as empresas listadas na B3, tendo em vista que, no período analisado, essas empresas apresentaram resultados ruins. Logo, ao analisar a viabilidade da opção pelo RET, inicialmente, os requisitos necessários para a opção pelo RET devem ser cumpridos de acordo com o estabelecido na legislação (BRASIL, 2013). Em seguida, comparando-se os resultados contábeis das construtoras, verificou-se que o RET, frente ao Lucro Presumido, se demostrou 100% viável, o que não se confirmou frente ao Lucro Real (viável apenas para 36,66% nas empresas analisadas).

Diante disso, complementou-se a análise documental com entrevistas com profissionais da contabilidade, no intuito de verificar a percepção destes sobre a opção pelo RET em empresas da construção civil. Percebeu-se que os entrevistados conhecem esse regime e, inclusive, reconhecem vantagens da sua utilização, mas encontram obstáculos em pôr em prática essa forma de tributação, tanto é que dos entrevistados apenas 50% utilizam o RET.

Nesse contexto, foram levantadas desvantagens do RET, o que talvez pode justificar a sua pouca adesão. Dentre as dificuldades, menciona-se a necessidade de organização administrativa da empresa, que deve apresentar bom controle operacional. Além disso, o desconhecimento desse regime pelos profissionais contábeis, empresários desse setor e potenciais clientes. Isso demonstra a necessidade de constante atualização sobre a legislação, especialmente os regimes especiais de tributação, e incentiva a adoção de planejamento tributário para examinar a melhor opção tributária para incorporadoras imobiliárias.

5 CONCLUSÃO

Perante as dificuldades enfrentadas pelas empresas na economia brasileira e a complexidade tributária do país, pesquisou-se sobre o regime especial de tributação no setor da construção civil, cuja concorrência é crescente e a redução de custos é vista como vantagem competitiva. Dessa banda, objetivou-se analisar a viabilidade da opção pelo RET em empresas do segmento da construção civil listadas na B3, objetivo integralmente alcançado. Concluiu-se que o RET é viável para as incorporadoras pesquisadas frente ao Lucro Presumido. No entanto, diante do Lucro Real, tal regime de tributação não se mostrou o mais vantajoso para a maioria das incorporadoras pesquisadas.

Com relação aos objetivos específicos, inicialmente, comparou-se ano a ano os regimes tributários de Lucro Presumido, RET e Lucro Real, observando, para cada uma das dez empresas pesquisadas, qual regime apresentou elisão fiscal, ou seja, redução na carga tributária. Identificou-se que o RET é mais vantajoso nas empresas pesquisadas quando comparado ao Lucro Presumido, no entanto não se pode concluir o mesmo para a comparação com o Lucro Real. Em seguida, verificou-se a percepção do profissional contábil quanto à opção pelo RET em empresas da construção civil. Por meio de entrevistas, emergiram categorias de análise como viabilidade, interferências, vantagens e desvantagens da opção pelo RET. Além disso, percebeu-se que os profissionais pesquisados tinham conhecimento sobre o regime tributário pesquisado, todavia nem todos o utilizam.

Posteriormente, descreveram-se vantagens e desvantagens da utilização do RET. Quanto às vantagens, evidenciou-se a redução de tributos e melhorias no gerenciamento administrativo e operacional da organização quando optante pelo regime especial. Já, as desvantagens da opção pelo RET denotam dificuldades na implantação desse regime, desconhecimento por parte de empresários da construção civil, de contabilistas e de clientes, bem como aumento de responsabilidades. Por fim, na triangulação dos dados, demonstrou-se a viabilidade ou não da opção pelo RET, na qual se averiguou que o mesmo demonstra vantagens em relação à redução da carga tributária, quando comparado, principalmente, ao Lucro Presumido. Por outro lado, isso nem sempre se confirmou diante do Lucro Real. Além disso, demostraram-se dificuldades em relação a sua opção, como a implantação, a organização empresarial e o desconhecimento, o que estimula a adoção de planejamento tributário.

O presente estudo apresenta contribuições acadêmicas e profissionais. Quanto às contribuições acadêmicas, o trabalho serve de base para futuras pesquisas na temática de regimes especiais de tributação, incentivando e ampliando pesquisas junto às incorporadoras imobiliárias e demais entidades que possuem a possibilidade de adotar regimes diferenciados de tributação, contribuindo para o estado da arte

nas pesquisas sobre planejamento tributário e elisão fiscal. Quanto às contribuições profissionais, este estudo serve não só de base para que se promova aos profissionais da contabilidade e aos gestores de incorporadoras da construção civil maiores informações sobre o RET, bem como evidencia a importância de um bom planejamento tributário para as empresas desse segmento. Isso pode proporcionar redução de tributos e melhoria no resultado financeiro das empresas e maior segurança para os clientes, adquirentes de imóveis. Fomenta, ainda, a especialização e a constante atualização do profissional de contabilidade.

A pesquisa apresenta algumas limitações, inicialmente, menciona-se o ajuste realizado na tabulação do imposto apurado pelo Lucro Real, na qual se aplicou uma proporcionalidade entre as receitas oriundas das atividades de venda de imóveis e de prestação de serviços para os impostos. Além disso, a pesquisa limitou-se ao triênio compreendido entre 2016 e 2018. Foram pesquisadas incorporadoras imobiliárias listadas na B3. Cabe destacar que, ao longo da construção do referencial bibliográfico, se verificaram poucas pesquisas que contemplaram o RET em incorporadoras imobiliárias, limitando os estudos assemelhados utilizados. Para estudos futuros, sugere-se ampliar o período pesquisado de modo longitudinal, acompanhando a viabilidade de adesão ao RET, inclusive considerando incorporadoras que não estão listadas na B3. E, também, incentivar a publicitação de pesquisas que contemplem os regimes especiais de tributação, tendo em vista uma maior divulgação desses incentivos tributários.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, H. **Patrimônio de afetação.** São Paulo: Diário das Leis, 2005.

ARAUJO, R. C. **As implicações geradas nas incorporadoras de condomínios de lotes ao optar pelo regime especial de tributação.** Monografia (Bacharel no Curso de Ciências Contábeis). Universidade do Extremo Sul Catarinense, Santa Catarina, 2018.

BARDIN, L. **Análise de Conteúdo.** Portugal: Editora Setenta, 2011.

BEUREN, R. L.; FRIES, N. L. Regime especial de tributação – RET para as incorporações imobiliárias. **FACCAT,** Taquara, v. 8, n. 4, p. 73-93, 2014.

BORGES, H. B. **Planejamento tributário**: IPI, ICMS, ISS e IR. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

BRASIL. Lei n. 10.931. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 3 ago. Seção 1, p. 17, 2004.

BRASIL. Lei n. 12.814. Altera a Lei n. 9.718, de 27 de novembro de 1998. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 16 mai., 2013, 192º da Independência e 125º da República.

BRASIL. IN n. 1.435. Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, RFB, 02 jan., 2013.

CAETANO, V. B.; RIBEIRO, R. B. Planejamento tributário em empresa de construção civil: benefícios proporcionados pelo regime especial de tributação. **RAGC**, v. 5, n. 18, p. 30-49, 2017.

CASSONE, V. **Direito tributário.** 10. ed. São Paulo: Atlas, 1997.

COLLING, T.; GOLDONI, A. G.; MORAES, J. P.; ARRUDA, J. R. Elisão fiscal: um estudo sobre a melhor opção tributária entre lucro presumido e regime especial de tributação para uma empresa da construção civil no período de 2012 a 2016. **Revista Capital Científico,** v. 15, n. 4, 2017.

CZEPULA, G. **Planejamento tributário contribuindo para melhor opção de regime tributário adotado por empresa prestadora de serviços no ramo da construção civil** – o caso de empresa que tem parceria com programa minha casa minha vida. Monografia (Especialização em Controladoria), UFPR, 2015.

DALLACORTE, F.; ZENI, V. L. F. Utilização do regime Drawback como fator competitivo no mercado internacional. **Revista Tecnológica,** v. 3, n. 2, p. 197-210, 2015.

FABRETTI, C. C. **Contabilidade tributária.** 10. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

FIBRA. **Construção civil representa 6,2% do PIB Brasil**. 2017. Disponível em: https://www.sistemafibra.org.br/fibra/sala-de-imprensa/noticias%20/1315-construcaocivil-representa-6-2-do-pib-brasil

FRIES, L. N. **Contabilidade de atividade imobiliária.** 2013. Disponível em: https://professores.faccat.br/moodle/pluginfile.php/13835/mod_resource/content/1/MATERIAL DE ESTUDO.pdf

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

LATORRACA, N. **Direito tributário:** imposto de renda das empresas. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

MARION, J. C. **Contabilidade empresarial.** 15. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MARTINS, R. L. **Tributação na renda imobiliária**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

MATTOS, A. D. **O patrimônio de afetação na incorporação imobiliária:** mais proteção para o adquirente. São Paulo: Pini, 2011.

MAXWELL, J. A. **Qualitative research design:** an interactive approach. Thousand Oaks: Sage, 1996.

MINAYO, M. C. S. Análise qualitativa: teoria, passos e fidedignidade. **Ciência e Saúde Coletiva.** v. 17, p. 621-626, 2012

PETRECHEN, L. C. **O patrimônio de afetação e a sociedade de propósito especifico nas incorporações imobiliárias.** 2016 f. Monografia (Especialista em Real Estate – Economia Setorial e Mercados MBA), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

OLIVEIRA, G. P. **Contabilidade tributária.** 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009

ORLICKAS, E. **Modelos de gestão:** das teorias da administração à gestão estratégica. São Paulo: IBPEX, 2010.

SANTOS, A. R. **Planejamento tributário com ênfase em empresas optantes pelo lucro real.** Birigui, 2007

SANTOS, C. O.; RODRIGUES, F. F.; WILBERT, M. D. Análise da eficiência na geração de valor adicionado por empregado de empresas brasileiras. **Anais do Congresso UnB de Contabilidade e Governança**. Brasília, DF, Brasil, 2015.

SCHNEIDER, A. G. **Os impactos do regime especial de tributação:** um estudo de caso em uma incorporadora imobiliária tributada pelo Lucro Real. Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado para obtenção do grau de Bacharel no curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC, 2015

SEGRETI, B. J.; PELEIAS, R. I.; RIBAS, V. D. F.; BITO, S. N. Estudo sobre o patrimônio de afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da grande São Paulo. **BASE – Revista de Administração e Contabilidade da Unisinos**, v. 3, n. 3, p. 253-261, 2006.

SEVERINO A. J. **Metodologia do trabalho científico.** 23. ed. São Paulo: Cortez, 2007.

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

TEIXEIRA, P. J.; PANTALEÃO, M. J.; TEIXEIRA, G. M. J. **Construção civil:** aspectos tributários e contábeis. 4. ed. Porto Alegre: Alternativa, 2009.

VELLO, A. P.; MARTINEZ, A. L. Planejamento tributário eficiente: uma análise de sua relação com o risco de mercado. **Revista Contemporânea de Contabilidade,** Florianópolis, v. 11, n. 23, p. 117-140, mai./ago, 2014.