

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL**

**ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO**

**DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS ADMINISTRATIVAS**

**GUILHERME VIERO MARCHIORETTO**

**ANÁLISE COMPARATIVA DA TRIBUTAÇÃO DAS PESSOAS FÍSICAS  
E PESSOAS JURÍDICAS EM EMPREENDIMENTOS DE BASE  
IMOBILIÁRIA**

**PORTO ALEGRE**

**2011**

**GUILHERME VIERO MARCHIORETTO**

**ANÁLISE COMPARATIVA DA TRIBUTAÇÃO DAS PESSOAS FÍSICAS  
E PESSOAS JURÍDICAS EM EMPREENDIMENTOS DE BASE  
IMOBILIÁRIA**

**PORTO ALEGRE**

**2011**

**Guilherme Viero Marchioretto**

**Análise Comparativa da Tributação das Pessoas Físicas e Pessoas Jurídicas  
em Empreendimentos de Base Imobiliária**

Conceito final:

Aprovado em ..... de .....de.....

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. .... –

---

Prof. .... –

---

**Orientador – Prof. Dr. Oscar Claudino Galli – Universidade Federal do Rio Grande do Sul**

Dedico este trabalho à minha família, aos meus amigos e aos meus mestres, que me incentivaram e apoiaram para que eu pudesse concluir este trabalho com sucesso.

## RESUMO

O presente trabalho apresenta uma análise comparativa da tributação de Empreendimentos de Base Imobiliária, que são investimentos que buscam retorno no longo prazo, como por exemplo: o rendimento de aluguéis de imóveis comerciais. A possibilidade de realização de investimento nesse mercado por Pessoas Físicas e Jurídicas cria mais uma variável a ser considerada antes da tomada de decisão, uma vez que existem diferenças tributárias entre empreendimentos de Pessoas Físicas e Jurídicas. O complexo e caro sistema tributário brasileiro obriga àquele que ambicione sucesso em seus negócios que se adeque a ele, caso o contrário corre-se o risco de ver todo seu lucro ser engolido pelo leão. Dada à complexidade dos sistemas tributários, este trabalho analisou comparativamente a tributação de Pessoas Físicas em geral e as Pessoas Jurídicas optantes pelo regime do Lucro Presumido, excluindo assim o Lucro Real e o Lucro Arbitrado como alternativas de regimes tributários. Da análise pode-se concluir que existem vantagens e desvantagens para os dois sistemas, mas quanto maior for a renda, mais interessante para o investidor torna-se para o investidor a ideia de constituir uma empresa para administrar imóveis.

Palavras chave: Empreendimentos de Base Imobiliária, Planejamento Tributário, Imposto de Renda, Lucro Presumido.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>Gráfico 1 - Evolução do IGMC-I, pela série histórica de 2000 a 2010 .....</b>	<b>35</b>
<b>Tabela 1 – Variação dos Índices.....</b>	<b>36</b>
<b>Tabela 2 – Variação dos Índices .....</b>	<b>37</b>
<b>Planilha 1 – Imposto da Pessoa Física .....</b>	<b>41</b>
<b>Planilha 2 – Imposto da Pessoa Física .....</b>	<b>41</b>
<b>Planilha 3 – Imposto da Pessoa Física .....</b>	<b>42</b>
<b>Planilha 4 – Imposto da Pessoa Física .....</b>	<b>42</b>
<b>Planilha 5 – Imposto da Pessoa Jurídica .....</b>	<b>44</b>
<b>Planilha 6 – Imposto da Pessoa Jurídica .....</b>	<b>44</b>
<b>Planilha 7 – Imposto da Pessoa Jurídica .....</b>	<b>45</b>
<b>Planilha 8 – Imposto da Pessoa Jurídica .....</b>	<b>45</b>
<b>Quadro 1 – Valor Anual dos Tributos .....</b>	<b>46</b>
<b>Quadro 2 – Tributos em Relação à Renda .....</b>	<b>47</b>
<b>Gráfico 2 – Tributação em Relação à Receita .....</b>	<b>48</b>
<b>Gráfico 3 – Tributação em Relação à Receita .....</b>	<b>48</b>

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>8</b>
1.1 DEFINIÇÃO DO TEMA DE TRABALHO .....	8
1.1.1 O Mercado.....	8
1.1.2 A Tributação .....	9
1.2 JUSTIFICATIVA .....	10
1.4 OBJETIVOS .....	11
1.4.1 Objetivo Geral .....	11
1.4.2 Objetivos Específicos.....	11
<b>2 REVISÃO TEÓRICA .....</b>	<b>12</b>
2.1 EMPREENDIMENTOS DE BASE IMOBILIÁRIA .....	12
2.2 TRIBUTAÇÃO .....	14
2.2.1 Tributação das Operações de Pessoas Físicas.....	16
2.2.2 Tributação das Operações de Pessoas Jurídicas.....	21
2.2.3 Imposto De Renda Pessoa Jurídica.....	21
2.2.4 CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido) .....	22
2.2.5 PIS (Contribuição para o Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) .....	23
2.2.6 ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Inter-Vivos.....	23
2.2.7 Contribuições Sociais Previdenciárias.....	25
2.2.8 Simples Nacional.....	26
2.2.9 Lucro Presumido .....	27
2.3 ÍNDICES DE MERCADO .....	31
2.3.1 Índice Geral de Preços - IGP.....	31
2.3.2 Índice Geral do Mercado Imobiliário - Comercial – IGMI-C .....	33
<b>3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....</b>	<b>38</b>
3.1 FASE TEÓRICA .....	38
3.2 FASE PRÁTICA .....	38
<b>4 ANÁLISE COMPARATIVA .....</b>	<b>39</b>
4.1 LIMITAÇÕES DA ANÁLISE .....	39

4.2 DESENVOLVIMENTO DA ANÁLISE.....	39
4.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS .....	46
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>49</b>
<b>CRONOGRAMA.....</b>	<b>53</b>



# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 DEFINIÇÃO DO TEMA DE TRABALHO

### 1.1.1 O Mercado

O avanço dos conhecimentos nas diversas áreas da Administração, entre os quais os avanços nas Finanças, nos trazem uma capacidade maior e melhor de maximização de lucros, pois os estudos buscam meios de transformar as organizações em modelos mais eficientes, portanto mais rentáveis.

Os progressos nos conhecimentos das Finanças não contemplaram de maneira satisfatório mercado imobiliário, como aconteceu com o mercado financeiro, por exemplo, onde é vasta a obra científica. Muito dos conhecimentos dos envolvidos no mercado imobiliário são empíricos, pois apesar dos poucos estudos sobre a viabilidade e melhores práticas deste mercado, ele é bastante consolidado e tradicional em nossa economia.

O Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP) entende que o mercado imobiliário brasileiro passou por uma verdadeira revolução nos últimos dez anos. Dentre os principais fatores dessa virada de um segmento que amargou praticamente 20 anos de estagnação, após o advento do fim do BNH (Banco Nacional de Habitação), em 1986, estão o controle da inflação e a manutenção das taxas dentro das metas do Banco Central (5,9% em 2010, e 5,2% em 2011 – IPCA); o fortalecimento da moeda; o equilíbrio das contas públicas; o baixo risco fiscal; a criação de marcos regulatórios, que permitiram a retomada dos bancos ao crédito imobiliário e trouxeram maior segurança aos agentes financeiros, empresários e compradores.

O mercado imobiliário é composto por Pessoas e empresas que buscam o lucro através de atividades imobiliárias, e por Pessoas Físicas ou Jurídicas que simplesmente buscam no mercado imobiliário um local para fixar residência ou para desempenhar suas atividades. O foco deste trabalho é no grupo de Pessoas e empresas que estão no mercado imobiliário atrás de lucros, no mercado de empreendimentos de base imobiliária. Empreendimentos de base imobiliária podem ser conceituados como aqueles capazes de gerar renda, através de contratos

de locação ou outros instrumentos de cessão onerosa de uso, como por exemplo, contratos de direito de superfície. São exemplos de empreendimentos de base imobiliária: salas comerciais, *shopping centers*, galpões e pavilhões, *built to suit*, entre outros.

### 1.1.2 A Tributação

O Brasil se caracteriza por ter um complexo e caro sistema tributário. Os Tributos representam, em geral, 35 % (trinta e cinco por cento) do PIB brasileiro e os gastos tributários representam em média 33 % (trinta e três por cento) do faturamento de uma empresa, impactando direta e profundamente na rentabilidade de um negócio. O empirismo do mercado imobiliário não consegue precisar o quanto representaria em termos de rentabilidade o melhor gerenciamento das despesas tributárias um empreendimento de base imobiliária.

Segundo o Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário (IBPT), em estudo prévio, a carga tributária brasileira cresceu significativamente em 2010, atingindo 35,04% do PIB, o que representa um aumento nominal de arrecadação de R\$ 195,05 bilhões em relação a 2009 (17,80%). O estudo revela ainda que a carga tributária em relação ao PIB teve um crescimento de cinco pontos percentuais nos últimos dez anos passando de 30,03% no ano de 2000 para 35,04% em 2010.

Apesar de a carga tributária ser reconhecidamente uma das mais elevadas do mundo, ela apresenta diferenças em sua forma para Pessoas Físicas e Jurídicas. No nosso sistema é possível que Pessoas Jurídicas tenham formas de tributação diferentes, de acordo com seu faturamento e tipo jurídico. O planejamento tributário é um tema bastante recorrente quando se trata de redução de despesas e, como os empreendimentos de base imobiliária não são livres de impostos, é importante que tenhamos claro qual a melhor opção tributária, entre as várias possíveis, para tornar o negócio mais atraente.

Como o sistema tributário brasileiro permite que os negócios imobiliários sejam realizados tanto por Pessoas Físicas, quanto por Jurídicas, e sabendo-se que eles apresentam formas diferentes de tributação, é possível que eles tenham impactos diferentes na rentabilidade de um empreendimento imobiliário, por isso interessa-nos saber qual a melhor forma de tributação para cada tipo e qual o impacto na rentabilidade. A possibilidade de realização de negócios imobiliários pela Pessoa Física, que a caracteriza

como investidora, possui um regime específico de tributação, que varia de acordo com o rendimento mensal do investidor, pode ser uma alternativa à constituição de uma empresa, que pode encarecer o negócio, mas por outro lado, as diversas formas de tributação das Pessoas Jurídicas, podem permitir uma adequação tributária que faça com a empresa obtenha benefícios fiscais e por sua vez a redução dos tributos pode se reverter em maior lucratividade para o investidor.

## 1.2 JUSTIFICATIVA

Os agentes do mercado imobiliário brasileiro interessados em lucros conseguem precisar o quanto será ganho em aluguéis e valorizações de imóveis, mas pouco sabem o quanto podem ou tão pouco sabem se podem reduzir as despesas tributárias, e o quanto isso impactaria na rentabilidade. O interesse pelo lucro, que pode ser aumentado pela redução de despesas, faz com esse trabalho seja útil para investidores em empreendimentos imobiliários, já que com a correta medição dos impactos da tributação, cria-se a possibilidade de uma maior análise do investimento. Em vista das diversas formas tributárias, e das variações que elas apresentam sobre o percentual aplicado ao lucro da empresa, o trabalho busca apresentar quais as melhores soluções tributárias a serem utilizadas por investidores do mercado imobiliário.

## 1.4 OBJETIVOS

### 1.4.1 Objetivo Geral

O objetivo deste trabalho é comparar as formas jurídicas e os regimes de tributação, para verificar qual é mais vantajosa para o investimento em empreendimentos de base imobiliária.

### 1.4.2 Objetivos Específicos

- a) Estudar as formas jurídicas possíveis para realizar empreendimentos de base imobiliária;
- b) Comparar os gastos tributários em empreendimentos de base imobiliária;
- c) Comparar o retorno dos investimos empreendimentos de base imobiliária, considerando a tributação.

## 2 REVISÃO TEÓRICA

### 2.1 EMPREENDIMENTOS DE BASE IMOBILIÁRIA

Clarisse Etcheverry De Arruda Gomes Aduan (2007, p.17) conceitua os empreendimentos de base imobiliária (EBI) como sendo empreendimentos capazes de geração de renda, por meio de contratos de locatícios e/ou outros instrumentos de cessão onerosa de uso, com os contratos de direito de superfície. Aduan (2007, p.17) defende que empreendimento de base imobiliária é um conceito amplamente utilizado no mercado imobiliário nacional. Rocha Lima Jr. (1994c, p.5) descreve os empreendimentos de base imobiliária (EBIs) como aqueles que:

“tem a renda dos investimentos na sua implantação [ou aquisição] associada ao desempenho da operação que se verificará com base no imóvel, seja meramente a sua locação por valor fixado [como no caso dos empreendimentos de escritório e galpões], seja pela exploração de uma determinada atividade, da qual se deriva a renda, como no caso dos shopping centers e dos hotéis”

Rocha Lima Jr. (1998) esclarece que no Brasil o termo Construção Civil é utilizado para determinar o setor econômico e que possui derivações como Imobiliário, que é quando se trabalha com o produto que se vende, e de Base Imobiliária quando o trabalho envolve a exploração do imóvel pela locação, e cita os *shoppings centers*, hotéis e imóveis para locação.

A compra de imóveis para locação sempre foi uma atividade bem comum no País, por tratar-se de uma forma de investimento segura, e teve destaque principalmente nos momentos de alta inflação, anteriores ao Plano Real, pois nesses períodos era recomendado que se investisse nos chamados bens de raiz, que não tinham seus preços corroídos pela inflação, lembra Ricardo Lacaz Martins (2009, p. 136). Esse autor ainda destaca que a atividade de locação de imóveis é tratada pela Lei Nº 8.245/1991, que contempla as locações residenciais, comerciais e industriais. Para Gonçalves (2007, p. 63) nos termos do artigo 565 do Novo

Código Civil (Lei 10.406/2002), entende-se por contrato de locação de coisas (leia-se bem imóveis) a transferência da posse do bem de uma parte à outra, por prazo certo ou indeterminado, mediante retribuição ajustada, denominada aluguel. O contrato de aluguel trata-se de um contrato oneroso, de relação contínua, que não exige forma solene. Gonçalves (2007, p. 63) destaca que a locação de prédios rústicos é matéria regulada pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964)

A aparente solidez e rentabilidade do mercado de locações imobiliárias, fez com os grandes investidores passassem a analisar e a investir nesse mercado, e para isso constituíram empresas com tal objetivo social. Com o aumento de interessados nesse tipo de investimentos, houve uma sofisticação das operações, com a introdução de alternativas como *sale lease back* e do *built to suit*. Martins (2009. P. 137) descreve o *sale lease back* como sendo uma operação em que “as empresas que necessitam de capital de giro para suas atividades operacionais vendem seus imóveis, normalmente aqueles que ocupam, para investidores imobiliários que alugam para a mesma empresa vendedora”, assim o negócio é benéfico para as duas partes: a empresa vendedora/locatária levanta os recursos de que precisa, e o investidor imobiliário fica com um imóvel com garantia de aluguel por um longo período. O *built to suit*, segundo Martins (2009, pg. 137) é uma operação na qual a empresa que deseja instalar-se em determinada localidade, mas não dispõe de recursos para construção das instalações, contrata com investidores imobiliários que se obrigam a construir o imóvel, em troca da locação do imóvel para a empresa por prazo determinado. Novamente os dois interessados obtêm vantagens no negócio.

O investidor do mercado de base imobiliária precisa possuir capacidade de levantar recursos para a compra de imóveis e capacidade para aguardar o retorno desse investimento, ciente de que ele possui características de um investimento de longo prazo.

Sobre o prazo do investimento, Laura Monteiro Zen (2009, pg. 34) faz a seguinte observação: “O investidor, segundo Lima (1993), ao aplicar seu dinheiro em determinado empreendimento, perde poder de compra, já que sua capacidade de troca na economia ficará limitada à liquidez do seu investimento. Os investimentos de base imobiliária, por caracterizarem-se por longo período de elaboração e maturação do produto, condicionam o investidor a longo período de perda de liquidez. Portanto, estudos de viabilidade de tais investimentos devem ser realizados de maneira a garantir que a perda de poder de

compra no presente em virtude da imobilização do capital em um empreendimento do setor de construção civil, reproduza poder de compra em montante maior no futuro. Até mesmo porque esse tipo de investimento dificilmente pode ser desativado sem grandes perdas por parte do dono do negócio.”

## 2.2 TRIBUTAÇÃO

Para Martins (2009, pg. 16), a relevância das atividades imobiliárias dentro da economia nacional, fez com se criasse um sistema tributário próprio para esse mercado, dado a atipicidade das atividades econômicas desenvolvidas, com prazos diferentes de outros negócios tradicionais.

Miranda Filho e Borges (2006) constatam que a situação brasileira refletida no estudo do Banco Mundial "*Doing Business in 2006: Creating Jobs*" é preocupante. O Brasil ocupou a 119ª posição, atrás do Chile (25ª), Rússia (79ª) e China (91ª), países que disputam investimentos internacionais conosco. Os resultados brasileiros foram mais negativos nas categorias "abertura e fechamento de empresas", "contratação e demissão de empregados" e "pagamento de tributos". O Estudo mostrou que o tempo médio para abrir uma empresa no Brasil é de 152 dias, enquanto que na América Latina é de 63 dias e nos países da OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico) de 20 dias. O tempo para fechar uma empresa é de 10 anos aqui, contra 3,5 anos na América Latina e 1,5 anos nos países da OCDE. Outro dado relevante apontado, é que no Brasil, o custo de demissão de um empregado corresponde ao valor do salário de 165 semanas de trabalho deste; já na América Latina, a média corresponde à 63 semanas e nos países da OCDE, cai para 35 semanas.

Miranda Filho e Borges (2006) destacam que é no campo tributário que é que o Brasil possui os dados mais preocupantes, dentre os 155 países, no quesito "tempo gasto com o pagamento de tributos". A média brasileira é de 2600 horas por ano, tal a complexidade de nosso sistema tributário, enquanto que na América Latina, é de 529 horas e nos países da OCDE, 197. O Estudo mostra que após o Brasil, vêm a Ucrânia, com 2185 horas e Camarões, com 1300 horas. Quanto ao gasto com tributos, o total de tributos pagos no Brasil equivale 147,9% do lucro bruto, enquanto que na América Latina, a 52,8% e nos países da OCDE, a 45,4%. Dentro desse cenário de excessivos tributos, surge a necessidade de redução de custos tributários.

Uma das soluções encontradas para a redução de custos tributários é o planejamento tributário, que para Fabretti (2009, p. 8) é “[...] o estudo feito preventivamente, ou seja, antes da realização do ato administrativo, pesquisando-se seus efeitos jurídicos e econômicos e as alternativas legais menos onerosas.” Pedrozo (2010, Pg. 5) ressalta que o planejamento tributário tem caráter preventivo, ou seja, deve ser realizado antes do fato gerador do tributo, denominado elisão fiscal, que em termos práticos, é a redução da carga tributaria dentro dos preceitos legais.

Amaral (2002), entende como sendo três as finalidades do planejamento tributário:

- a) Evitar a incidência do tributo, tomando-se providências com o fim de desviar-se do seu fato gerador;
- b) Reduzir o montante do tributo, buscando-se meio de se reduzir a alíquota ou sua base de cálculo; e
- c) Retardar o pagamento do tributo, adotando-se medidas que têm este fim, sem a ocorrência de multa.

Cada tributo possui características próprias, e se aplica a determinado fato gerador. Os tributos podem ser divididos em três competências de arrecadação: Federal, Estadual e Municipal. A Secretaria da Receita Federal elenca os seguintes tributos de competência federal:

- Cide Combustíveis
- Cofins
- Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira – CPMF
- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL
- Contribuições Previdenciárias
- Imposto de Importação - II
- Imposto sobre a Renda – IR
- Imposto sobre operações Financeiras - IOF
- Imposto sobre Produtos Industrializados - IPI
- Imposto Territorial Rural - ITR
- PIS/Pasep



Menor que a lista de tributos federais, a lista de tributos de competência estadual é composta pelos seguintes, segundo a Sefaz RS:

- Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação - ICMS
- Imposto sobre Propriedade de Veículos Automotores - IPVA
- Imposto sobre Transmissões Causa Mortis e Doações de Qualquer Bem ou Direito - ITCMD

Os tributos de competência municipal são:

- Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN
- Imposto sobre Transmissão *inter vivos* de Bens e Imóveis e de direitos reais a eles relativos - ITBI
- Imposto sobre a Propriedade predial e Territorial Urbana – IPTU

### **2.2.1 Tributação das Operações de Pessoas Físicas**

As receitas de aluguéis obtidas por Pessoas Físicas estão sujeitas a tributação do Imposto de Renda, que se rege pelo Decreto nº 3.000 de 1999.

#### *IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA*

*Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999*

*“Art. 2º As Pessoas Físicas domiciliadas ou residentes no Brasil, titulares de disponibilidade econômica ou jurídica de renda ou proventos de qualquer natureza, inclusive rendimentos e ganhos de capital, são contribuintes do imposto de renda, sem distinção da nacionalidade, sexo, idade, estado civil ou profissão (Lei nº 4.506, de 30 de novembro de 1964, art. 1º, Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, art. 43, e Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, art. 4º).*

#### *Capítulo III*

#### *RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS*

#### *Seção III*

*Rendimentos de Aluguel e Royalties*

*Aluguéis ou Arrendamento*

*Art. 49. São tributáveis os rendimentos decorrentes da ocupação, uso ou exploração de bens corpóreos, tais como (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 3º, Lei nº 4.506, de 1964, art. 21, e Lei nº 7.713, de 1988, art. 3º, § 4º):*

*I - aforamento, locação ou sublocação, arrendamento ou subarrendamento, direito de uso ou passagem de terrenos, seus acréscidos e benfeitorias, inclusive construções de qualquer natureza;*

*II - locação ou sublocação, arrendamento ou subarrendamento de pastos naturais ou artificiais, ou campos de invernada;*

*III - direito de uso ou aproveitamento de águas privadas ou de força hidráulica;*

*IV - direito de uso ou exploração de películas cinematográficas ou de videoteipe;*

*V - direito de uso ou exploração de outros bens móveis de qualquer natureza;*

*VI - direito de exploração de conjuntos industriais.*

*§ 1º Constitui rendimento tributável, na declaração de rendimentos, o equivalente a dez por cento do valor venal de imóvel cedido gratuitamente, ou do valor constante da guia do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU correspondente ao ano-calendário da declaração, ressalvado o disposto no inciso IX do art. 39 (Lei nº 4.506, de 1964, art. 23, inciso VI).*

*§ 2º Serão incluídos no valor recebido a título de aluguel os juros de mora, multas por rescisão de contrato de locação, e quaisquer outras compensações pelo atraso no pagamento, inclusive atualização monetária.*

*Exclusões no Caso de Aluguel de Imóveis*

*Art. 50. Não entrarão no cômputo do rendimento bruto, no caso de aluguéis de imóveis (Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, art. 14):*

*I - o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;*

*II - o aluguel pago pela locação de imóvel sublocado;*

*III - as despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento;*

*IV - as despesas de condomínio.*

*Emissão de Recibo*

*Art. 51. É obrigatória a emissão de recibo ou documento equivalente no recebimento de rendimentos da locação de bens móveis ou imóveis (Lei nº 8.846, de 21 de janeiro de 1994, art. 1º e § 1º).*

*Parágrafo único. O Ministro de Estado da Fazenda estabelecerá, para os efeitos deste artigo, os documentos equivalentes ao recibo, podendo dispensá-los quando os considerar desnecessários (Lei nº 8.846, de 1994, art. 1º, § 2º).*

Estão sujeitas à apuração de ganho de capital as operações que importem a alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins. O termo “ganho de capital” representa a base de cálculo para o imposto de renda incidente e resulta da diferença – logicamente positiva – entre o valor da venda e o custo de aquisição do imóvel. A alíquota é de 15 % sobre o ganho.

Está isento do imposto de renda sobre o ganho de capital a alienação, por valor igual ou inferior a R\$ 440.000,00, do único bem imóvel que o titular possua, individualmente, em condomínio ou em comunhão, independentemente de se tratar de terreno, terra nua, casa ou apartamento, ser residencial, comercial, industrial ou de lazer, e estar localizado em zona urbana ou rural, desde que não tenha efetuado, nos últimos cinco anos, outra alienação de imóvel a qualquer título.

## SISTEMÁTICA DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE RENDA PESSOA FÍSICA

O imposto de renda incide sobre os aluguéis que a Pessoa Física receber, aplicando-se a tabela progressiva de tributação aos rendimentos mensais, com os seguintes percentuais divulgados pela Secretaria da Receita Federal:

I - para o ano-calendário de 2011:

a) nos meses de janeiro a março:

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir do IR (R\$)
Até 1.499,15	-	-

De 1.499,16 até 2.246,75	7,5	112,43
De 2.246,76 até 2.995,70	15	280,94
De 2.995,71 até 3.743,19	22,5	505,62
Acima de 3.743,19	27,5	692,78

b) nos meses de abril a dezembro:

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir do IR (R\$)
Até 1.566,61	-	-
De 1.566,62 até 2.347,85	7,5	117,49
De 2.347,86 até 3.130,51	15	293,58
De 3.130,52 até 3.911,63	22,5	528,37
Acima de 3.911,63	27,5	723,95

II - para o ano-calendário de 2012:

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir do IR (R\$)
Até 1.637,11	-	-
De 1.637,12 até 2.453,50	7,5	122,78
De 2.453,51 até 3.271,38	15	306,80
De 3.271,39 até 4.087,65	22,5	552,15
Acima de 4.087,65	27,5	756,53

III - para o ano-calendário de 2013:

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir do IR (R\$)
Até 1.710,78	-	-
De 1.710,79 até 2.563,91	7,5	128,31
De 2.563,92 até 3.418,59	15	320,60
De 3.418,60 até 4.271,59	22,5	577,00
Acima de 4.271,59	27,5	790,58

IV - a partir do ano-calendário de 2014:

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir do IR (R\$)
Até 1.787,77	-	-
De 1.787,78 até 2.679,29	7,5	134,08
De 2.679,30 até 3.572,43	15	335,03
De 3.572,44 até 4.463,81	22,5	602,96
Acima de 4.463,81	27,5	826,15

Na hipótese de o locador ser Pessoa Jurídica, haverá retenção na fonte do imposto, nas mesmas alíquotas das tabelas acima.

### ***Disposições Gerais***

*Art. 620. Os rendimentos de que trata este Capítulo estão sujeitos à incidência do imposto na fonte, mediante aplicação de alíquotas progressivas, de acordo com as seguintes tabelas em Reais: Observar as tabelas acima, que tratam das alíquotas de imposto de renda.*

*Art. 631. Estão sujeitos à incidência do imposto na fonte, calculado na forma do art. 620, os rendimentos decorrentes de aluguéis ou royalties pagos por Pessoas jurídicas a Pessoas físicas (Lei nº 7.713, de 1988, art. 7º, inciso II).*

### ***Aluguel de Imóveis***

*Art. 632. Não integrarão a base de cálculo para incidência do imposto, no caso de aluguéis de imóveis (Lei nº 7.739, de 1989, art. 14):*

*I - o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;*

*II - o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;*

*III - as despesas para cobrança ou recebimento do rendimento;*

*IV - as despesas de condomínio.*

Sendo o locatário uma Pessoa Física, o locador realizará o recolhimento mensal do imposto de renda, através do carnê leão, como esclarece Gonçalves (2007, p. 86). Independente do tipo de Pessoa que seja o locatário é certo que o locador Pessoa Física deverá informar anualmente através da declaração de imposto de renda (DIRPF), a ocorrência dessas receitas, além dos valores já recolhidos durante o exercício, para que assim ajuste-se os recolhimentos, através de complementação ou restituição.

## **2.2.2 Tributação das Operações de Pessoas Jurídicas**

Existem diferentes sistemáticas de tributação federal das Pessoas Jurídicas na Brasil, que são: Simples Nacional, Lucro Presumido, Lucro Real, e o Lucro Arbitrado, que mais adiante veremos como se aplicam. Nessas diferentes sistemáticas de tributação, estão incluídos os tributos incidentes sobre a atividade de locação de imóveis, que são IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

## **2.2.3 Imposto De Renda Pessoa Jurídica**

*Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999*

*Tributação das Pessoas Jurídicas - ( Livro 2 - Parte 1 - Art 146 a 304 )*

*Título I*

*CONTRIBUINTES E RESPONSÁVEIS*

*Subtítulo I*

*Contribuintes*

*Art. 146. São contribuintes do imposto e terão seus lucros apurados de acordo com este Decreto (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 27):*

*I - as Pessoas jurídicas (Capítulo I);*

*II - as empresas individuais (Capítulo II).*

*§ 1º As disposições deste artigo aplicam-se a todas as firmas e sociedades, registradas ou não (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 27, § 2º).*

#### **PESSOAS JURÍDICAS**

*Art. 147. Consideram-se Pessoas Jurídicas, para efeito do disposto no inciso I do artigo anterior:*

*I - as Pessoas Jurídicas de direito privado domiciliadas no País, sejam quais forem seus fins, nacionalidade ou participantes no capital (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 27, Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, art. 42, e Lei nº 6.264, de 1975, art. 1º);*

O Regulamento do Imposto de Renda de 1999 determinou em seu art. 219 estabelece que a base de cálculo do Imposto de Renda pode se dar pela apuração com base no Lucro Real, Lucro Presumido ou Lucro Arbitrado.

Considera-se receita bruta total a receita bruta de vendas somada aos ganhos de capital e às demais receitas e resultados positivos decorrentes de receitas não compreendidas na atividade.

Nas alienações de bens classificáveis no ativo permanente e de aplicações em ouro não tributadas como renda variável ou renda fixa, o ganho de capital corresponderá à diferença positiva verificada entre o valor da alienação e o respectivo custo contábil. Para fins de apuração dos ganhos de capital, considera-se custo ou valor contábil de bens e direitos:

3) no caso dos demais bens e direitos do ativo permanente, o custo de aquisição, diminuído dos encargos de depreciação, amortização ou exaustão acumulada (se incentivada, o saldo registrado no Lalur, será adicionado ao lucro líquido do período de apuração em que ocorrer a baixa);apuração dos ganhos de capital, considera-se custo ou valor contábil de bens e direitos:

#### **2.2.4 CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido)**

A CSLL foi instituída pela Lei 7.689 de 15 de dezembro de 1988, e destina-se ao financiamento da seguridade social. Sua administração e fiscalização estão a cargo da Secretaria da Receita Federal. Aplicam-se à CSLL as mesmas normas de apuração e de pagamento estabelecidas para o imposto de renda das Pessoas Jurídicas, mantidas a base de cálculo e as alíquotas previstas na legislação em vigor.

### **2.2.5 PIS (Contribuição para o Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social)**

De acordo com o decreto nº 4.524, de 17 de dezembro de 2002, são contribuintes do PIS e COFINS as Pessoas Jurídicas de direito privado e as que lhe são equiparadas pela legislação do Imposto de Renda, inclusive as empresas prestadoras de serviços, empresas públicas, e sociedades de economia mista e suas subsidiárias, excluídas as microempresas e as empresas de pequeno porte.

### **2.2.6 ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Inter-Vivos)**

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos – ITBI é previsto na Constituição Federal/1988, no artigo 156, inciso II. Seu fato gerador é a transmissão, por ato oneroso, de bens imóveis, excluindo-se a sucessão (causa mortis), que neste caso é tributado pelo ITCD, tributo de competência estadual. O ITBI é de competência dos Municípios, tendo legislação própria para cada um deles. Há que se destacar que cada município pode definir a alíquota do imposto, o que gera diferenças na análise do impacto desse tributo. Em Porto Alegre, a alíquota é de 3 %, incidente sobre o valor do imóvel transmitido, apurado pela Secretaria da Fazenda. A alíquota será de 0,5% para os valores efetivamente financiados nos contratos de financiamento imobiliário, inclusive consórcios imobiliários, com prazo mínimo de 5 anos e para recursos do FGTS do adquirente, sendo que o valor total a ser contemplado com a alíquota reduzida está limitado em 68.000 UFM (unidade financeira municipal). A UFM é a indexadora de todos os tributos municipais, dos valores relativos a juros, multas e penalidades tributárias e administrativas, e em 2011, cada uma equivale a R\$ 2,6048.

São contribuintes do ITBI: nas cessões de direitos, o cedente; na permuta, cada um dos permutantes em relação ao imóvel ou ao direito adquirido; e nas demais transmissões, o adquirente do imóvel ou direito transmitido.

Conforme Lei Complementar Nº 197 de 21.03.1989,

*“Art. 2º - O Imposto sobre a transmissão "inter-vivos", por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos tem como fato gerador:*



*I - a transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na lei civil;*

*II - a transmissão "inter-vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;*

*III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos itens anteriores.*

**Art. 3º** - *Considera-se ocorrido o fato gerador:*

*I – na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por escritura pública, na data de sua lavratura;*

*II – na transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de Pessoas Jurídicas em realização de capital e na transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de Pessoa Jurídica, na data da formalização do título hábil a operar a transmissão;*

## **DA IMUNIDADE, DA NÃO-INCIDÊNCIA E DA ISENÇÃO**

### **Da Imunidade**

**Art. 6º** - *São imunes ao Imposto:*

*I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, inclusive suas autarquias e as fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, no que se refere aos imóveis vinculados às suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;*

*II - templos de qualquer culto;*

*III - os partidos políticos, inclusive suas fundações, as entidades sindicais dos trabalhadores, as instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, observados os requisitos da Lei;*

*IV - a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de Pessoas Jurídicas em realização de capital e a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de Pessoa Jurídica salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.*

§ 3º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no inciso IV:

a - se mais de 50% da receita operacional da Pessoa Jurídica adquirente dos bens ou direitos decorrer das transações mencionadas no inciso IV, e b - se a preponderância ocorrer:

1 - nos dois anos anteriores e nos dois anos subseqüentes à data do título hábil a operar a transmissão, considerando um só período de apuração de quatro anos; ou 2 - nos três primeiros anos seguintes à data da referida transmissão, caso a Pessoa Jurídica adquirente inicie suas atividades após a data do título hábil a operar a referida transmissão ou a menos de dois anos antes dela, considerando um só período de apuração de três anos.

§ 4º - A Pessoa Jurídica adquirente de imóveis ou de direitos a eles relativos, nos termos do inciso IV deste artigo, deverá apresentar à Fiscalização da Receita Municipal, demonstrativo de sua receita operacional, no prazo de 60 dias, contados do primeiro dia útil subseqüente ao do término do período que serviu de base para a apuração da preponderância.

§ 5º16 Verificada a preponderância referida no inc. IV deste artigo ou não apresentada a documentação prevista no § 4º deste artigo, tornar-se-á devido o imposto atualizado na forma prevista no §§ 7º e 8º do art. 11 desta Lei Complementar.”

## **2.2.7 Contribuições Sociais Previdenciárias**

As contribuições sociais destinadas à Previdência Social, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, incidem, entre outros, sobre o pró-labore pago ao sócio de empresas, na alíquota patronal de 20 %, e 11% para o contribuinte individual, conforme Instrução Normativa RFB Nº 971, de 13 de Novembro de 2009:

### **“Seção II**

#### **Da Contribuição do Segurado Contribuinte Individual**

Art. 65. A contribuição social previdenciária do segurado contribuinte individual é:

I - para fatos geradores ocorridos até 31 de março de 2003, o valor correspondente à aplicação da alíquota determinada pela legislação de regência sobre o seu salário-de-

*contribuição, observados os limites mínimo e máximo previstos nos §§ 1º e 2º do art. 54 e ressalvado o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º;*

*II - para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de abril de 2003, observado o limite máximo do salário-de-contribuição e o disposto no art. 66, de:*

*b) 11% (onze por cento), em face da dedução prevista no § 1º, incidente sobre:*

*1. a remuneração que lhe for paga ou creditada, no decorrer do mês, pelos serviços prestados a empresa;*

*2. a retribuição do cooperado quando prestar serviços a empresas em geral e equiparados a empresa, por intermédio de cooperativa de trabalho;*

*3. a retribuição do cooperado quando prestar serviços a cooperativa de produção;*

*4. a remuneração que lhe for paga ou creditada, no decorrer do mês, pelos serviços prestados a outro contribuinte individual, a produtor rural Pessoa Física, a missão diplomática ou repartição consular de carreiras estrangeiras, observado o disposto no § 2º.*

#### ***Seção IV***

##### ***Das Contribuições da Empresa***

*Art. 72. As contribuições sociais previdenciárias a cargo da empresa ou do equiparado, observadas as disposições específicas desta Instrução Normativa, são:*

*III - 20% (vinte por cento) sobre o total das remunerações pagas ou creditadas, a qualquer título, no decorrer do mês, aos segurados contribuintes individuais que lhes prestam serviços, para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de março de 2000;*

##### **2.2.8 Simples Nacional**

Em uma tentativa de tornar menos burocrática a apuração dos impostos e ao mesmo tempo reduzir a carga tributária sobre as micro e pequenas empresas, com faturamento anual de até R\$ 2.400.000,00, o Governos Federal lançou em 2006 o Simples Nacional, através da Lei Complementar Nº 123 de 2006. As vantagens para as empresas optantes pelo Simples Nacional, vão desde a unificação dos tributos federais, estaduais e municipais, em um único imposto, até as reduzidas alíquotas do tributo, cobradas de maneira progressiva em relação ao

faturamento fiscal da empresa. A Lei Complementar que criou o Simples Nacional, também relaciona uma série de atividades econômicas que tem a opção ao regime tributário vedado, portanto não podem se valer dos seus benefícios. Entre as atividades que não poderão recolher seus tributos pelo regime tributário, é citada a locação de imóveis próprios, conforme trecho da Lei:

*“Das Vedações ao Ingresso no Simples Nacional*

*Art. 17. Não poderão recolher os impostos e contribuições na forma do Simples Nacional a microempresa ou a empresa de pequeno porte:*

*(...)*

*XV - que realize atividade de locação de imóveis próprios, exceto quando se referir a prestação de serviços tributados pelo ISS.”*

### **2.2.9 Lucro Presumido**

A tributação pelo Lucro Presumido é uma forma simplificada de determinação do lucro de uma atividade para a tributação do IRPJ e CSLL, onde se usa como base de onde se usa como base de cálculo do imposto um percentual sobre a receita bruta. A Secretaria Receita Federal define como receita bruta o produto da venda de bens nas operações de conta própria, o preço dos serviços prestados e o resultado auferido nas operações de conta alheia.

A opção pelo Lucro Presumido é facultativa às empresas que não estiverem obrigadas a apuração do Lucro Real.

Conforme Lei 9.718, de 1998, Art, 13:

A Pessoa Jurídica cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), ou a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de 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.(Redação dada pela Lei nº 10.637, de 2002)

§ 1º A opção pela tributação com base no lucro presumido será definitiva em relação a todo o ano-calendário.

§ 2º Relativamente aos limites estabelecidos neste artigo, a receita bruta auferida no ano anterior será

considerada segundo o regime de competência ou de caixa, observado o critério adotado pela Pessoa Jurídica, caso tenha, naquele ano, optado pela tributação com base no lucro presumido.

Para efeito de enquadramento no limite que autoriza a empresa a optar pelo lucro presumido, considera-se receita total o somatório:

- a) da receita bruta mensal;
- b) das demais receitas e ganhos de capital;
- c) dos ganhos líquidos obtidos em operações realizadas nos mercados de renda variável;
- d) dos rendimentos nominais produzidos por aplicações financeiras de renda fixa;
- e) da parcela das receitas auferidas nas exportações às Pessoas vinculadas ou aos países com tributação favorecida que exceder ao valor já apropriado na escrituração da empresa, na forma da IN SRF 38/97.

Não integram a receita bruta:

- a) as vendas canceladas;
- b) as devoluções de vendas;
- c) os descontos concedidos incondicionalmente (constantes da nota fiscal de venda de bens ou da fatura de prestação de serviços e não dependentes de evento posterior à emissão desses documentos) do qual o prestador dos serviços seja mero depositário;
- d) IPI incidente sobre as vendas e ao ICMS devido pelo contribuinte substituto, no regime de substituição Tributária.
- e) as saídas que não decorram de vendas, a exemplo das transferências de mercadorias para outros estabelecimentos da mesma empresa.

#### IRPJ No Lucro Presumido

O imposto de renda com base no lucro presumido é determinado por períodos de apuração trimestrais, encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano calendário.

O lucro presumido será determinado aplicando-se a receita bruta de vendas de mercadorias, produtos, ou prestação de serviços, apuração em cada trimestre, os percentuais constantes no item seguinte, conforme a atividade geradora.

#### Percentuais Aplicáveis sobre a Receita Bruta

<b>ESPÉCIES DE ATIVIDADES:</b>	<b>Percentuais sobre a receita</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revenda a varejo de combustíveis e gás natural</li> </ul>	1,6%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Venda de mercadorias ou produtos</li> <li>• Transporte de cargas</li> <li>• Atividades imobiliárias (compra, venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis)</li> <li>• Serviços hospitalares</li> <li>• Atividade Rural</li> <li>• Industrialização com materiais fornecidos pelo encomendante</li> <li>• Outras atividades não especificadas (exceto prestação de serviços)</li> </ul>	8 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serviços de transporte (exceto o de cargas)</li> <li>• Serviços gerais com receita bruta até R\$ 120.000/ano</li> </ul>	16%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serviços profissionais (Sociedades Civis - S/C, médicos, dentistas, advogados, contadores, auditores, engenheiros, consultores, economistas, etc.)</li> <li>• Intermediação de negócios</li> <li>• Administração, locação ou cessão de bens móveis/imóveis ou direitos</li> <li>• Serviços de construção civil, quando a prestadora não empregar materiais de sua propriedade nem se responsabilizar pela execução da obra (ADN Cosit 6/97).</li> <li>• Serviços em geral, para os quais não haja previsão de percentual específico</li> </ul>	32%

A alíquota do imposto de renda em vigor desde o ano-calendário 1996 é de 15% (quinze por cento) sobre o lucro presumido apurado pelas Pessoas Jurídicas em geral, e a parcela da base de cálculo do Lucro Presumido que exceder ao valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, se sujeita à incidência de adicional de imposto à alíquota de 10% (dez por cento).

## CSLL No Lucro Presumido

Da mesma forma que é apurado trimestralmente o IRPJ, a CSLL devida na sistemática de tributação do Lucro Presumido também será apurada trimestralmente em períodos encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano calendário

Conforme art.22 da Lei 10.684/2003, a base de cálculo da CSLL, aplicável sobre a receita bruta da atividade, será:

12% da receita bruta nas atividades comerciais, industriais, serviços hospitalares e de transporte;

32% para:

- a) prestação de serviços em geral, exceto a de serviços hospitalares e transporte;
- b) intermediação de negócios;
- c) administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza.

A alíquota aplicável à base de cálculo da CSLL é de 9,00%, a partir de 01.02.2000.

## PIS e COFINS No Lucro Presumido

As empresas optantes pelo Lucro Presumido calculam o PIS e COFINS na modalidade de cumulatividade, utilizando-se da alíquota de 0,65% para o PIS e 3% para a COFINS. A base de cálculo é o faturamento mensal, que corresponde à receita bruta, sendo irrelevante o tipo de atividade por ela exercida e a classificação contábil adotada para as receitas. (Lei nº 9.718, de 1998, art. 3º, § 1º).

Excluem-se da Base de Cálculo do PIS e COFINS cumulativos os seguintes itens:

- a. Das receitas isentas ou não alcançadas pela incidência da contribuição ou sujeitas à alíquota 0 (zero);
- b. Das vendas canceladas;

- c. Dos descontos incondicionais concedidos;
- d. Do IPI;
- e. Do ICMS, quando destacado em nota fiscal e cobrado pelo vendedor dos bens ou prestador dos serviços na condição de substituto tributário;
- f. Das reversões de provisões;
- g. As recuperações de créditos baixados como perdas, que não representem ingresso de novas receitas;
- h. Dos resultados positivos da avaliação de investimentos pelo valor do patrimônio líquido;
- i. Dos lucros e dividendos derivados de investimentos avaliados pelo custo de aquisição, que tenham sido computados como receita;
- j. As receitas não-operacionais, decorrentes da venda de bens do ativo permanente.

## 2.3 ÍNDICES DE MERCADO

O Instituto Brasileiro de Economia (IBRE) foi criado em 1951. É a unidade da Fundação Getúlio Vargas (FGV) que tem por missão pesquisar, analisar, produzir e disseminar estatísticas macroeconômicas e pesquisas econômicas aplicadas, de alta qualidade, que sejam relevantes para o aperfeiçoamento das políticas públicas ou da ação privada na economia brasileira.

### 2.3.1 Índice Geral de Preços - IGP

O IBRE/FGV é responsável por índices que são cotidianamente utilizados em empreendimentos de base imobiliária. Dois exemplos são o IGP-M e o IGMI-C

Segundo o IBRE, “o IGP foi concebido para ser uma medida abrangente do movimento de preços.(...) Construído dessa forma, o IGP poderia ser usado como deflator do índice de evolução dos negócios, resultando um indicador mensal do nível de atividade econômica.”

Para obter-se IGP calcula-se a média aritmética ponderada de três outros índices de preços. São eles:



- Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA),
- Índice de Preços ao Consumidor (IPC),
- Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

Os pesos de cada um dos índices componentes correspondem a parcelas da despesa interna bruta, calculadas com base nas Contas Nacionais – resultando na seguinte distribuição:

- 60% para o IPA,
- 30% para o IPC,
- 10% para o INCC.

Para o IBRE:

“O IGP desempenha três funções. Primeiramente, é um indicador macroeconômico que representa a evolução do nível de preços. Uma segunda função é a de deflator de valores nominais de abrangência compatível com sua composição, como a receita tributária ou o consumo intermediário no âmbito das contas nacionais. Em terceiro lugar, é usado como referência para a correção de preços e valores contratuais. O IGP-DI é o indexador das dívidas dos Estados com a União e o IGP-M corrige, juntamente com outros parâmetros, contratos de fornecimento de energia elétrica.”

O IGP possui três versões com coleta de preços encadeada, o que confere ao indicador acompanhamento decendial da inflação ao produtor, consumidor e construção civil. Os períodos de coleta para as versões do IGP são: IGP-10 (11 a 10), IGP-M (21 a 20) e IGP-DI (1 a 30).

A importância do IGP-M para o mercado de Empreendimentos de Base Imobiliária, está na larga utilização desse índice para o reajuste dos preços dos aluguéis. Em constatação feita por Ramos (2009, p. 49), em uma mostra com o tamanho de 90 imóveis comerciais, 82 desses imóveis utilizavam, por acordo em contrato de locação, como parâmetro para reajuste do preço do aluguel o IGP-M. Os 8 oito imóveis restantes, tinham seu preço reajustado da

seguinte forma: 7 reajustavam pelo CUB/RS e apenas 1 imóvel tinha o preço reajustado pelo IPCA.

### 2.3.2 Índice Geral do Mercado Imobiliário - Comercial – IGMI-C

Em fevereiro de 2011, o IBRE/FGV em parceria com a BM&F Bovespa apuraram e divulgaram um novo índice para o mercado, o IGMI-C. Esse é um índice de rentabilidade do mercado brasileiro de imóveis comerciais, cujo objetivo é retratar da forma mais abrangente possível a evolução da valorização dos preços e dos rendimentos do segmento de imóveis comerciais em todo o Brasil. O índice é apresentado em três versões: Retorno da Renda, Retorno do Capital, Retorno Total.

Segundo definição do próprio IBRE:

“O IGMI-C é calculado com base em informações fornecidas por um grupo de participantes envolvendo investidores institucionais e empresas ligadas ao setor imobiliário, tais como entidades de classe, consultores, administradores e gestores de carteiras imobiliárias, incorporadores, dentre outros no Brasil. Um esforço inicial foi feito com o objetivo de construir uma série histórica, que nesta divulgação inicial vai de 2000 ao final de 2010. A periodicidade do índice é trimestral, e nas suas três versões ele tem valor inicial de 100 no primeiro trimestre de 2000, sendo então atualizado a cada trimestre de acordo com a expressão No último trimestre de 2010, a amostra conta com 190 imóveis individuais, divididos entre escritórios comerciais, *shoppingcenters*, estabelecimentos comerciais, hotéis, imóveis industriais e de logística, e outros. As maiores concentrações estão em escritórios comerciais (cerca de 50% do total) e shopping-centers (cerca de 25% do total). Do ponto de vista regional, todos os estados do país estão representados, mas as maiores concentrações estão em São Paulo (cerca de 37% do total) e Rio de Janeiro (cerca de 26% do total).”

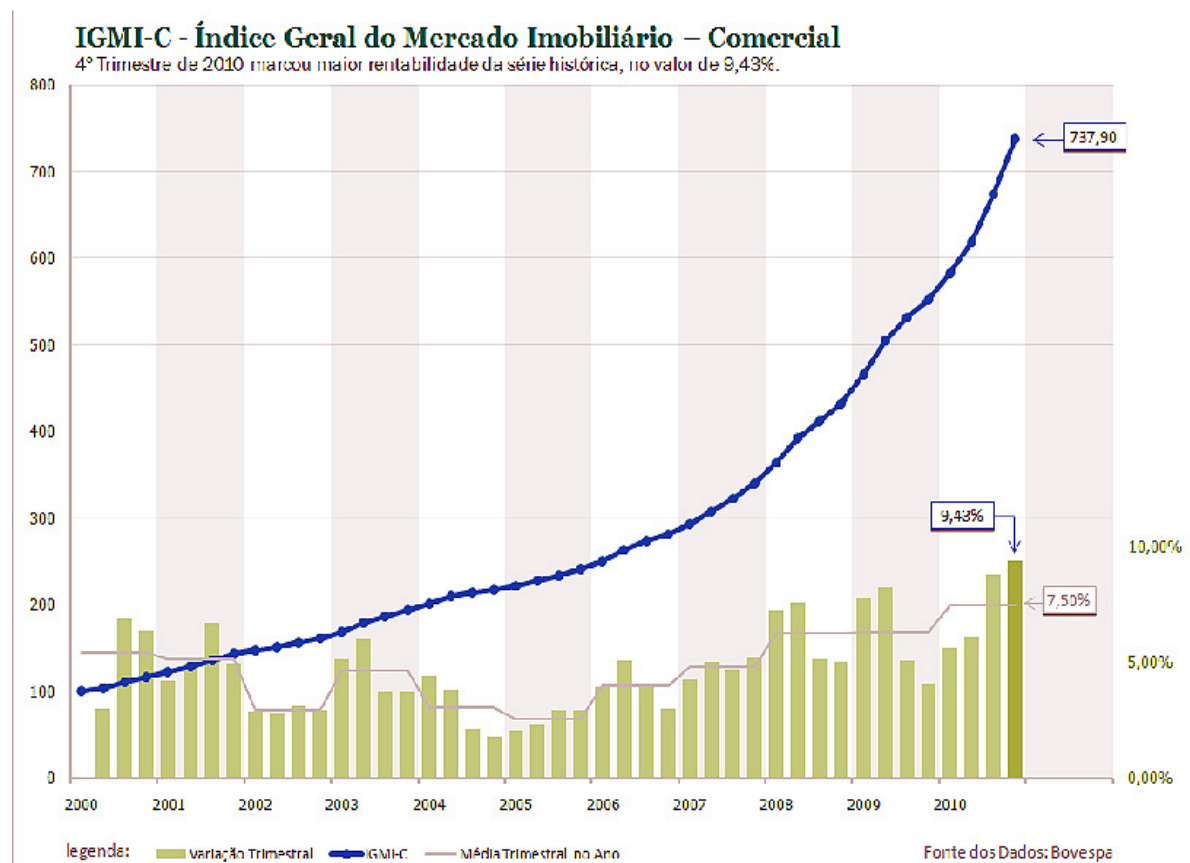
Série Histórica IGMI-C

<b>Trimestre</b>	<b>Retorno do Capital</b>	<b>Retorno da Renda</b>	<b>Retorno total</b>
<b>2000t1</b>	100.0	100.0	100.0
<b>2000t2</b>	102.9	100.0	103.0

<b>2000t3</b>	107.1	103.0	110.1
<b>2000t4</b>	109.6	107.1	117.1
<b>2001t1</b>	111.5	109.6	122.0
<b>2001t2</b>	115.1	111.6	128.0
<b>2001t3</b>	119.1	115.1	136.6
<b>2001t4</b>	120.9	119.1	143.3
<b>2002t1</b>	122.5	120.9	147.4
<b>2002t2</b>	124.2	122.5	151.5
<b>2002t3</b>	126.4	124.2	156.3
<b>2002t4</b>	127.9	126.5	160.9
<b>2003t1</b>	133.0	127.9	169.2
<b>2003t2</b>	135.7	133.1	179.4
<b>2003t3</b>	138.1	135.7	186.2
<b>2003t4</b>	140.8	138.1	193.1
<b>2004t1</b>	144.3	140.8	201.7
<b>2004t2</b>	146.2	144.4	209.4
<b>2004t3</b>	147.4	146.2	213.8
<b>2004t4</b>	148.8	147.4	217.6
<b>2005t1</b>	150.5	148.8	222.1
<b>2005t2</b>	152.2	150.5	227.2
<b>2005t3</b>	154.9	152.3	233.8
<b>2005t4</b>	156.8	154.9	240.7
<b>2006t1</b>	161.0	156.8	250.1
<b>2006t2</b>	164.9	161.0	262.8
<b>2006t3</b>	167.6	164.9	273.6
<b>2006t4</b>	169.8	167.6	281.7
<b>2007t1</b>	174.8	169.8	293.7
<b>2007t2</b>	178.4	174.8	308.5
<b>2007t3</b>	183.1	178.5	322.9
<b>2007t4</b>	187.9	183.1	339.8
<b>2008t1</b>	196.6	187.9	364.4
<b>2008t2</b>	202.4	196.6	392.1
<b>2008t3</b>	206.9	202.4	412.3
<b>2008t4</b>	212.7	206.9	433.1
<b>2009t1</b>	223.3	212.7	466.9
<b>2009t2</b>	230.7	223.3	505.6
<b>2009t3</b>	234.8	230.7	531.4
<b>2009t4</b>	240.1	234.8	552.9
<b>2010t1</b>	248.3	240.1	584.2
<b>2010t2</b>	255.0	248.3	619.7
<b>2010t3</b>	270.6	255.0	674.3
<b>2010t4</b>	279.6	270.6	737.9

**Fonte: IBRE/2011**

Comparando o IGMI-C do quarto trimestre de 2010 com relação ao quarto trimestre de 2009, os retornos do capital, renda e total foram de, respectivamente, 16,4%, 15,2% e 33,5%, as maiores variações da série quando se compara um trimestre com o mesmo do ano anterior.



**Gráfico 1 - Evolução do IGMI-C, pela série histórica de 2000 a 2010- Fonte Ibre/2011**

Em comparação com os Certificados de Depósito Interbancário (CDI), temos a seguinte tabela:

**IGMC-I versus CDI**

Ano	IGMC-I	CDI
2000	17,10%	17,32%
2001	22,37%	17,21%
2002	12,28%	19,00%
2003	20,01%	23,17%
2004	12,69%	16,10%
2005	10,62%	19,00%
2006	17,03%	15,03%
2007	20,62%	11,77%
2008	27,46%	12,32%
2009	27,66%	9,84%
2010	33,46%	9,71%
Retorno Total	637,90%	384,58%
Retorno Médio	19,92%	15,43%

**Tabela 1 - Variação dos Índices**

Um índice como o IGMI-C permite avaliar o aquecimento do mercado de Empreendimentos de Base Imobiliária, principalmente no período após 2007, uma vez que apresentou crescimento superior ao CDI, que é muito utilizado como parâmetro para o retorno esperado em investimentos.

Os Certificados de Depósito Interbancário são os títulos de emissão das instituições financeiras, que lastreiam as operações do mercado interbancário. Suas características são idênticas às de um CDB, mas sua negociação é restrita ao mercado interbancário. Sua função é, portanto, transferir recursos de uma instituição financeira para outra. Em outras palavras, para que o sistema seja mais fluido, quem tem dinheiro sobrando empresta para quem não tem.

As operações se realizam fora do âmbito do Banco Central, tanto que, neste mercado, não há incidência de qualquer tipo de imposto, as transações são fechadas por meio eletrônico e registradas nos computadores das instituições envolvidas e nos terminais da Câmara de Custódia e Liquidação (CETIP). A maioria das operações é negociada por um só dia, como no antigo overnight.

Em comparação com o IBOVESPA, no período de 2000 até 2010, temos a seguinte tabela:

### IGMC-I versus IBOVESPA

Ano	IGMC-I	IBOVESPA
2000	17,10%	-10,72%
2001	22,37%	-11,02%
2002	12,28%	-17,01%
2003	20,01%	97,33%
2004	12,69%	17,81%
2005	10,62%	27,71%
2006	17,03%	32,93%
2007	20,62%	43,65%
2008	27,46%	-41,22%
2009	27,66%	82,66%
2010	33,46%	1,04%
Retorno Total	637,90%	405,49%
Retorno Médio	19,92%	13,57%

**Tabela 2 - Variação dos Índices**

Segundo a BM&FBOVESPA

“O Índice Bovespa é o mais importante indicador do desempenho médio das cotações do mercado de ações brasileiro. Sua relevância advém do fato do Ibovespa retratar o comportamento dos principais papéis negociados na BM&FBOVESPA e também de sua tradição, pois o índice manteve a integridade de sua série histórica e não sofreu modificações metodológicas desde sua implementação em 1968.”

Em relação as comparações realizadas, cabe ressaltar que elas apresentam diferenças na sua forma de tributação.

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

#### **3.1 FASE TEÓRICA**

De acordo com Yin (2005), a realização da pesquisa bibliográfica antes que se faça a coleta de dados é necessária para direcionar a pesquisa, ao determinar quais dados devem ser coletados e quais as estratégias de análise desses dados.

Na primeira fase da pesquisa, através da pesquisa bibliográfica buscou-se conhecer o mercado imobiliário brasileiro, sua dimensão, as alternativas de investimentos, o perfil dos investidores, as definições de empreendimentos de base imobiliária, as relações tributárias e o impacto financeiro dos tributos em investimentos.

Nesta fase de pesquisa, informações foram buscadas em materiais publicados em livros, revistas e redes eletrônicas por autores conceituados no assunto, de maneira a obter uma base sólida de conhecimentos.

#### **3.2 FASE PRÁTICA**

A fase prática da análise inclui a elaboração de planilhas de cálculos para a apuração dos tributos das Pessoas Físicas e Jurídicas, com a posterior comparação dos resultados obtidos.

## 4 ANÁLISE COMPARATIVA

### 4.1 LIMITAÇÕES DA ANÁLISE

A principal motivação para a realização deste trabalho é dar á investidores em empreendimentos o imobiliários a forma de tributação para o seu negócio, pois, como foi observado no item 2.2 “TRIBUTAÇÃO”, existem no Brasil diversas formas de tributação das rendas obtidas, não só com aluguéis de imóveis, mas com diversas outras atividades. Diante da determinação prévia de analisar comparativamente a formas de tributação pelo Lucro Presumido *versus* a tributação da Pessoa Física, a comparação ficará limitada a investimentos com a receita bruta máxima de R\$ 48.000.000,00 ao ano, por ser esse o teto de receita bruta admitida para a opção pelo Lucro Presumido.

É importante ressaltar que existem mais algumas deduções possíveis de serem utilizadas no cálculo do IRPF, mas isso dependeria de uma análise caso a caso, como ocorre, por exemplo na dedução por dependentes. Outro ponto a ser considerado no retorno do investimento é o fato de que a constituição de uma empresa e mensalidade de um escritório de contabilidade envolvem despesas para a empresa, que não existem na Pessoa Física, mas estas não foram consideradas na presente análise.

### 4.2 DESENVOLVIMENTO DA ANÁLISE

Para o investidor ingressante em empreendimentos de base imobiliária, seu negócio tem início na aquisição de um imóvel, que será destinado à locação. É neste momento que se inicia o fluxo de caixa do investimento. Como é possível que o investidor já possua o imóvel ao iniciar o negócio, o primeiro fluxo de caixa somente ocorrerá caso esse imóvel esteja em seu nome e ele venha a repassar o imóvel para uma empresa em que seja sócio como integralização de Capital Social, pois dessa forma incidirá sobre o valor do imóvel o ITBI. Nas hipóteses de não transferir a propriedade do imóvel, ou já houver empresa constituída e proprietária de imóveis, o fluxo de caixa começa a ocorrer no ingresso das receitas de aluguéis.



Com a possibilidade de compararmos as formas de tributação para receitas brutas anuais de R\$ 0,01 até R\$ 48.000.000,00, foi preciso desenvolver planilhas que aceitassem as especificidades de cada uma das formas de tributação, uma vez que elas possuem características para determinadas faixas de receita. A planilha de tributação das Pessoas Físicas considera os valores da tabela do IRPF do ano de 2011 como referência para os cálculos. As planilhas para cálculo dos tributos das Pessoas Jurídicas estão com as alíquotas atualizadas para o ano de 2011. Foram utilizadas 12 rendas mensais iguais e consecutivas, cada uma representativa de um mês do ano.

O cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Física foi dividido em IRPF Bruto, Deduções, IRPF Líquido e Receita Líquida. Pelo IRPF Bruto foi apurado o valor devido do imposto antes das deduções, que nada mais é do que a aplicação da alíquota progressiva sobre a renda. Nas Deduções foi apurada a dedução a que se tinha direito o contribuinte. O IRPF Líquido é o somatório do IRPF Bruto menos as Deduções. Receita Líquida é a Receita após os Impostos.

A planilha criada para apuração do tributo levou em consideração o fato de no ano de 2011 haver uma tabela de IRPF para o período compreendido entre 1º de janeiro até 31 de março, e outra tabela para o período de abril a dezembro do mesmo ano. As alíquotas aplicadas permaneceram as mesmas, pois a modificação se deu nos valores das bases de cálculo e das parcelas a deduzir.

Serão demonstradas quatro exibições da Planilha com diferentes rendas mensais, para que futuramente sejam comparadas com as planilhas da Pessoa Jurídica. A seleção desses quatro valores de renda se deu de maneira que fosse possível captar a abrangência dos cálculos. Cabe ressaltar que apesar de serem exibidas apenas essas variações de renda, não há limite para simulações com outros valores mensais. A Planilha 1 considera como receita mensal de aluguel o valor de R\$ 1.000,00, a Planilha 2 utiliza como receita o valor de R\$ 3.000,00, a Planilha 3 utiliza a receita mensal de R\$ 4.756,59 que é o ponto de igualdade entre as tributações, e a Planilha 4 utiliza como receita mensal o valor de R\$ 100.000,00.

## APURAÇÃO DOS TRIBUTOS DEVIDOS PELA PESSOA FÍSICA - RECEITA MENSAL DE R\$ 1.000,00

TABELA IRPF 2011 - JANEIRO A MARÇO				TABELA IRPF 2011 - ABRIL A DEZEMBRO			
RENDA MENSAL		ALÍQUOTA	DEDUÇÃO	RENDA MENSAL		ALÍQUOTA	DEDUÇÃO
DE	ATÉ			DE	ATÉ		
-	R\$ 1.499,15	-	-	-	R\$ 1.566,61	-	-
R\$ 1.499,16	R\$ 2.246,75	7,50%	R\$ 112,43	R\$ 1.566,62	R\$ 2.347,85	7,50%	R\$ 117,49
R\$ 2.246,76	R\$ 2.995,70	15,00%	R\$ 280,94	R\$ 2.347,86	R\$ 3.130,51	15,00%	R\$ 293,58
R\$ 2.995,71	R\$ 3.743,19	22,50%	R\$ 505,62	R\$ 3.130,52	R\$ 3.911,63	22,50%	R\$ 528,37
R\$ 3.743,19	-	27,50%	R\$ 692,78	R\$ 3.911,63	-	27,50%	R\$ 723,95

ALÍQUOTA	MÊS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
	RECEITA	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
-	IRPF BRUTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15,00%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DEDUÇÃO	MÊS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
	RECEITA	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
-	DEDUÇÕES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R\$ 117,49		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 293,58		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 528,37		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 723,95		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
IRPF LÍQUIDO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

IRPF TOTAL	0
------------	---

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
RECEITA LÍQUIDA	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

RECEITA LÍQUIDA ANUAL	12.000
-----------------------	--------

## Planilha 1 - Imposto da Pessoa Física

## APURAÇÃO DOS TRIBUTOS DEVIDOS PELA PESSOA FÍSICA - RECEITA MENSAL DE R\$ 3.000,00

TABELA IRPF 2011 - JANEIRO A MARÇO				TABELA IRPF 2011 - ABRIL A DEZEMBRO			
RENDA MENSAL		ALÍQUOTA	DEDUÇÃO	RENDA MENSAL		ALÍQUOTA	DEDUÇÃO
DE	ATÉ			DE	ATÉ		
-	R\$ 1.499,15	-	-	-	R\$ 1.566,61	-	-
R\$ 1.499,16	R\$ 2.246,75	7,50%	R\$ 112,43	R\$ 1.566,62	R\$ 2.347,85	7,50%	R\$ 117,49
R\$ 2.246,76	R\$ 2.995,70	15,00%	R\$ 280,94	R\$ 2.347,86	R\$ 3.130,51	15,00%	R\$ 293,58
R\$ 2.995,71	R\$ 3.743,19	22,50%	R\$ 505,62	R\$ 3.130,52	R\$ 3.911,63	22,50%	R\$ 528,37
R\$ 3.743,19	-	27,50%	R\$ 692,78	R\$ 3.911,63	-	27,50%	R\$ 723,95

ALÍQUOTA	MÊS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
	RECEITA	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
-	IRPF BRUTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15,00%		-	-	-	450	450	450	450	450	450	450	450	450
22,50%		675	675	675	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DEDUÇÃO	MÊS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
	RECEITA	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
-	DEDUÇÕES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 117,49		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 293,58		-	-	-	294	294	294	294	294	294	294	294	294
R\$ 528,37		0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 723,95		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
IRPF LÍQUIDO	675	675	675	156	156	156	156	156	156	156	156	156

IRPF TOTAL	3.432
------------	-------

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
RECEITA LÍQUIDA	2.325	2.325	2.325	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844	2.844

RECEITA LÍQUIDA ANUAL	32.568
-----------------------	--------

## Planilha 2 - Imposto da Pessoa Física

## APURAÇÃO DOS TRIBUTOS DEVIDOS PELA PESSOA FÍSICA - RECEITA MENSAL DE R\$ 4.756,69

TABELA IRPF 2011 - JANEIRO A MARÇO				TABELA IRPF 2011 - ABRIL A DEZEMBRO			
RENDA MENSAL		ALÍQUOTA	DEDUÇÃO	RENDA MENSAL		ALÍQUOTA	DEDUÇÃO
DE	ATÉ			DE	ATÉ		
-	R\$ 1.499,15	-	-	-	R\$ 1.566,61	-	-
R\$ 1.499,16	R\$ 2.246,75	7,50%	R\$ 112,43	R\$ 1.566,62	R\$ 2.347,85	7,50%	R\$ 117,49
R\$ 2.246,76	R\$ 2.995,70	15,00%	R\$ 280,94	R\$ 2.347,86	R\$ 3.130,51	15,00%	R\$ 293,58
R\$ 2.995,71	R\$ 3.743,19	22,50%	R\$ 505,62	R\$ 3.130,52	R\$ 3.911,63	22,50%	R\$ 528,37
R\$ 3.743,19	-	27,50%	R\$ 692,78	R\$ 3.911,63	-	27,50%	R\$ 723,95

ALÍQUOTA	MÊS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
	RECEITA	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757
-	IRPF BRUTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15,00%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27,50%		1.308	1.308	1.308	1.308	1.308	1.308	1.308	1.308	1.308	1.308	1.308	1.308

DEDUÇÃO	MÊS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
	RECEITA	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757
-	DEDUÇÕES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 117,49		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 293,58		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 528,37		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 723,95		693	693	693	724	724	724	724	724	724	724	724	724

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
<b>IRPF LÍQUIDO</b>	615	615	615	584	584	584	584	584	584	584	584	584

<b>IRPF TOTAL</b>	7.103
-------------------	-------

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	4.141	4.141	4.141	4.173	4.173	4.173	4.173	4.173	4.173	4.173	4.173	4.173

<b>RECEITA LÍQUIDA ANUAL</b>	49.977
------------------------------	--------

## Planilha 3 - Imposto da Pessoa Física

## APURAÇÃO DOS TRIBUTOS DEVIDOS PELA PESSOA FÍSICA - RECEITA MENSAL DE R\$ 100.000,00

TABELA IRPF 2011 - JANEIRO A MARÇO				TABELA IRPF 2011 - ABRIL A DEZEMBRO			
RENDA MENSAL		ALÍQUOTA	DEDUÇÃO	RENDA MENSAL		ALÍQUOTA	DEDUÇÃO
DE	ATÉ			DE	ATÉ		
-	R\$ 1.499,15	-	-	-	R\$ 1.566,61	-	-
R\$ 1.499,16	R\$ 2.246,75	7,50%	R\$ 112,43	R\$ 1.566,62	R\$ 2.347,85	7,50%	R\$ 117,49
R\$ 2.246,76	R\$ 2.995,70	15,00%	R\$ 280,94	R\$ 2.347,86	R\$ 3.130,51	15,00%	R\$ 293,58
R\$ 2.995,71	R\$ 3.743,19	22,50%	R\$ 505,62	R\$ 3.130,52	R\$ 3.911,63	22,50%	R\$ 528,37
R\$ 3.743,19	-	27,50%	R\$ 692,78	R\$ 3.911,63	-	27,50%	R\$ 723,95

ALÍQUOTA	MÊS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
	RECEITA	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
-	IRPF BRUTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15,00%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22,50%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27,50%		27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500

DEDUÇÃO	MÊS	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
	RECEITA	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
-	DEDUÇÕES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 117,49		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 293,58		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 528,37		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 723,95		693	693	693	724	724	724	724	724	724	724	724	724

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
<b>IRPF LÍQUIDO</b>	26.807	26.807	26.807	26.776	26.776	26.776	26.776	26.776	26.776	26.776	26.776	26.776

<b>IRPF TOTAL</b>	321.406
-------------------	---------

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	73.193	73.193	73.193	73.224	73.224	73.224	73.224	73.224	73.224	73.224	73.224	73.224

<b>RECEITA LÍQUIDA ANUAL</b>	878.594
------------------------------	---------

## Planilha 4 - Imposto da Pessoa Física

A planilha de cálculo dos tributos da Pessoa Jurídica optante pelo Regime do Lucro Presumido foi criada utilizando-se das alíquotas vigentes em 2011. Está dividida em três partes: Apuração dos tributos com base na receita da empresa, apuração do INSS a ser arrecadado e, por fim, os totalizadores.

Na apuração dos tributos com base na receita, há de se destacar que o IRPJ é recolhido trimestralmente. A base de cálculo do IRPJ para empresas com receita bruta anual superior a R\$ 120.000,00 é de 32 %, sobre a qual se aplica a alíquota de 15 %, e sobre a parcela da base de cálculo trimestral que exceder a R\$ 60.000,00 aplica-se também a alíquota de 10 %. A base de cálculo do IRPJ é reduzida para 16 % para as empresas que obtenham receita anual inferior a R\$ 120.000,00, mas neste caso a alíquota do imposto permanece em 15 %.

A apuração do INSS foi realizada para uma empresa individual, que pague a título de pró labore apenas um salário mínimo mensal para seu administrador, que nessa análise é o próprio investidor. O salário mínimo até fevereiro de 2011 era de R\$ 510,00. Após fevereiro o salário mínimo passou para R\$ 545,00. Sobre o pró-labore pago incide 11 % que serão descontados do pagamento. A parte patronal do INSS é de 20 % sobre a folha de pagamento, que nesse caso é de um salário mínimo. Cabe ressaltar que embora o INSS tenha sido incluído no cálculo dos tributos, esses recursos retornarão ao investidor sob a forma do benefício da aposentadoria. A razão pela qual foi determinado apenas um salário mínimo para o pagamento do pró labore do empresário é reduzir a incidência de tributos, pois distribuição do lucro apurado contabilmente para o empresário é isenta de imposto de renda e INSS. Caso a empresa não pague o empresário pela forma do pró labore, ela corre o risco de a Previdência Social interpretar a distribuição de lucros como sendo o pagamento de salário e obrigar a empresa a recolher o INSS sobre todos os valores distribuídos.

A Planilha criada os cálculo dos tributos da Pessoa Jurídica foi moldada para que permitisse simulações com diversos valores de receitas mensais. As planilhas que serão apresentadas utilizaram as mesmas receitas que as planilhas apresentadas para a Pessoa Física. A Planilha 5 usou para cálculos dos tributos as receita mensal de R\$ 1.000,00, a Planilha 6 utilizou com receita mensal o valor de R\$ 3.000,00, a Planilha 7 utiliza a receita mensal de R\$ 4.756,59 que é o ponto de igualdade entre as tributações, e a Planilha 8 utiliza como receita mensal o valor de R\$ 100.000,00.

## APURAÇÃO DOS TRIBUTOS DEVIDOS PELA PESSOA JURÍDICA RECEITA MENSAL DE R\$ 1.000,00

Base IRPJ Aluguéis	32,00%
Base Reduzida	16,00%
Alíquota IRPJ	15,00%
IRPJ s/ excedente	10,00%
Base CSLL Aluguéis	32,00%
Alíquota CSLL	9,00%
Alíquota PIS	0,65%
Alíquota Cofins	3,00%
INSS Sócio	11,00%
INSS Patronal	20,00%
Salário Mínimo até 02/2011	R\$ 510,00
Salário Mínimo após 03/2011	R\$ 545,00

Mês	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Receita	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Base IRPJ	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
IRPJ 15 %	-	-	72	-	-	72	-	-	72	-	-	72
IRPJ 10 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Base CSLL	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
CSLL	-	-	86	-	-	86	-	-	86	-	-	86
PIS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Cofins	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

Número de Sócios	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Base de Cálculo INSS	510	510	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
INSS Sócio	56	56	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
INSS Patronal	102	102	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Total Mensal Tributos	195	195	364	205	205	364	205	205	364	205	205	364

Total de Impostos	3,077
-------------------	-------

Receita Líquida	805	805	636	795	795	636	795	795	636	795	795	636
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Receita Líquida Anual	8,923
-----------------------	-------

## Planilha 5 - Imposto da Pessoa Jurídica

## APURAÇÃO DOS TRIBUTOS DEVIDOS PELA PESSOA JURÍDICA RECEITA MENSAL DE R\$ 3.000,00

Base IRPJ Aluguéis	32,00%
Base Reduzida	16,00%
Alíquota IRPJ	15,00%
IRPJ s/ excedente	10,00%
Base CSLL Aluguéis	32,00%
Alíquota CSLL	9,00%
Alíquota PIS	0,65%
Alíquota Cofins	3,00%
INSS Sócio	11,00%
INSS Patronal	20,00%
Salário Mínimo até 02/2011	R\$ 510,00
Salário Mínimo após 03/2011	R\$ 545,00

Mês	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Receita	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Base IRPJ	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
IRPJ 15 %	-	-	216	-	-	216	-	-	216	-	-	216
IRPJ 10 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Base CSLL	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
CSLL	-	-	259	-	-	259	-	-	259	-	-	259
PIS	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Cofins	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90

Número de Sócios	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Base de Cálculo INSS	510	510	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
INSS Sócio	56	56	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
INSS Patronal	102	102	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Total Mensal Tributos	268	268	754	278	278	754	278	278	754	278	278	754

Total de Impostos	5,221
-------------------	-------

Receita Líquida	2.732	2.732	2.246	2.722	2.722	2.246	2.722	2.722	2.246	2.722	2.722	2.246
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Receita Líquida Anual	30,780
-----------------------	--------

## Planilha 6 - Imposto da Pessoa Jurídica

## APURAÇÃO DOS TRIBUTOS DEVIDOS PELA PESSOA JURÍDICA RECEITA MENSAL DE R\$ 4.756,69

Base IRPJ Aluguéis	32,00%
Base Reduzida	16,00%
Alíquota IRPJ	15,00%
IRPJ s/ excedente	10,00%
Base CSLL Aluguéis	32,00%
Alíquota CSLL	9,00%
Alíquota PIS	0,65%
Alíquota Cofins	3,00%
INSS Sócio	11,00%
INSS Patronal	20,00%
Salário Mínimo até 02/2011	R\$ 510,00
Salário Mínimo após 03/2011	R\$ 545,00

Mês	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Receita	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757	4.757
Base IRPJ	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761
IRPJ 15 %	-	-	342	-	-	342	-	-	342	-	-	342
IRPJ 10 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Base CSLL	1.522	1.522	1.522	1.522	1.522	1.522	1.522	1.522	1.522	1.522	1.522	1.522
CSLL	-	-	411	-	-	411	-	-	411	-	-	411
PIS	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Cofins	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143

Número de Sócios	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Base de Cálculo INSS	510	510	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
INSS Sócio	56	56	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
INSS Patronal	102	102	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Total Mensal Tributos	332	332	1.096	343	343	1.096	343	343	1.096	343	343	1.096

Total de Impostos	7.103
-------------------	-------

Receita Líquida	4.425	4.425	3.661	4.414	4.414	3.661	4.414	4.414	3.661	4.414	4.414	3.661
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Receita Líquida Anual	49.977
-----------------------	--------

## Planilha 7 - Imposto da Pessoa Jurídica

## APURAÇÃO DOS TRIBUTOS DEVIDOS PELA PESSOA JURÍDICA RECEITA MENSAL DE R\$ 100.000,00

Base IRPJ Aluguéis	32,00%
Base Reduzida	16,00%
Alíquota IRPJ	15,00%
IRPJ s/ excedente	10,00%
Base CSLL Aluguéis	32,00%
Alíquota CSLL	9,00%
Alíquota PIS	0,65%
Alíquota Cofins	3,00%
INSS Sócio	11,00%
INSS Patronal	20,00%
Salário Mínimo até 02/2011	R\$ 510,00
Salário Mínimo após 03/2011	R\$ 545,00

Mês	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Receita	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Base IRPJ	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000
IRPJ 15 %	-	-	14.400	-	-	14.400	-	-	14.400	-	-	14.400
IRPJ 10 %	-	-	3.600	-	-	3.600	-	-	3.600	-	-	3.600
Base CSLL	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	32.000
CSLL	-	-	8.640	-	-	8.640	-	-	8.640	-	-	8.640
PIS	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
Cofins	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

Número de Sócios	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Base de Cálculo INSS	510	510	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
INSS Sócio	56	56	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
INSS Patronal	102	102	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Total Mensal Tributos	3.808	3.808	30.459	3.819	3.819	30.459	3.819	3.819	30.459	3.819	3.819	30.459

Total de Impostos	152.366
-------------------	---------

Receita Líquida	96.192	96.192	69.541	96.181	96.181	69.541	96.181	96.181	69.541	96.181	96.181	69.541
-----------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Receita Líquida Anual	1.047.634
-----------------------	-----------

## Planilha 8 - Imposto da Pessoa Jurídica

### 4.3 ANÁLISE DOS RESULTADOS

A tabela progressiva do IRPF faz com que quanto maior for a renda mensal, maior será a alíquota do imposto, até o limite de 27,50% aplicados aos rendimentos mensais, beneficiando aqueles que tenham rendimentos menores, como é o caso de quem tem renda mensal inferior a R\$ 1.566,61, que são isentos do recolhimento do imposto, ou mesmo que paguem, serão restituídos do pagamento. Dado este piso, as simulações foram feitas para rendas superiores ao valor isento, uma vez que a tributação da Pessoa Jurídica optante pelo Lucro Presumido ocorre independentemente da renda.

Os cálculos apontaram que até a renda anual de R\$ 57.079,08 a carga tributária é menor para Pessoas Físicas, e partir deste ponto, o valor anual dos tributos em relação a renda passa a ser menor quando da opção pelo lucro presumido. Quanto maior a renda da Pessoa Física, mais a alíquota real direta sobre o rendimento se aproxima de 27,50 %. Com a renda anual de R\$ 57.079,08, o valor dos tributos é de R\$ 7.102,86, que representam 12,44% da renda.

<b>Tributos Por Renda</b>			
Renda Anual	Valor anual dos Tributos PF	Valor anual dos Tributos PJ	
R\$ 12.000,00	R\$ -	R\$ 3.077,30	
R\$ 24.000,00	R\$ 405,30	R\$ 4.148,90	
R\$ 36.000,00	R\$ 3.432,11	R\$ 5.220,50	
R\$ 48.000,00	R\$ 4.606,11	R\$ 6.292,10	
R\$ 57.079,08	R\$ 7.102,86	R\$ 7.102,86	
R\$ 84.000,00	R\$ 14.506,11	R\$ 9.506,90	
R\$ 120.000,00	R\$ 24.406,11	R\$ 12.721,70	
R\$ 120.012,00	R\$ 24.409,41	R\$ 15.603,06	
R\$ 240.000,00	R\$ 57.406,11	R\$ 29.197,70	
R\$ 360.000,00	R\$ 90.406,11	R\$ 42.793,70	
R\$ 750.000,00	R\$ 197.656,11	R\$ 86.980,70	
R\$ 1.200.000,00	R\$ 321.406,11	R\$ 152.365,70	
R\$ 2.400.000,00	R\$ 651.406,11	R\$ 326.725,70	
R\$ 12.000.000,00	R\$ 3.291.406,11	R\$ 1.721.605,70	
R\$ 48.000.000,00	R\$ 13.191.406,11	R\$ 6.952.405,70	
<b>Quadro 1 - Valor Anual dos Tributos</b>			

Com relação a Pessoa Jurídica foi possível perceber que a relação entre a renda e os tributos vinha diminuindo até a renda anual de R\$ 120.000,00, quando tomam 10,60% da receita do empreendimento. Após essa faixa de receita, os tributos em relação a receita sobem para 13 % da receita, pois a perde-se o benefício da base de cálculo reduzida do IRPJ. A relação entre receita e tributos volta a diminuir, dando novo salto após a receita anual de R\$ 750.000,00 devido ao fato de essa receita ultrapassar o valor de base de cálculo trimestral de R\$ 60.000,00 para apuração do IRPJ. Sobre o excesso incide a alíquota extra de 10 %, além da alíquota normal de 15 % do imposto. Após a faixa de receita anual de R\$ 750.000,00, a relação entre receita e tributos vai progressivamente aumentando, até atingir 14,48% na receita anual de R\$ 48.000.000,00.

<b>Tributos Por Renda</b>		
Renda Anual	Tributos em Relação a Renda - PF	Tributos em Relação a Renda - PJ
R\$ 12.000,00	0,00%	25,64%
R\$ 24.000,00	1,69%	17,29%
R\$ 36.000,00	9,53%	14,50%
R\$ 48.000,00	9,60%	13,11%
R\$ 57.582,60	12,44%	12,44%
R\$ 84.000,00	17,27%	11,32%
R\$ 120.000,00	20,34%	10,60%
R\$ 120.012,00	20,34%	13,00%
R\$ 240.000,00	23,92%	12,17%
R\$ 360.000,00	25,11%	11,89%
R\$ 750.000,00	26,35%	11,60%
R\$ 1.200.000,00	26,78%	12,70%
R\$ 2.400.000,00	27,14%	13,61%
R\$ 12.000.000,00	27,43%	14,35%
R\$ 48.000.000,00	27,48%	14,48%

**Quadro 2 - Tributos em Relação a Renda**

A relação entre a tributação e a renda pode ser melhor observada no Gráfico 2, que apresenta o custo tributário das receitas de Pessoas Físicas, e o Gráfico 3, que apresenta o custo tributário das receitas da Pessoa Jurídica.



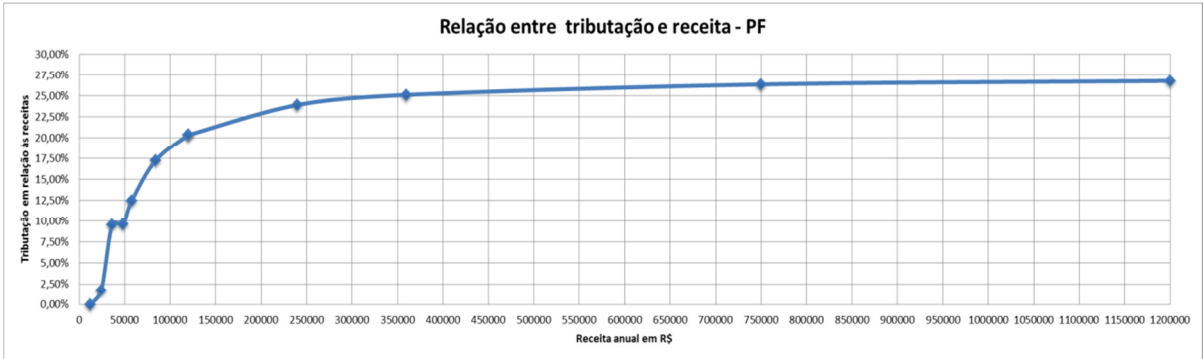


Gráfico 1 – Tributação em Relação à Receita

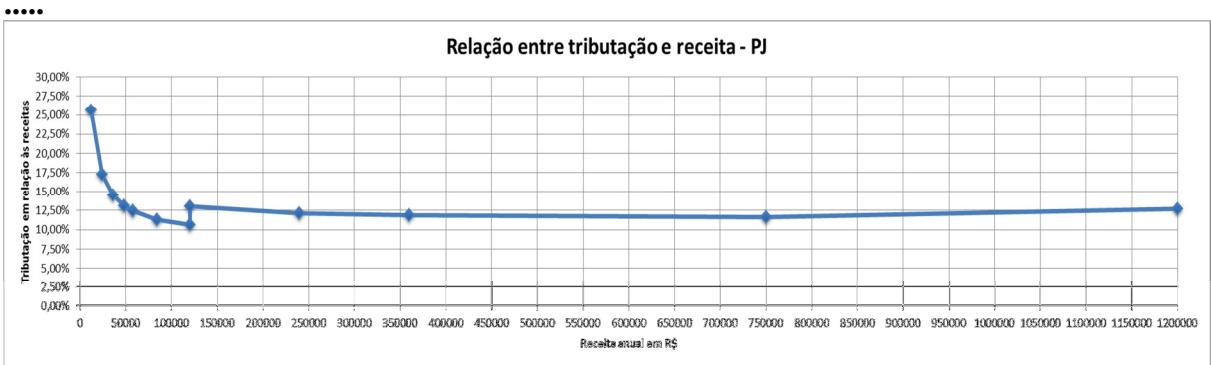


Gráfico 1 – Tributação em Relação à Receita

## BIBLIOGRAFIA

ADUAN, Clarisse Etcheverry de Arruda Gomes. *Análise do valor ajustado para empreendimentos de base imobiliária com renda comprometida*. Monografia. EPUSP: São Paulo, 2007.

BM&F BOVESPA. <<http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/noticias/2011/Lancamento-do-Indice-Geral-do-Mercado-Imobiliario-Comercial-IGMI-C-2011-0210.aspx?tipoNoticia=1&idioma=pt-br>> Acesso em 15 setembro 2011.

BRASIL. Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Texto Republicado no D.O. de 17.6.99. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/d3000.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3000.htm)> Acesso em 18 setembro 2011.

\_\_\_\_\_. Lei 7.689 de 15 de dezembro de 1988. Institui contribuição social sobre o lucro das pessoas jurídicas e dá outras providências. Publicado no D.O.U. de 16.12.1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L7689.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7689.htm)> Acesso em: 10 outubro de 2011.

\_\_\_\_\_. Decreto nº 4.524, de 17 de dezembro de 2002. Regulamenta a Contribuição para o PIS/Pasep e a Cofins devidas pelas pessoas jurídicas em geral. Publicado no D.O.U. de 18.12.2002. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/Decretos/2002/dec4524.htm>> Acesso em: 02 setembro 2011.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte. Publicado no D.O.U. de 15.12.2006.

Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LCP/Lcp123.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp123.htm)> Acesso em: 25 julho 2011.

\_\_\_\_\_. Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998. Altera a Legislação Tributária Federal. Publicado no D.O.U. de 28.11.1998. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/leis/Ant2001/lei971898.htm>> Acesso em 17 junho 2011.

GONÇALVES, Alexandre Tadeu Navarro Pereira. *Tributação das operações imobiliárias*. São Paulo: Quartier Latin, 2007.

INSTITUTO BRASILEIRO DE PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO (IBPT) - <<http://ibpt.com.br/>> Acesso em: 29 maio 2011.

INSITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA (IBRE) - <<http://portalibre.fgv.br/>> Acesso em: 29 outubro 2011.

MARTINS, Ricardo Lacaz. *Tributação da renda imobiliária*. Tese de Doutorado. Direito: São Paulo, 2009.

MIRANDA FILHO, Aloysio Meirelles de; BORGES, Eduardo. *O horizonte de redução do custo tributário*. Jus Navigandi, Teresina, ano 11, n. 1066, 2 jun. 2006. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/8463>>. Acesso em: 29 maio 2011

PEDROZO, Osmar André Mezetti. *Questões a serem consideradas pelo setor de serviços de informática na escolha entre lucro real e lucro presumido*. Trabalho de Conclusão de Curso. Ciências Contábeis: Porto Alegre, 2010.

PORTO ALEGRE. Lei Complementar Nº 197 de 21.03.1989. Institui e disciplina o Imposto sobre a transmissão "inter-vivos", por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos. Disponível em: <[http://www.camarapoa.rs.gov.br/biblioteca/ITBI/LC\\_197.htm](http://www.camarapoa.rs.gov.br/biblioteca/ITBI/LC_197.htm)> Acesso em: 17 agosto 2011.

RAMOS, Sérgio Luiz Güntzel. *Um estudo sobre o retorno de investimentos de base imobiliária os municípios de Estrela e Lajeado*. Dissertação de Mestrado. Administração: Porto Alegre, 2007.

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL - <[www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)> Acesso em: 31 maio 2011.

\_\_\_\_\_. Instrução Normativa RFB nº 971, de 13.11.2009. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e as destinadas a outras entidades ou fundos, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Publicado no D.O.U. de 17.11.2009. Disponível em <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/2009/in9712009.htm>> Acesso em 01 novembro 2011.

SEFAZ RS. SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - <<http://www.sefaz.rs.gov.br>> Acesso em 31 maio 2011.

TOSCANO, Rafael Scheneztzki. *A relevância do planejamento tributário em empresas prestadoras de serviço*. Trabalho de Conclusão de Curso. Ciências Contábeis: Porto Alegre, 2010.

VERGARA, Sylvia Constant. *Projetos e relatórios de pesquisa em administração*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

ZEN, Laura Monteiro. *Análise de investimentos aplicada a empreendimentos de base imobiliária*. Trabalho de Conclusão de Curso. Administração: Porto Alegre, 2010.

YIN, Robert K. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

**CRONOGRAMA**

	1º mês	2º mês	3º mês	4º mês	5º mês	6º mês
Revisão Bibliográfica						
Definição do Empreendimento						
Definição das Unidades						
Apuração dos Aluguéis						
Apuração dos tributos						
Apuração do Rentabilidade						
Redação do TCC						