

# O planejamento tributário na construção civil: custo pago/incorrido x custo orçado

**Cristiane Cardoso dos Santos Alves**

Economista e contadora graduada pela Universidade Federal de Sergipe  
dantaskl@bol.com.br

**Jádson Ricarte**

Contador, advogado, pós-graduado em Auditoria Contábil; Mestre e Doutorando em Novas Tendências em Administração de Empresas, pela Universidade de Valladolid.  
ricarte@ricarte.com.br

## Resumo

*Artigo desenvolvido sob a ótica do planejamento tributário nas empresas de construção civil, tendo como parâmetro as Instruções Normativas números 84/79, 23/83 e 67/88, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, que disciplinam a apuração do resultado desse ramo de atividade. Na Instrução Normativa 84/79 encontra-se a conceituação e as normas sobre o assunto, inclusive os métodos de apuração do custo pago incorrido e do custo orçado. As instruções seguintes trouxeram alterações no âmbito do custo pago incorrido e do custo orçado respectivamente. O presente artigo tem como finalidade demonstrar que o custo orçado é a melhor opção para o recolhimento do imposto de renda e contribuição social no decorrer da construção do empreendimento, conclusão chegada por meio de análise das referidas instruções, pesquisas bibliográficas sobre o assunto e exemplos didáticos com cálculos do imposto e contribuição, para comprovar a tese.*

**PALAVRAS-CHAVE:** Empresas de Construção Civil. Planejamento Tributário. Custo Realizado e Orçado.

## Abstract

*This article was developed under the view of tax planning for the civil construction companies, based on the Normative Instructions numbered 84/79, 23/83 and 67/88, distributed by the Internal Revenue Services, which averages the results on this type of activity. In the Normative Instruction numbered 84/79 we found the explanation and the norms about this subject, especially the methods used to measure the incurred cost and the expected cost. The following instructions brought some alterations in terms of the paid incurred cost and expected cost, respectively. The present article wishes to demonstrate that the expected cost is the best way to prepare the tax return form and the social contribution during the construction phase, formulated through the analyses of the referred instructions, bibliographic research about the subject and some examples with tax return calculations to prove this thesis.*

KEYWORDS: Construction Companies. Planning Tax. Cost Incurred and Expected.

## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem o intuito de analisar a problemática do planejamento tributário nas empresas de construção civil, tendo como base as Instruções Normativas da Secretaria da Receita Federal nrs. 84/79, alterada pelas 23/83 e 67/88, que disciplinou o Custo Orçado.

Dá um panorama da formação dos custos nessas empresas, de que forma o Custo Pago/Incorrido e o Custo Orçado refletem contábil e fiscalmente, em particular, na apuração do resultado e conseqüentemente no recolhimento dos impostos.

O trabalho foi desenvolvido de acordo com as determinações normativas do órgão Federal e apoiado nos estudos de outros profissionais da área contábil, relativos a esse ramo de empresas. Utiliza-se exemplos práticos de vendas à vista ou a prazo, obras concluídas com opção pelo Custo Pago Incorporado e também pelo Custo Orçado, e de vendas à vista e a prazo com obras em construção, com as opções acima, para a conclusão do assunto e determinação do melhor planejamento tributário das empresas.

## 2 O PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO NA CONSTRUÇÃO CIVIL: CUSTO PAGO/INCORRIDO X CUSTO ORÇADO

O presente trabalho discorrerá sobre a problemática entre a forma de apuração dos resultados das empresas de construção civil, dentro da ótica do planejamento tributário para a melhor forma de tributação. A apuração de Resultado no ramo da Construção Civil é determinada pela maneira de apuração de seus custos, sendo o custo pago incorrido determinado pela Instrução Normativa 23/83

e o custo orçado pela Instrução Normativa 64/88, que será abordado em item posterior.

A Instrução Normativa-SRF nº 84/79 é a que estabelece as normas para funcionamento dessas empresas, na Seção I. A atividade imobiliária se caracteriza pela compra de imóveis para venda, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária. Já no item 2 há definição do que seja a unidade imobiliária como terreno adquirido, com ou sem construções, tendo como objetivo a venda; cada lote decorrente de desmembramento de terreno, cada terreno oriundo de loteamento, cada unidade resultante de incorporação imobiliária e o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma.

Faz-se necessário a caracterização do desmembramento, loteamento e incorporação imobiliária para maior compreensão do assunto:

- a) desmembramento é a subdivisão de um terreno em lotes, para fins de edificação, aproveitando o sistema viário oficial, ou seja, sem abertura de novas ruas ou logradouros públicos.
- b) loteamento é subdivisão do imóvel em lote, também destinado à edificação, mas abrindo um sistema viário ou alterando os já existentes.
- c) incorporação imobiliária é a atividade exercida com a finalidade de construir para alienação parcial ou total edifícios ou conjuntos compostos de unidades autônomas, desde que na venda esteja incluída a fração ideal do terreno<sup>1</sup> no edifício ou nas unidades que caracterizam a propriedade comum.

A IN 84/79 em sua seção III, item 6, discorre sobre a formação do custo de uma empresa imobiliária, subitem 6.1, que define como custos dos imóveis vendidos os de aquisição de terrenos, bem como os tributos a eles devidos

1 Fração ideal do terreno constitui a parte cabível para a unidade imobiliária do Empreendimento, conforme NBR 12721:1999, item 4.1.2.4.2, alínea m.

e despesas para legalização; os custos de estudos, planejamento, legalização e execução dos projetos, abrangendo assim todos os custos relacionados com o empreendimento e não apenas os custos de construção, como materiais, mão-de-obra e custos gerais. O artigo nº 46 da Lei 4.506/64 também dispõe sobre a formação dos custos, definidos como tal todas as despesas e encargos relativos à aquisição, produção e venda dos bens e serviços.

Outro ponto a ser discutido antes de se aprofundar no tema são as definições dos termos Custo Pagos/Incorridos, que aparecem freqüentemente na Instrução Normativa 84/79. Segundo Nepomuceno (2004, p. 34) há uma colocação inadequada dos termos, como se vê abaixo:

Despesas são desembolsos ou débitos suportados, mas sua caracterização se dá no momento da ocorrência do ônus na área do custo, e não por regime de caixa. Isto quer dizer que o pagamento é fato irrelevante, embora reiteradas vezes a legislação insista em realçar o pagamento como fato gerador de despesas. A própria Instrução Normativa - SRF nº 84/79 está cheia da expressão *custos pagos ou incorridos*, embora essa dupla colocação não seja adequada, visto que:

- a) nem todo o custo pago é incorrido, ao mesmo tempo;
- b) nem todo custo incorrido encontra-se pago no momento de sua ocorrência; e
- c) o custo apenas pago e não incorrido não oferece condições para sua apropriação a obras ou empreendimentos em andamento.

Portanto, o que conta como custo é apenas o efetivamente incorrido, relativo aos empreendimentos, e os encargos, sejam eles, os custos com materiais, despesas de transporte, armazenamento ou impostos, seguros, etc. Fazem parte também os restos de materiais inaproveitáveis, bem como os serviços con-

tratados e os tributos sobre eles devidos.

Entende-se como custos pagos incorridos, de acordo com a IN 84/79, item 7, aqueles que, além de estarem pagos, se referem especificamente ao empreendimento de que a unidade negociada faça parte, e que, sendo adquiridos para estocagem, não devem ser alocados no custo e sim numa conta do ativo circulante, para posterior aplicação em determinada obra e só nesse momento irá compor o custo. Quando o empreendimento tiver mais de uma unidade o custo será rateado com base em critério usual no tipo de empreendimento.

De acordo com a mesma Instrução Normativa, os custos contratados referentes ao empreendimento poderão também compor os custos e são válidos os mesmos critérios de rateio para os custos pagos incorridos.

Outra forma de apuração do custo de determinado empreendimento é o custo orçado, de acordo com a Instrução Normativa da SRF nº 67/88 que define como custo orçado os gastos orçados do empreendimento a preços correntes de mercado, na data em que o contribuinte optar por computá-los e corresponderá à diferença entre o custo total orçado e a parcela de custo já paga, incorrida ou contratada até a mencionada data.

Vários aspectos são relevantes para o planejamento tributário na construção civil, como a forma de venda à vista ou a prazo, e o momento da venda quando a unidade está concluída ou em construção, pois em cada situação há aspectos que devem ser analisados para a tomada de decisão. Deve-se salientar que atendendo ao princípio da continuidade a forma de tributação escolhida para um empreendimento deve ser aplicada no início da apuração, ou seja, desde quando ocorre a primeira venda até o recebimento do saldo de clientes do referido imóvel. É válida também para o empreendimento que for composto por várias unidades, como exemplo, a construção de

um edifício dez apartamentos, em que for escolhido como forma de tributação o custo orçado. Portanto, todos os apartamentos vendidos devem ser apurados pelo custo orçado.

Pela Instrução Normativa SRF nº 023, de 25/03/83, resolveu o Secretário da Receita Federal alterar normas relativas à apuração e tributação do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, estabelecidas pela Instrução Normativa SRF nº 084, de 20/12/79, tendo como finalidade aperfeiçoar a sistemática de apuração dos resultados de operações imobiliárias. Constitui pontos principal desse ato normativo a faculdade, dada ao contribuinte, para apurar por empreendimento os resultados das vendas de terrenos, constantes de desmembramento ou loteamento e de unidades resultantes de incorporação imobiliária. Também para reconhecer até o final de cada exercício social o lucro bruto de venda à vista, ou de venda a prazo com pagamento total contratado para o curso do período-base da transação, a fim de optar pelo custo orçado até a data do reconhecimento do lucro bruto.

Foram várias as alterações ocorridas desde a Instrução Normativa 23/79, mas serão abordadas as mais relevantes para a análise da apuração de custos. O subitem 9.3, em sua nova redação, amplia a definição de custo orçado, ao estabelecer que este será baseado nos custos usuais, no tipo de empreendimento imobiliário a preços correntes de mercado, na data em que o contribuinte optar por ele.

A opção para computar o custo orçado, conforme a redação atual do subitem 9.4, poderá ser exercida até a data em que se der o reconhecimento do lucro bruto da venda de unidade isolada ou da primeira unidade de empreendimento, que compreenda duas ou

mais unidades distintas, e não mais na data da efetivação da venda.

Ao subitem 9.9, que trata da situação em que poderá haver modificação de valor orçado para a conclusão das obras ou melhoramentos, foi acrescentada mais uma alínea 3, que autoriza seja a correção monetária aplicada com base na variação do valor da ORTN<sup>2</sup>, considerada como fator de modificação do referido custo.

A Instrução Normativa nº 84/79 na Seção IV, discorre sobre a venda. Como já foi abordado anteriormente a forma da venda tem muita relevância para o planejamento tributário. Serão apresentados alguns conceitos sobre o referido assunto para posterior análise.

No item 10.1 a venda é considerada realizada quando a vendedora se compromete a entregar o objeto do contrato, sendo válido um Instrumento de Promessa, carta de reserva com princípio de pagamento ou outro documento hábil. Caso o instrumento contenha alguma cláusula suspensiva que subordine a aquisição do direito com sujeição à liberação de hipoteca, faculta-se ao contribuinte o direito de contabilizar as quantias recebidas como antecipação de clientes e só após o término da condição reconhece-las como receitas, quando sofrerá a devida tributação.

Uma das mudanças ocorridas com a Instrução Normativa 23/83 diz respeito às rescisões contratuais, que permite ao contribuinte contabilizar a diferença do valor a ser restituído ao cliente e o custo dos imóveis já apropriados nas contas de resultados. O item 10.6 da IN 84/79 alterada pela IN 23/83, faz referência às expressões de venda: "10.6 As expressões "receita da venda", "receita bruta da venda", "receita exclusiva da venda" e "preço de venda" são empregadas nesta Instrução

2 Conforme Lei 9.249/95 em seu artigo 446 fica vedada a partir de 01/01/1996 qualquer correção monetária de demonstrações financeiras, ficando, portanto, sem correção o referido item.

Normativa como expressões equivalentes, ou sinônimas, valendo a conceituação estabelecida no subitem 21.7"

Em seu subitem 21.7 determina que a conta contábil deverá controlar a receita exclusiva da venda, que compõe, além do valor inicial da transação, os acréscimos decorrentes de modificações e a correção monetária do lucro bruto, quando o contribuinte fizer a opção de reconhecer o lucro bruto proporcionalmente à receita recebida. Segundo Nepomuceno (2004, p. 74) essa opção constitui uma necessidade, pois não adiantarão tributos que prejudiquem assim a empresa:

A opção do contribuinte pelo reconhecimento do lucro bruto à medida que a receita da venda for sendo recebida constitui necessidade imperiosa para a saúde financeira da empresa, porque, do contrário, terá de adiantar tributos aos cofres públicos, descapitalizando-se. Portanto, só a que cogitar para essa opção, quando houver parcelas do preço cujo pagamento seja pactuado para além do ano-calendário da venda.

Mesmo quando parcelada para pagamento dentro do ano-calendário em curso, uma venda efetuada em janeiro de 2004 em dez parcelas, com vencimento para os meses de fevereiro a março de 2004, será considerada à vista, não podendo ser tributada pelo reconhecimento do lucro bruto à medida do recebimento. O valor da efetiva venda deverá ser contabilizado na receita do exercício e oferecido à tributação pelo total negociado. Este procedimento está estabelecido pelo item 13.1 da referida Instrução Normativa.

De acordo com a forma de negociação, seja à vista ou a prazo, e se o imóvel está concluído ou não, a tributação ocorre de maneira diferente. Quando a venda for à vista e o imóvel estiver concluído deve-se tributar no ato da realização do negócio, não precisando de

qualquer ajuste, pois o valor do custo é conhecido, podendo compor a receita e o custo nesse momento.

Se a venda for realizada à vista e a unidade não estiver concluída, o contribuinte poderá optar pela tributação dos resultados com base no Custo Pago/Incorrido ou no Custo Orçado. Na primeira hipótese deverão ser apurados os custos da unidade por meio de rateio até o dia da efetivação da venda, sendo imprescindível o conhecimento dos custos para a determinação do resultado. Após essa etapa deve o contribuinte contabilizar o valor da venda no resultado, transferir o valor dos custos do imóvel vendido do estoque para conta de resultado e oferecer à tributação a diferença entre a receita e o custo no momento da venda. Os custos que forem adicionados à respectiva unidade, vendida após a apuração de resultados, devem ser classificados conforme determina o item 12.3 da IN 84/79:

- 1) Quando ocorridos entre a data do reconhecimento do resultado e o final do ano-calendário em curso, deverão ser computados como acréscimos ao custo de venda, diminuindo assim o resultado do exercício;
- 2) Quando ocorridos após o ano-calendário, base da apuração do resultado da venda do imóvel, deverão ser classificados como custo do exercício anterior, reduzindo o lucro bruto das vendas do período em exercício.

De acordo com o item 12.2 da referida Instrução Normativa o contribuinte poderá optar pela apuração dos resultados por meio do custo orçado, em que deverá constar, além dos custos já pagos incorridos e contratados, a parcela referente à conclusão da unidade. Para tanto, a empresa deverá dispor de uma estrutura melhor, ou seja, deverá possuir uma planilha que determine a parcela restante para

a conclusão da unidade vendida, que será registrada em uma conta do passivo em Obrigações com Obras a Executar, criando uma obrigação para com o comprador do imóvel. O contribuinte deverá, por meio de rateio, apurar a parcela dos custos Pagos/Incorridos e Contratados, bem como o custo orçado da unidade negociada, para contabilizar os resultados do exercício a fim de reduzir o valor da receita apurada na venda, determinando assim o lucro bruto da unidade. Os custos orçados, segundo a Instrução Normativa, poderão sofrer alterações quando estas ocorrerem nas especificações da unidade vendida ou atualizações monetárias do orçamento. Quando ocorrer uma das hipóteses, deverá o contribuinte proceder da seguinte forma: dentro do mesmo exercício deverá compor um custo adicional da venda, a ser registrado na conta do passivo circulante e no resultado do exercício; e após o encerramento do exercício serão registrados em custos de exercícios anteriores, alterando também a conta de obrigações com obras a executar no passivo.

Fica evidente que no caso do custo pago incorrido o contribuinte antecipa impostos, pois registra apenas o valor do custo já pago ou contratado, tendo num primeiro momento um lucro bruto maior decorrente da venda da unidade e posteriormente ajuste de custo, reduzindo o imposto a pagar em exercícios posteriores. Esse reflexo é menor quando for feita a opção pelo custo orçado, sendo nesse momento computado um custo maior da unidade vendida, o que diminui o lucro bruto, recolhendo-se assim menos imposto no ato da venda, o que reduz a necessidade de caixa da empresa.

Após a análise dos resultados de uma venda à vista, tem-se uma complexidade maior quando se tratar de venda a prazo, seja de uma unidade concluída ou em construção. A

abordagem inicial discorre sobre a venda a prazo de uma unidade concluída, conforme item 13.1 da Instrução Normativa 84/79, esclarecendo que a venda a prazo se caracteriza como aquela cujas parcelas excedem o ano-calendário. O contribuinte pode apurar o lucro bruto da venda proporcional à receita recebida, de acordo com os artigos 29 do Decreto-Lei nº 1.598/77, artigo 413 do Regulamento de Imposto de Renda de 1999 e item 13.2 da referida Instrução Normativa, desde que classificados em conta de Resultado de Exercícios Futuros a receita e os custos decorrente da negociação. Na efetivação da venda será apurada a relação percentual entre o lucro bruto e a receita exclusiva da venda, que servirá de parâmetro para a apropriação do resultado em cada período base, de acordo com a receita recebida.

Em se tratando de venda a prazo de unidades não concluídas o contribuinte poderá fazer opção entre o Custo Pago/Incorrido e o Custo Orçado. Quando ocorrer a opção pelo Pago/Incorrido deve-se atender às determinações do item 14.3 da Instrução Normativa, quando serão apurados todos os custos pagos, incorridos e contratados até a data da venda. Deverá ser aplicado rateio para encontrar o custo do imóvel, em se tratando de um empreendimento com várias unidades, para posterior determinação da relação percentual entre o lucro bruto e a receita da venda. As transações de venda de imóveis e o custo apurado devem ser classificados em conta do passivo em Resultados de Exercícios Futuros, tendo a conta de receita diferida e a de custo diferido como redutora, demonstrando o lucro bruto na data da venda. As apropriações do lucro bruto sempre deverão estar atualizadas com a relação percentual entre o lucro bruto e a receita exclusiva da venda, pois haverá alteração do lucro bruto com aumentos dos custos pagos, incorri-

dos ou contratados.

Na ocasião da implementação de custos após a data da venda, os mesmos serão apurados por meio de rateio para a determinação da parcela referente à unidade vendida e lançada como acréscimos da conta de resultado de exercícios futuros, para o reajustamento do lucro bruto e conseqüente reconhecimento nas contas de resultado no final de cada período base. Os custos que se referem à parcela já recebida anteriormente deverão ser contabilizadas em conta de custos de exercícios anteriores. De acordo com o item 14.3.4 da instrução em estudo o contribuinte poderá usar como procedimento alternativo, para apuração do lucro bruto, o seguinte: utilizará a relação percentual entre o lucro bruto ajustado e a receita bruta da venda sobre o total recebido do cliente e deduzirá as parcelas já reconhecidas em resultados anteriores, classificando-as no resultado do período-base, oferecendo assim a tributação.

Quando houver acréscimos de custos na unidade vendida e o saldo devedor for nulo, o contribuinte deverá proceder da seguinte forma:

- a) os acréscimos de custo ocorrem dentro do mesmo ano-calendário da quitação do saldo devedor. Estes deverão ser lançados em conta de resultados no custo do empreendimento em questão diminuindo assim o lucro bruto.
- b) os acréscimos de custos referentes à unidade, cuja quitação foi efetuada em exercícios anteriores, serão classificados no resultado, compondo saldo de custos de exercícios anteriores como parcela redutora do lucro bruto.

O contribuinte deverá fazer a opção pela apuração do resultado proporcional à receita recebida até o final do exercício da efetivação da venda, uma vez que a empresa deve recolher os tributos sobre a operação. Nesse

caso, a empresa que não optar pelo reconhecimento da receita recebida estará antecipando tributos, que poderiam ser pagos parceladamente de acordo com a entrada do recurso no caixa.

No item 14.4, a Instrução Normativa 84/79 dispõe sobre a opção do custo orçado e pelo reconhecimento do lucro bruto proporcionalmente à receita recebida para as empresas de construção civil. No entanto deve-se salientar que para essa escolha a empresa deverá ter uma equipe de engenheiros habilitados para fornecer um orçamento detalhado de todos os custos orçados na data da primeira venda da unidade. A diferença entre o custo orçado e o realizado no final do empreendimento vai influenciar fortemente o planejamento tributário e a saúde financeira da empresa, assunto esse que será abordado posteriormente.

Os procedimentos são razoavelmente parecidos com as do item anterior, pois inicialmente a empresa deverá apurar o custo pago/incorrido e o contratado na data da venda mais o custo restante para a conclusão da obra, compondo assim o custo da obra, a ser contabilizado no passivo como Obrigações com Obras a Executar. No segundo passo é encontrada a relação entre o lucro bruto apurado e a receita bruta da venda. Caso o empreendimento possua várias unidades procederá rateio para identificação do custo de cada unidade vendida. No ato da venda deverão ser lançados em conta de Exercícios Futuros o valor da respectiva venda e o custo do referido imóvel/unidade. No término de cada exercício social será feita a apropriação do resultado, mediante utilização da relação atualizada entre o lucro bruto e a receita da venda, de acordo com as parcelas recebidas no exercício.

Deve-se observar também que as modificações no orçamento, decorrentes de altera-

ções no projeto e de atualização do custo orçado, entre a data da venda e a data que o cliente saldar seu débito, deverão ser contabilizadas na conta de "resultados de exercícios futuros" e no passivo na conta "obrigações com Obras a Executar", influenciando assim a relação entre o lucro bruto e a receita bruta da venda. Com esse procedimento o contribuinte deverá calcular o lucro total no término do exercício, apropriando diferença entre o novo resultado e os resultados lançados anteriormente, tendo assim o resultado final do lucro bruto no período-base.

Quando as alterações no custo orçado ocorrem após a liquidação do saldo devedor do cliente, essa diferença deve ser lançada como ajuste na conta de custo orçado no passivo. Ocorrendo o fato no mesmo exercício base apropriada no resultado como custo adicional à venda. Ocorrendo em período-base posterior à liquidação será contabilizado um ajuste na conta do custo orçado, reconhecido no resultado como custo de exercícios anteriores, como parcela dedutível do lucro bruto do exercício.

O prazo para a escolha da opção em questão se dá no final do exercício social quando será determinado o índice percentual entre o lucro bruto e a receita exclusiva da venda sobre as parcelas recebidas no período. Deve o contribuinte seguir o princípio da continuidade, sendo vedada, portanto, a mudança de apuração do resultado de um mesmo empreendimento em períodos posteriores.

Um fato de relevância para o planejamento tributário é a diferença de valor entre o custo orçado e o efetivamente realizado na conclusão do empreendimento, pois essa diferença modifica o resultado na data da conclusão, podendo ocorrer prejuízo ou lucro. Quando incorrem mais custos do que o previsto há um excesso de custo realizado e ao contrário, tem-se uma insuficiência de cus-

tos realizados. Por determinação normativa o custo orçado, como já foi dito, deverá ser acompanhado numa conta do passivo circulante ou longo prazo e seus acréscimos como ajustes na mesma conta. Portanto, essa conta espelhará no final do empreendimento se houve insuficiência ou excesso de custo.

Na Instrução 84/79 existem determinações a respeito da insuficiência ou excesso de custo, nos itens 16 a 19, observando tratamento contábil e fiscal. Havendo Insuficiência de Custos Realizados na hipótese de venda à vista ou prestações vencendo até o término do período-base, esta deverá se lançada no passivo com contrapartida do exercício como recuperação de custo do exercício, em se tratando da conclusão no mesmo período. Ocorrendo a conclusão em outro período, será debitada à conta de custo orçado no passivo e lançada a crédito no resultado de recuperação de custos de exercícios anteriores, gerando, portanto, lucro no exercício.

O tratamento contábil, quando a conclusão ocorrer em unidade vendida a prazo, após o término do exercício base, deverá ser o seguinte:

1 - se a conclusão das obras ocorrer e o cliente ainda possuir saldo devedor, a insuficiência será lançada a débito na conta do custo orçado e a crédito da conta própria de resultado de exercícios futuros; deverá ocorrer ajuste na relação entre o lucro bruto e a receita bruta da venda e aplicação da relação ajustada no valor total recebido desde a venda até a data da conclusão, encontrando o lucro bruto, deduzindo este do que já foi apropriado e consequentemente, encontrando a parcela a ser lançada como acréscimo do lucro do exercício;

2 - caso ocorra à conclusão da obra e o cliente quite seu saldo no mesmo exercício, a

insuficiência deverá se lançada no resultado, como recuperação de custo do exercício e de exercícios anteriores. Caso o cliente tenha quitado em exercício anterior, essa insuficiência deverá se lançada em recuperação de custos de exercícios anteriores, aumentando o lucro do período em questão.

Na insuficiência de custos realizados, o fisco determina uma margem de diferença, que é de 15% do total do custo orçado. Uma vez não ultrapassado esse limite o contribuinte poderá incluí-la normalmente no resultado do exercício base para apuração dos impostos sem serem considerados postergados. Porém, quando o contribuinte exceder esse limite no mesmo período em que o lucro bruto for reconhecido, este será incluído totalmente no resultado, calculando-se os impostos. No caso em que a insuficiência de custos ocorrer após o reconhecimento total ou parcial do lucro bruto, o contribuinte deverá extra-contabilmente apurar a nova relação percentual do lucro bruto e a receita bruta da venda, recalculando o lucro bruto de cada período anterior, de acordo com as parcelas recebidas, e calcular o imposto devido acrescido de multa e juros.

Analisar-se-á a seguir os casos em que ocorrem excesso de custo realizado e seus tratamentos contábil e fiscal. O excesso de custo realizado também é verificado na conta de passivo no controle do custo orçado, em que são lançados todos os custos realizados, ficando, portanto, essa conta devedora no momento da conclusão da obra. Na ocasião da conclusão da obra, se a opção for pelo reconhecimento do lucro bruto total no momento da venda, ocorrendo essa no mesmo período-base da conclusão, a diferença deverá ser lançada a crédito na conta do passivo do custo orçado e a débito em conta do resultado como custo adicional à venda. Acontecendo após o período-base em que se deu a

venda, deverá lançá-la na conta de resultado como custo adicional de exercícios anteriores, tornando-se parcela redutora do lucro bruto em vendas desse período.

Em relação ao excesso de custo realizado, quando a opção do contribuinte for o reconhecimento do resultado em função das parcelas pagas, ocorrerá o seguinte:

1 - quando se der a conclusão da obra e o cliente não houver quitado suas parcelas deverá o excesso de custos ser lançado a crédito na conta do passivo e a débito na conta respectiva de resultado de exercícios futuros, reajustando assim a relação percentual entre o lucro bruto e a receita bruta da venda, a ser aplicada sobre o total recebido das parcelas, inclusive de exercícios anteriores, deduzindo do total do resultado apropriado anteriormente e essa parcela será lançada no exercício corrente como custo adicional;

2 - a conclusão do empreendimento deuse e não existia mais saldo devedor do cliente, esse excesso deverá ser lançado a crédito na conta do passivo circulante e a débito em conta do resultado do exercício. Quando acontecer dentro do próprio exercício, será considerado custo adicional do exercício e exercícios anteriores. Após o período-base em conta de custo adicional de exercícios anteriores, formando parcela redutora do lucro bruto do período base.

Do ponto de vista fiscal não há prejuízo, pois houve uma antecipação de imposto nos períodos anteriores, uma vez que a relação entre o lucro bruto e a receita bruta da venda era maior sem a contabilização do excedente do custo.

Para maior entendimento do assunto dar-se-á a seguir alguns exemplos onde se destaca tudo o que já foi discutido anteriormente.

Primeiramente exemplifica-se o comportamento do cálculo e recolhimento dos tributos nos modos de apuração do custo pago

incorrido e custo orçado na venda à vista. Tem-se, portanto, as seguintes condições: A construtora Boa Sorte Ltda lançou um empreendimento com 5 unidades, com área total de 500 m<sup>2</sup>, sendo cada unidade de 100 m<sup>2</sup>, preço de venda de R\$ 200.000,00 e um custo realizado de R\$ 100.000,00, custo orçado de R\$ 500.000,00; o rateio dos custos foi feito de acordo com a área do apartamento; foi vendido o apartamento 101 em 02/01/2006, conforme tabelas I e II anexas. Tem-se na apuração do resultado no custo pago incorrido um lucro bruto de R\$180.000,00, considerando que a empresa é optante do lucro real, o imposto de renda é de R\$ 27.000,00 e uma contribuição de R\$ 16.200,00, totalizando R\$ 43.200,00. Nesse caso, o custo a ser realizado em exercícios posteriores ao da venda constituirá parcela redutora de lucro bruto, diminuindo, portanto, os tributos de períodos-bases posteriores. Quando ocorre a opção pelo custo orçado tem-se um lucro bruto no período de R\$ 100.000,00, com imposto de renda no total de R\$ 15.000,00 e contribuição de R\$ 9.000,00, totalizando uma carga tributária de R\$ 24.000,00, conforme tabela II anexa.

Partindo do exemplo anterior, modificando apenas a forma de venda, ou seja, a prazo com vencimentos para os meses de janeiro, junho e dezembro de 2006 e janeiro e junho de 2007, e um custo realizado de R\$ 101.000,00, tem-se quando apurado pelo custo pago incorrido, uma apropriação de receita de acordo com o recebimento e cálculo do lucro bruto nos exercícios de 2006 e 2007, no montante de R\$ 130.000,00, R\$ 87.100,00 e R\$ 70.000,00, R\$ 11.900,00, respectivamente, um lucro maior no início da construção e um lucro menor no final, conforme a relação custo receita que oscila de acordo com a rea-

lização dos custos. Quando analisado na opção do custo orçado, tem-se uma relação percentual entre o custo e a receita num patamar constante de 50% no período, modificado apenas no final da construção, quando há a confrontação entre o custo orçado e o efetivamente realizado. Nas tabelas IV e V mostra-se o excesso e a insuficiência de custo respectivamente e verifica-se que no excesso houve um complemento de apropriação de custo no resultado, o que diminuiu o lucro bruto e conseqüentemente o cálculo do imposto, ocorrendo o inverso na insuficiência com o acréscimo nos tributos, ficando inferior a 15% do custo orçado. Não foi considerado imposto postergado, tendo sido incluído no cálculo dos tributos no período-base.

### 3 CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que a apuração dos resultados sob a forma do custo pago incorrido antecipa o recolhimento dos impostos, prejudicando a saúde financeira da empresa, uma vez que a mesma não vai direcionar seus recursos para a atividade fim, que é a construção de unidades imobiliárias.

Quando a empresa opta pelo custo orçado ela pode planejar seus resultados e conseqüentemente fazer um fluxo de caixa para seus desembolsos, recolhendo os impostos sem antecipação. Pode reverter esses recursos para outras direções. Vale ressaltar, porém, que a opção do custo orçado deve ser feita pela empresa que possua um adequado modelo de orçamento e acompanhamento de custos, para que não haja uma insuficiência de custos maior que o permitido em lei, pois assim o contribuinte terá que recalcular seu lucro bruto desde o início da apuração e recolher os impostos com os encargos legais, ocasionando-lhe assim um problema maior.

## REFERÊNCIAS

Costa, Magnus Amaral da. **Contabilidade da Construção Civil e Atividade Imobiliária**. São Paulo. Atlas. 2000. 257p.

Freitas, Seres Lopes de. **Construção Civil e Atividade Imobiliária : Enfoque Contábil-Tributário**. Goiânia. Max Gráfica & Editora Ltda. 2004. 199p.

Nepomuceno Filho, Fernando. **Custo e Contabilidade na Atividade Imobiliária da Construção Civil**. São Paulo. IOB-Thomson. 2004. 496p.

Gonçalves, Hortência de Abreu. **Manual de Artigos Científicos**. São Paulo. Avercamp, 2004. 86p.