

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO PAMPA
CAMPUS SANTANA DO LIVRAMENTO
GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO**

BRUNO TAVARES LINHARES

**ANÁLISE TRIBUTÁRIA E A RENTABILIDADE E
LUCRATIVIDADE DAS UNIDADES LOCADAS EM UMA
EMPRESA DO SETOR IMOBILIÁRIO**

TRABALHO DE CURSO

Sant'Ana do Livramento

2014

BRUNO TAVARES LINHARES

**Análise tributária e a rentabilidade das unidades locadas em uma empresa
do setor imobiliário**

Trabalho de Curso apresentado como requisito para obtenção do título de Bacharel em administração pela Universidade Federal do Pampa - UNIPAMPA.

Orientador: Prof(a). Me. Silvia Amelia Mendonça Flores

Sant'Ana do Livramento

2014

BRUNO TAVARES LINHARES

Análise tributária e a rentabilidade das unidades locadas em uma empresa do setor imobiliário

Trabalho de Curso apresentado como requisito para obtenção do título de Bacharel em administração pela Universidade Federal do Pampa - UNIPAMPA.

Área de Concentração: Financeira

Trabalho de Conclusão de Curso defendido e aprovado em: dia, mês e ano.
Banca examinadora

Prof. Me. Silvia Amelia Mendonça Flores
Administração – UNIPAMPA

Prof. Me. Jeferson Luís Lopes Goularte
(Curso/Programa) – (sigla da instituição)

Prof. Me. Thadeu José Francisco Ramos
(Curso/Programa) – (sigla da instituição)

RESUMO

Este trabalho teve por finalidade analisar qual a forma tributária mais vantajosa para uma empresa familiar do setor imobiliário de Santana do Livramento-RS, e o retorno e a lucratividade. Além disso, teve-se como objetivos específicos Identificar os regimes tributários, com base na legislação; Demonstrar qual o regime tributário mais adequado e vantajoso para a empresa pesquisada; e Analisar a lucratividade e a rentabilidade total da empresa, através dos índices. Foram feitas pesquisas em autores específicos da área, e na legislação brasileira, para que se pudesse obter os resultados desejados. Também foram realizadas entrevistas estruturadas com o gestor da empresa e análise das demonstrações contábeis (balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício) no período de 2009 a 2013. A empresa ABC, como é chamada neste trabalho, devido a preferência por não identificar o nome desta pelo gestor, é uma imobiliária que trabalha apenas com aluguel de imóveis próprios, construídos pela própria empresa. Conforme se identificou com esse trabalho, a empresa realmente opta pelo melhor regime para sua estrutura, que é o de Lucro Presumido, observando que os demais se tornam mais onerosos ou a empresa não se enquadra nos requisitos para poder contribuir. Já na parte de rentabilidade e lucratividade da empresa, ela tem um bom retorno de seus imóveis, sendo observado pelo índice de Margem de Lucro Bruto, e o prédio que dá melhor retorno é o Ed. P., conforme se identificou, com os índices propostos por autores desta área contábil. A empresa ABC é uma empresa já consolidada no mercado imobiliário da cidade, e isso a torna uma empresa competitiva, mesmo ela trabalhando apenas com aluguéis de imóveis próprios.

ABSTRACT

The aim of this work is to analyse the profitability of a familiar business from the real state sector situated in Santana do Livramento, state Rio Grande do Sul. Furthermore, have as objective to identify which tributary system is more advantageous for this business. Researches were realized with specific authors in this area, and in Brazilian's law so that we could obtain this wished results. What is more, were realized interviews with the company manager and analyses of the accounting statements (balance sheet and statement of income) during the period of 2009 until 2013. The business ABC, as known in this work, due to the preference of the manager for no identify the real name of this, is a real state which works only with the rent of own property, built by the own company. As it identify with this work, the company really choose for the best regime for it's structure, which is the Presumed Profit, noticing that the others became more costly or the business does not fits in the requirements to be able to contribute. Already in the profitability of the company, it has a good return from it's real state, being observed by the index of Gross Profit Margin, and the building that brings a better return is the Ed. P., as seen, with the table of contents proposed by authors in this accounting area. The company ABC it's a business already consolidated in the real state market of the town, and this makes the company an competitive business even it works only with rent of own property.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Quadro 1 – Alíquotas e adicionais do IRPJ e CSLL.	16
Quadro 2 – Incidência cumulativa e não cumulativa PIS/PASEP.	17
Quadro 3 – Incidência cumulativa e não cumulativa PIS/PASEP.	18
Quadro 4 – Percentuais de estimação do lucro.....	21
Quadro 5 – Percentuais Aplicáveis Sobre a Receita Bruta Mensal.....	23
Quadro 6 – Alíquotas e adicionais do IRPJ e CSLL.	24
Quadro 7 – Percentuais Sobre Receita Bruta Lucro Presumido.....	25
Quadro 8 – Alíquotas e adicionais do IRPJ e CSLL.	27
Quadro 9 – Tabela Percentuais Aplicáveis ao CSLL	29
Quadro 10 – Percentuais Aplicáveis Receita Bruta no Lucro Arbitrado.....	31
Quadro 11 – Alíquotas e adicionais do IRPJ e CSLL.	33
Quadro 12 – Alíquotas e Partilha do Simples Nacional – Comércio	35
Quadro 13 – Cálculo de rateio no ano de 2009	49
Quadro 14 – Alíquotas sobre o faturamento do ano (2009)	53
Gráfico 1 – Margem de Lucro Bruto	44
Gráfico 2– Margem de Lucro Operacional.....	44
Gráfico 3 – Margem de Lucro Líquido	45
Gráfico 4 – Giro do Ativo	46
Gráfico 5 – Retorno sobre as Vendas	46
Gráfico 6 – Retorno sobre o Ativo	47
Gráfico 7 – Margem de Lucro Bruto	48
Gráfico 8 – Rateio para o ano 2009.....	50
Gráfico 9 – Rateio para o ano 2010.....	50
Gráfico 10 – Rateio para o ano 2011	51
Gráfico 11 – Rateio para o ano 2012.....	51
Gráfico 12 – Rateio para o ano 2013.....	52
Gráfico 13 – Rateio para o ano 2013.....	54

LISTA DE EQUAÇÕES

Equação 1 –Margem de Lucro Bruto	36
Equação 2 - Margem de Lucro Operacional.....	37
Equação 3 - Margem de Lucro Líquido.....	37
Equação 4 - Giro do Ativo.....	38
Equação 5 - Retorno sobre as Vendas	38
Equação 6 - Retorno sobre o Ativo	39
Equação 7 - Retorno sobre o Patrimônio Líquido	39
Equação 8 – Cálculo de Rateio dos Índices.....	48

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	10
1.1	PROBLEMÁTICA.....	10
1.2	OBJETIVOS.....	11
1.2.1	OBJETIVO GERAL.....	11
1.2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	11
1.3	JUSTIFICATIVA.....	11
1.4	ESTRUTURA DO TRABALHO.....	12
2	REFERENCIAL TEÓRICO.....	13
2.1	MERCADO IMOBILIÁRIO E HISTÓRICO DA EMPRESA EM ESTUDO.....	13
2.2	REGIMES TRIBUTÁRIOS.....	14
2.2.1	LUCRO REAL.....	14
2.2.1.1	TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A RECEITA BRUTA - LUCRO REAL.....	17
2.2.1.1.1	PIS – PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL.....	17
2.2.1.1.2	COFINS – CONTRIBUIÇÃO PARA FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL.....	18
2.2.1.1.3	INCIDÊNCIA NÃO CUMULATIVA.....	18
2.2.2	REGIME DE ESTIMATIVA.....	20
2.2.3	LUCRO PRESUMIDO.....	25
2.2.4	LUCRO ARBITRADO.....	30
2.2.5	SIMPLES NACIONAL.....	33
2.3	RENTABILIDADE E LUCRATIVIDADE.....	36
2.3.1	ÍNDICES DE LUCRATIVIDADE.....	36
2.3.1.1	MARGEM DE LUCRO BRUTO.....	36
2.3.1.2	MARGEM DE LUCRO OPERACIONAL.....	37
2.3.1.3	MARGEM DE LUCRO LÍQUIDO.....	37
2.3.2	ÍNDICES DE RENTABILIDADE.....	37
2.3.2.1	GIRO DO ATIVO (GA).....	38
2.3.2.2	RETORNO SOBRE AS VENDAS (RSV).....	38
2.3.2.3	RETORNO SOBRE O ATIVO (RSA).....	38
2.3.2.4	RETORNO SOBRE O PATRIMÔNIO LÍQUIDO (RSPL).....	39

3	MÉTODO.....	40
3.1	TIPO DE PESQUISA.....	40
3.2	MÉTODO ESCOLHIDO (E JUSTIFICATIVA).....	40
3.3	TÉCNICA DE COLETA DE DADOS	41
3.4	TÉCNICA DE ANÁLISE DOS DADOS	41
4	ANÁLISE DOS RESULTADOS E DISCUSSÕES	43
4.1	ANÁLISE DOS INDICADORES DE LUCRATIVIDADE E RENTABILIDADE DA EMPRESA ABC	43
4.2	ANÁLISE DOS INDICADORES DE LUCRATIVIDADE DAS UNIDADES DA EMPRESA ABC	48
4.3	ANÁLISE DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS	52
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	55
	REFERÊNCIAS	57
	ANEXOS	61
	APÊNDICES.....	69

1. INTRODUÇÃO

O mercado Imobiliário é um setor que, hoje em dia, está crescendo a cada dia mais, por vários motivos. Um deles é o grande incentivo do governo neste mercado, com políticas como a “Minha Casa, Minha Vida”, que auxilia as pessoas com menor renda, a ter sua casa própria. Pode-se identificar que onde haja políticas econômicas com juros altos, o setor imobiliário poderá ser prejudicado. Pode ser deduzido com isso, que quando o governo reduz os juros, acaba propiciando um aquecimento do mercado (PACHECO, 2010).

O cenário acelerado do crescimento do mercado imobiliário se deu por incentivos privados, com grandes empresas através da bolsa de valores, e incentivos governamentais, como por exemplo o programa minha casa minha vida (PACHECO, 2010).

Outro motivo que também auxilia este mercado estar crescendo cada vez mais, no caso específico da cidade de Santana do Livramento, Rio Grande do Sul, são alguns atrativos que a cidade passou a ter fazendo com que esse mercado aquecesse rapidamente, como por exemplo, a chegada da Universidade Federal do Pampa, o Instituto Federal Sul-Rio-Grandense, o atrativo da fronteira com o Uruguai, onde possui a venda de free-shops. Assim como estes, esta cidade terá outro atrativo, que será a venda de free-shops na própria cidade, onde a tendência é de fomentar o setor.

Com uma análise do mercado imobiliário do país e regional, se chegou a algumas dúvidas para que se esclareça durante este trabalho, portanto a pesquisa que foi feita na empresa ABC, do setor imobiliário de uma cidade do interior do Rio Grande do Sul, busca identificar qual o ideal regime tributário para a empresa, bem como, identificar a rentabilidade e a lucratividade total da empresa.

1.1 Problemática

Neste trabalho foi feita uma análise dentro da empresa ABC, uma empresa familiar do setor imobiliário, que trabalha apenas com imóveis próprios, de uma cidade do interior do Estado do Rio Grande do Sul. Esta pesquisa teve por objetivo analisar cada regime tributário, com o intuito de identificar se o regime que está sendo utilizado pela empresa é o ideal ou se algum outro regime tributário poderá ter um custo menor, buscando diminuir os impostos, e assim também identificar a rentabilidade e a lucratividade da empresa, e das unidades locadas.

Para que se respondesse a seguinte questão: **Qual a forma tributária mais vantajosa para uma empresa familiar do setor imobiliário, bem como, sua rentabilidade e lucratividade?**

1.2 Objetivos

Estão descritos abaixo os objetivos que se buscou alcançar neste estudo.

1.2.1 Objetivo Geral

Analisar qual a forma tributária mais vantajosa para uma empresa familiar do setor imobiliário e o retorno e lucratividade.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Identificar os regimes tributários, com base na legislação;
- Demonstrar qual o regime tributário mais adequado e vantajoso para a empresa pesquisada;
- Analisar a lucratividade e a rentabilidade total da empresa, através dos índices.

1.3 Justificativa

Com o intuito de auxiliar a empresa ABC, nesta pesquisa buscou-se identificar o melhor regime tributário aplicável a ela. Tendo em vista que hoje em dia possuem várias opções para pequenas empresas e microempresas arrecadar seus tributos, a empresa deve avaliar qual delas melhor se adéqua às suas atividades, e quais pode optar, devido a várias restrições que estes regimes possuem.

Os regimes tributários disponíveis para opção são: Lucro Real, Lucro Presumido, Lucro Arbitrado, Simples Nacional, e algumas outras derivações. Uma escolha dessas, sendo mal feita, pode acarretar em uma necessidade do pagamento inadequado de um conjunto de impostos, levando ao abalo da saúde financeira da empresa. Portanto, realizou-se este estudo

para que se pudesse definir qual seria o ideal regime que esta poderá optar, levando à identificação da existência ou inexistência de prejuízos e, por consequência, gerando uma melhor rentabilidade e lucratividade desta empresa. Com isso, avaliou-se se a empresa, no decorrer dos últimos 5 anos, teve retorno e se a sua lucratividade foi aceitável, baseando-se na premissa de que uma empresa que não é lucrativa, não pode viabilizar seu empreendimento. Tudo isso porque o desenvolvimento de um negócio, das pessoas que trabalham ali, bem como a satisfação dos seus clientes, depende fundamentalmente que esse seja lucrativo. O autor Gitman (2010, p. 42) propõe, “A análise de índices a partir das demonstrações financeiras é importante para os acionistas, os credores e os administradores da própria empresa. Tanto os acionistas atuais como os possíveis acionistas futuros estão interessados no nível corrente e no nível futuro de risco e retorno da empresa, os quais afetam diretamente o preço da ação. (...) Uma de suas preocupações secundárias tem a ver com a rentabilidade da empresa: os credores querem certificar-se de que ela é saudável. Os administradores, como os acionistas, preocupam-se com todos os aspectos da situação financeira da empresa e procuram construir índices financeiros que sejam considerados favoráveis tanto pelos proprietários como pelos credores.”.

1.4 Estrutura do trabalho

O trabalho está dividido em 5 capítulos. O primeiro capítulo apresenta-se a introdução, seguido da problemática, objetivo geral e específico e a justificativa.

No segundo capítulo é realizada uma revisão dos principais tributos e impostos objetos do trabalho, bem como, os índices de rentabilidade e lucratividade, e de retorno.

No terceiro capítulo, apresenta-se a metodologia utilizada para o desenvolvimento do trabalho.

Já, no quarto capítulo a análise dos dados referente as formas tributárias, impostos sobre a receita bruta e os índices de rentabilidade e lucratividade, e de retorno.

Por fim, no quinto capítulo contém as considerações finais e as recomendações para trabalhos futuros.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Neste capítulo poderá ser visualizado a base teórica em que foi baseado este estudo para a empresa ABC. Este trabalho foi dividido em duas partes, na primeira parte abordou-se os regimes tributários para definir qual o mais vantajoso para a empresa, e na segunda parte se enfatizou um estudo acerca da rentabilidade, buscando descobrir a rentabilidade de cada imóvel para esta empresa, bem como sua lucratividade.

2.1 Mercado Imobiliário e Histórico da empresa em estudo

O Brasil, nos últimos cinco anos, teve uma valorização muito grande do mercado imobiliário, ao passo que nenhum outro lugar no mundo teve tal valorização. Conforme uma comparação realizada entre 54 países pelos bancos centrais ao redor do mundo, percebeu-se que no Brasil os imóveis ficaram 121,6% mais caros no período pós crise de 2008. Essa valorização dos últimos 5 anos superou grandes mercados como o de Hong Kong, Malásia e Cingapura. Porém, atualmente, este mercado desacelerou e no último semestre de 2013, teve 4,6% de aumento. O britânico Liam Balley, chefe da área de pesquisa internacional de Knight Frank, maior imobiliária independente do mundo, diz que “O mercado brasileiro passa por um período de ajuste alinhado com o menor crescimento da economia. Essa desaceleração pode ser considerada positiva porque eleva a sustentabilidade do setor.” (NAKAGAWA, 2014).

Diversos autores em trabalhos, artigos e pesquisas, relacionam o aquecimento do setor imobiliário no Brasil com o expressivo crescimento econômico do país nos últimos anos, a elevação do PIB brasileiro, aumento da taxa de emprego formal, aumento do salário mínimo e a elevação do poder de consumo da população (SÍGOLO, 2009).

Com esse breve histórico do mercado imobiliário que viveu um ápice, e logo em seguida uma queda na valorização, irá tratar-se a seguir do histórico da empresa que foi usada para a pesquisa deste trabalho.

Em 1966 foi criada em Santana do Livramento a empresa ABC¹. Inicialmente foi criada com o intuito da comercialização de materiais de construção, se especializando no ramo e sendo conhecida entre todos os santanenses. Alguns anos depois, criou-se também uma construtora

¹ O gestor pediu privacidade com o nome da empresa e de seus gestores, por isso a empresa leva um nome fictício.

que foi incorporada ao comércio. Devido à necessidade apresentada pela construtora de não ter fornecedores locais e pelo alto custo de ter que se buscar materiais em outras cidades, foram criadas como complemento uma serralheria, uma olaria, uma carpintaria, entre outros serviços que pudessem dar o suporte necessário à construtora e ao comércio.

Logo quando do início da construtora, o foco apresentado era na construção de casas. Para que se conseguisse recursos financeiros, e por conseguinte se construísse as casas, foram feitos consórcios entre os interessados que contribuía com valores e ao final recebiam os imóveis prontos para a moradia. Devido ao sucesso do referido consórcio, ele transformou-se em um sistema de financiamento próprio da construtora.

Após esta fase, começou-se a construir prédio de apartamentos. Em um primeiro momento, efetivava-se a venda das unidades de apartamentos. Depois, decidiu-se que ao construir os imóveis, eles ficaram na propriedade da empresa para que fossem alugados.

Em meados dos anos 2000, a empresa que passava por dificuldades financeiras, optou por encerrar as atividades de comércio, construtora e etc. Desde essa época, a empresa ABC permanece como imobiliária, administrando e gerindo imóveis próprios que subsistiram para aluguéis.

2.2 Regimes tributários

É visto em vários livros da área financeira os regimes tributários que se encaixam para as empresas dos mais variados ramos. Abordou-se, portanto, neste trabalho os regimes de tributação: sobre o Lucro Real, Lucro Presumido, Lucro Arbitrado e Simples Nacional.

2.2.1 Lucro Real

Lucro real é o lucro do período de apuração ajustado pelas adições, exclusões ou compensações previstas ou autorizadas na legislação e corresponde à base de cálculo do imposto devido pelas pessoas jurídicas.

Conforme a Lei nº 10.637/02, estão obrigadas ao lucro real as pessoas jurídicas que:

- a) Cujas receitas totais, no ano-calendário anterior, tenham sido superiores a R\$48.000.000,00, ou R\$4.000.000, multiplicados pelo número de meses do período, quando inferior a 12 meses;
- b) Cujas atividades sejam de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, agências de fomento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta;
- c) Que tiverem lucros, rendimentos, ou ganhos de capital oriundos do exterior;
- d) Que, autorizadas pela legislação tributária, usufruam de benefícios fiscais relativos à isenção ou redução de Imposto de Renda;
- e) Que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal do imposto com base em estimativa;
- f) Que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (*factoring*);
- g) Que exerçam atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, enquanto não concluídas as operações imobiliárias para as quais haja registro de custo orçado;
- h) Sociedade de propósito específica (SPE) constituída, exclusivamente, por microempresas ou empresas de pequeno porte optantes pelo Simples Nacional, na forma do que dispõe o artigo 56 da Lei Complementar 123/2006, com redação da Lei Complementar 128/2008;
- i) Que explorem as atividades de securitização de créditos imobiliários, financeiros e do agronegócio.

Para Iudícibus, Marion (2009, p.331):

O Lucro Real é a modalidade de apuração do Imposto de Renda baseado na apuração do Lucro Fiscal, diferente do Lucro Contábil. Essa diferença tem a sua explicação sustentada na legislação que pede para excluir ou adicionar da Base de Cálculo do Imposto de Renda alguns valores que a empresa considerou como despesas e a legislação do Imposto de Renda não permite a dedução delas, bem como valores que a empresa considera como rendimentos e a legislação entende que é um valor já tributado no local de origem.

A partir do ano-calendário de 1997, as pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real que não desejarem trabalhar com recolhimento por estimativa deverão pagar o Imposto de Renda, determinado com base no lucro real, por períodos de apuração trimestrais, encerrados nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro, e 31 de dezembro de cada ano-calendário (RIR/99).

Do lucro apurado trimestralmente, este deverá ser transcrito no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) e, ajustados conforme legislação vigente. É um livro de natureza fiscal, criado pelo Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, e alterações posteriores, é destinado à apuração extra

contábil do lucro real sujeito à tributação pelos impostos de renda em cada período de apuração, contendo, elementos que poderão afetar os resultados de períodos futuros.

O livro de Iudícibus, Marion (2009, p.345) explana a respeito do Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR), que “A legislação tributária determinou que o livro mencionado seja utilizado pelas empresas que são tributadas com base no lucro real”.

Segundo Iudícibus, Marion (2009, p.345):

Uma de suas funções é conter, de forma bem detalhada, o cálculo do lucro real efetuado pela empresa, bem como também é utilizado para controlar valores que mantêm relação com a determinação do lucro real do exercício e de exercícios futuros. Por exemplo, o prejuízo fiscal de um exercício fica registrado em uma página específica do LALUR e que é usada para controlar tal valor: decréscimos em virtude de seu uso para compensação de lucro(s) real(is) futuro(s). Se em algum exercício futuro ocorrer novo prejuízo fiscal, este é controlado em outra página do LALUR, isto ocorreu até dezembro de 1995. Com o advento da Lei nº 9.249, de 26-12-95, art. 4º, foi extinta a correção monetária do balanço, assim como a Lei nº 8.891, de 20-1-95, art. 42, para efeito de determinar o lucro real; o lucro líquido ajustado pelas adições e exclusões previstas ou autorizadas pela legislação do Imposto de Renda poderá ser reduzido em, no máximo, 30%. A partir desta data, os prejuízos prevalecem por tempo indeterminado; desta forma, não há mais a necessidade de controlá-los em folhas separadas.

Além do IRPJ, as pessoas jurídicas devem recolher sobre o lucro líquido ajustado a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL), instituída pela Lei nº 7.689/1988. 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 (Lei nº 8.981, de 1995, artigo 57).

Abaixo, no quadro 1, demonstra-se as alíquotas e adicionais sobre o lucro líquido, referentes ao IRPJ e CSLL.

Quadro 1 – Alíquotas e adicionais do IRPJ e CSLL.

Tributos	Alíquota	Adicional
IRPJ	15%	10% - A parcela do lucro real que exceder ao valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. A cada trimestre o valor limite é de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).
CSLL	9%	A legislação não prevê adicional para esse tributo.

Fonte: elaborado pelo autor, com base no RIR/99.

Pode-se ver também no livro Curso Prático IRPJ (COAD, Volume I, 2013, p. 19-20):

A adoção do lucro real trimestral ou a opção pelo regime de estimativa será irrevogável para todo o ano-calendário. A opção pelo regime de estimativa será manifestada:

- a) Com o pagamento do imposto correspondente ao mês de janeiro ou de início da atividade, calculado com base na receita bruta e acréscimos ou no lucro real apurado em balanço/balancete de redução;
- b) Com a transcrição, no Diário e no Livro de Apuração do Lucro Real (Lalur), do balanço/balancete e da demonstração do prejuízo fiscal, respectivamente, relativos ao mês de janeiro do ano-calendário.

2.2.1.1 Tributos Incidentes sobre a Receita Bruta - Lucro Real

2.2.1.1.1 PIS – Programa de Integração Social

Este tributo foi criado em 1970 pela Lei Complementar nº 7, ao longo do tempo sofreu diversas alterações. Recentemente inúmeras alterações foram procedidas por meio das Leis 10.637/02, 10.833/03, 10.865/04 e 10.925/04. Devemos considerar, ainda, que, para determinados segmentos ou produtos existem legislações específicas.

São contribuintes para o PIS/PASEP incidentes sobre o faturamento as pessoas jurídicas de direito privado e as que lhes são equiparadas pela legislação do Imposto de Renda (IN SRF 247/02, art. 3º *caput* e §§ 1º e 2º). Com a promulgação das Leis nº 10.637/02 e 10.833/03, define a incidência pelo sistema não cumulativo e cumulativo.

A partir da competência dezembro de 2002, para fins de cálculo do PIS/PASEP, é preciso que se faça uma separação entre o critério de incidência cumulativa e incidência não cumulativa.

No quadro 2, apresenta-se as alíquotas do PIS/PASEP na incidência cumulativa e não cumulativa.

Quadro 2 – Incidência cumulativa e não cumulativa PIS/PASEP.

Incidência Cumulativa	Incidência Não Cumulativa
Entidades sem Fins Lucrativos – 1% sobre a folha de pagamento; Empresas em geral – 0,65%	Entidades sem Fins Lucrativos – segue alíquota cumulativa sobre a folha de pagamentos. Empresa em geral – 1,65%
Não se pode utilizar créditos	Permitida a utilização de créditos
Aplica-se a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou arbitrado e não se aplica a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, exceto nos casos específicos previstos em Lei.	Não se aplica às pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado e optantes pelo SIMPLES.

Fonte: elaborado pelo autor com base nas Leis nºs. 10.637/02 e 10.833/03

2.2.1.1.2 COFINS – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social

Criada pela Lei Complementar nº 70/91, esta legislação sofreu importantes alterações a partir da competência fevereiro de 1999. Recentemente, as principais alterações sofridas e que modificaram o sistema de arrecadação foram as seguintes Leis nºs. 10.833/03, 10.865/04 e 10.925/04. Da mesma forma que o PIS/PASEP, devemos considerar, que para determinados segmentos ou produtos existem legislações específicas.

A COFINS, incide sobre o faturamento das pessoas jurídicas de direito privado e as que lhes são equiparadas pela legislação do Imposto de Renda (IN SRF 247/02, art. 3º *caput* e §§ 1º e 2º). Com a promulgação das Leis nº 10.637/02 e 10.833/03, define a incidência pelo sistema não cumulativo e cumulativo.

Portanto, o tratamento cumulativo e não cumulativo, deve a partir de 1º de fevereiro de 2004, passou a ser aplicado à COFINS, conforme a Lei nº 10.833/03.

Abaixo, no quadro 3, tem-se o comparativo das incidências cumulativas e não cumulativas para a contribuição da COFINS.

Quadro 3 – Incidência cumulativa e não cumulativa PIS/PASEP.

Incidência Cumulativa	Incidência Não Cumulativa
Entidades sem Fins Lucrativos – NÃO RECOLHE Empresas em geral – 3% Entidades Financeiras – 4%	Entidades sem Fins Lucrativos – NÃO RECOLHE Empresa em geral – 7,6% Entidades Financeiras – 7,6%
Não se pode utilizar créditos	Permitida a utilização de créditos
Aplica-se a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou arbitrado e não se aplica a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, exceto nos casos específicos previstos em Lei.	Não se aplica às pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado e optantes pelo SIMPLES.

Fonte: elaborado pelo autor com base nas Leis nºs. 10.637/02 e 10.833/03

2.2.1.1.3 Incidência Não Cumulativa

Ambas as contribuições (cumulativa e não cumulativas) têm como fato gerador o faturamento mensal, assim entendido o total das receitas auferidas pela pessoa jurídica, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica.

A base de cálculo da contribuição é o valor do faturamento, conforme definido acima, ou seja, a totalidade das receitas (Lei nº 10.833/03).

Não integram a base de cálculo da incidência não cumulativa as receitas:

- isentas ou não alcançadas pela incidência da contribuição ou sujeitas à alíquota zero;
- não operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente;
- auferidas pela pessoa jurídica revendedora, na revenda de mercadorias em relação às quais a contribuição seja exigida da empresa vendedora, na condição de substituta tributária.

Ainda, poderá ser excluído da base de cálculo (Lei 10.833/03), os valores:

- I – das vendas canceladas;
- II – dos descontos incondicionais concedidos;
- III – do IPI;
- IV – do ICMS, quando destacado em nota fiscal e cobrado pelo vendedor dos bens ou prestador de serviços na condição de substituto tributário;
- V – das reversões de provisões;
- VI – das recuperações de créditos baixados como perda, que não representem ingresso de novas receitas;
- VII – do resultado positivo da avaliação de investimentos pelo valor do patrimônio líquido e os lucros e dividendos derivados de investimentos avaliados pelo custo de aquisição, que tenham sido computados como receita;
- VIII – decorrentes de transferência onerosa, a outros contribuintes do Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação – ICMS, conforme o disposto no inciso II do § 1º do art. 25 da Lei Complementar nº 87, de 13 de setembro de 1996 (Lei nº 11.945/09).

Conforme a Lei 10.833/03 prevê a utilização de créditos sobre custos e despesas realizadas no mercador interno. Do valor a pagar, a pessoa jurídica poderá descontar créditos calculados mediante a aplicação das alíquotas de 1,65% e 7,6% para o PIS e COFINS, respectivamente, sobre o valor:

- I – dos bens adquiridos para revenda e bens e serviços, utilizados como insumo na prestação de serviços e na produção ou fabricação de bens ou produtos destinados à venda, inclusive combustíveis e lubrificantes, adquiridos no mês;
- II – incorrido no mês: da energia elétrica consumida nos estabelecimentos da pessoa jurídica; dos aluguéis de prédios, máquinas e equipamentos, pagos à pessoa jurídica, utilizados nas atividades da empresa; do valor das contraprestações de operações de arrendamento

mercantil de pessoa jurídica, exceto de optante pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte – SIMPLES; e da armazenagem de mercadorias e frete na operação de venda, quando o ônus for suportado pelo vendedor;

III – dos encargos de depreciação e amortização: das máquinas, equipamentos e outros bens incorporados ao ativo imobilizado adquiridos para utilização na produção de bens destinados à venda, ou na prestação de serviços dos bens; e das edificações e benfeitorias em imóveis próprios ou de terceiros, utilizados nas atividades da empresa;

IV – dos bens recebidos em devolução, cuja receita de venda tenha integrado faturamento do mês ou de mês anterior, e tributada pela incidência não cumulativa, devolvidos no mês;

V – armazenagem de mercadorias e frete na operação de venda quando o ônus for suportado pelo vendedor.

2.2.2 Regime de Estimativa

Como regra geral, as pessoas jurídicas devem apurar o Imposto de Renda devido trimestralmente, com base no lucro real, presumido ou arbitrado, por períodos de apuração encerrados em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro, ressalvados os casos de incorporação, fusão, cisão ou encerramento de atividades, nos quais a apuração da base de cálculo e do imposto devido deve ser efetuada na data do evento (RIR/1999, art. 221).

Conforme o RIR/199, art. 221, no regime de tributação pelo lucro real, alternativamente à apuração trimestral, a pessoa jurídica pode optar pelo pagamento mensal do imposto por estimativa, ficando:

- a) Obrigada à apuração do lucro real anualmente, em 31 de dezembro, ou por ocasião de incorporação, fusão, cisão ou encerramento de atividades, para fins de determinação do imposto efetivamente devido no período e ajuste de diferenças – pagamento do saldo positivo apurado ou restituição de saldo negativo apurado; e
- b) Com a opção de apurar o lucro real no decorrer do ano, mediante levantamento de balanços ou balancetes periódicos, com base nos quais poderá reduzir ou suspender os pagamentos mensais do imposto.

Embora o lucro real seja apurado anualmente, nessa modalidade a pessoa jurídica está obrigada a recolher mensalmente o imposto, calculando sobre uma base estimada.

A opção pelo pagamento mensal é considerada exercida com o pagamento do imposto correspondente ao mês de janeiro (ou do início de atividades, quando for o caso), vencível no último dia útil do mês subsequente. Está opção pelo pagamento mensal do Imposto de Renda impõe o pagamento mensal também da Contribuição Social sobre o lucro.

A base de cálculo do imposto é determinada pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta mensal. Esse percentual é fixado em função da atividade da empresa.

Sobre a receita bruta mensal auferida na(s) atividade(s) que constitua(m) o objeto da empresa aplicam-se os seguintes percentuais (RIR/1999, art. 223; IN SRF nº 93/1997, art. 3º, § 2º e Ato Declaratório Normativo Cosit nº 6/1997):

Quadro 4 – Percentuais de estimação do lucro

ATIVIDADES	Percentuais	Percentuais Reduzidos Receita Anual até R\$ 120.000,00
Comércio e indústria	8,0	Atividades que não podem se beneficiar da redução do percentual
Serviços de transporte de cargas	8,0	
Sobre a receita bruta dos serviços hospitalares	8,0	
Sobre a receita bruta de construção por empreitada, quando houver emprego de materiais em qualquer quantidade (Ato Declaratório Normativo COSIT nº 06/97)	8,0	
Loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda	8,0	
Serviços de transporte de passageiros	16,0	
Revenda de combustíveis derivados de petróleo e álcool, inclusive gás	1,6	
Prestadoras de serviços relativos ao exercício de profissões legalmente regulamentada, inclusive escolas (S/C do antigo regime do DL 2.397)	32,0	
Intermediação de negócios, inclusive corretagem (seguros, imóveis, dentre outros) e as de representação comercial	32,0	16,0
Administração, locação ou cessão de bens imóveis, e móveis	32,0	16,0
Construção por administração ou por empreitada unicamente de mão de obra	32,0	16,0
Prestação de serviços de gráfica, com ou sem fornecimento de material, em relação à receita bruta que não decorra de atividade comercial ou industrial	32,0	16,0
Prestação de serviços de suprimento de água tratada e coleta de esgoto e exploração de rodovia mediante cobrança de pedágio (Ato Declaratório COSIT nº 16/2000)	32,0	16,0
Diferencial entre o valor de venda e o valor de compra de veículos usados	32,0	16,0

Fonte: elaborado pelo autor, com base no RIR/1999

Ainda, conforme o livro Curso Prático IRPJ (COAD, Volume I, 2013, p. 37), deve compor à base de cálculo, encontrada pela aplicação do percentual relativo a atividade sobre a receita bruta da venda ou prestação de serviços, no mês em que forem auferidos:

- a) Os ganhos de capital auferidos nas alienações de bens e direitos do Ativo Permanente (conforme Lei 6.404/76, antes das alterações da Lei 11.941/2009);
- b) Os ganhos auferidos nas alienações de participações societárias permanentes em sociedades coligadas e controladas, e de participações societárias que permaneceram no Ativo da pessoa jurídica até o término do ano-calendário seguinte ao de suas aquisições;
- c) Os ganhos de capital auferidos nas alienações de ouro não considerado ativo financeiro;
- d) A receita de locação de imóvel, quando a pessoa jurídica não exercer a atividade de locação de imóveis, deduzida dos encargos necessários à sua percepção;
- e) Os juros equivalentes à taxa referencial Selic, acumulada mensalmente, e de 1% no mês da compensação ou restituição, relativos a impostos e contribuição pagos a maior ou indevidamente;
- f) Os juros ativos, não decorrentes de aplicações financeiras;
- g) As variações monetárias ativas;
- h) As multas ou qualquer vantagem paga ou creditada por pessoa jurídica, ainda que a título de indenização, em virtude de rescisão de contrato;
- i) A diferença entre o valor em dinheiro ou o valor dos bens e direitos recebidos de instituição isenta, a título de devolução de patrimônio, e o valor em dinheiro ou o valor dos bens e direitos que tenham sido entregues para a formação do referido patrimônio;
- j) Os ganhos de capital auferidos na devolução de capital em bens e direitos.

O valor do imposto mensal estimado será encontrado pela aplicação da alíquota de 15% sobre a base de cálculo estimada. Do imposto apurado poderão ser deduzidos:

1. O imposto pago ou retido na fonte sobre receitas computadas na determinação da base de cálculo;
2. O imposto de renda pago a maior ou indevidamente em períodos anteriores;
3. Os incentivos fiscais ao Programa de Alimentação do Trabalhador – PAT, doações e patrocínios culturais, investimentos em projetos audiovisuais e doações a Fundos dos Direitos da Criança e do Adolescente, dentro das condições e limites próprios de cada um.

Sobre a parcela da base de cálculo mensal que exceder a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) há a incidência do Adicional do Imposto de Renda de 10%.

Os contribuintes que pagarem o Imposto de Renda mensal com base na receita bruta e acréscimos deverão recolher a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, a cada mês, também sob a forma de estimativa.

A base de cálculo estimada da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, deve corresponder à soma dos seguintes valores:

- a) O valor resultante da aplicação, sobre a receita bruta da atividade, dos percentuais fixados pelo artigo 20 da Lei 9.249/95, e suas alterações;
- b) Os ganhos de capital, demais receitas e os resultados positivos correspondentes a receita não abrangida pela letra “a”.

Quadro 5 - Percentuais Aplicáveis Sobre a Receita Bruta Mensal.

Atividade	%
Revenda para consumo de combustível derivado de petróleo, álcool etílico carburante e gás natural	12
Revenda de mercadorias	
Venda de produtos de fabricação própria	
Instituições financeiras e empresas equiparadas	
Industrialização por encomenda (material fornecido pelo encomendante)	
Atividade rural	
Representação comercial por conta própria	
Loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda	
Execução de obras da construção civil com emprego de materiais	
Serviços de transporte	
Serviços hospitalares	
Serviços de auxílio diagnóstico e terapia, patologia clínica, imagenologia, anatomia patológica e citopatologia, medicina nuclear e análises e patologias clínicas	
Outras atividades não caracterizadas como prestação de serviços	
Prestação de serviços relativos ao exercício de profissões legalmente regulamentadas	32
Intermediação de negócios (inclusive representação comercial por conta de terceiros e corretagem de seguros, imóveis e outros)	
Administração, locação ou cessão de bens imóveis (exceto a receita de aluguéis, quando a pessoa jurídica não exercer a atividade de locação de imóveis)	
Administração de consórcios de bens duráveis	
Cessão de direitos de qualquer natureza	
Construção por administração ou por empreitada unicamente de mão de obra	
Prestação de serviços em geral	
Factoring	

Fonte: elaborado pelo autor, com base na Lei 10.833/03

De acordo com a Lei nº 10.833/03, art. 29, devem compor a base de cálculo estimada da CSLL, no mês em que forem auferidos, dentre outros:

- a) Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e de renda variável;
- b) Os rendimentos auferidos nas operações de mútuo realizadas entre pessoas jurídicas e pessoas físicas;

- c) Os ganhos de capital nas alienações de bens e direitos do antigo Ativo Permanente (conforme Lein6.404/76, antes as alterações da Lei 1.941/2009);
- d) Os ganhos de capital nas alienações de ouro não considerado ativo financeiro;
- e) Os ganhos de capital auferidos nas alienações de participações societárias permanentes em sociedades coligadas e controladas, e de participações societárias que permanecerem no ativo da pessoa jurídica até o término do ano-calendário seguinte ao de suas aquisições;
- f) Os ganhos auferidos em operações de cobertura (hedge), realizadas em bolsas de valores, de mercadorias e de futuros ou no mercado de balcão;
- g) A receita da locação de imóveis, quando não for este o objeto social da pessoa jurídica, deduzida dos encargos necessários à sua percepção;
- h) Os juros equivalentes à taxa referencial Selic, acumulada mensalmente, e de 1% no mês da compensação ou da restituição, relativos a impostos e contribuições pagos a maior ou indevidamente;
- i) Os juros e indenizações por lucros cessantes, decorrentes de sentenças judiciais;
- j) Os juros ativos, não decorrentes de aplicações financeira;
- k) As multas ou qualquer outra vantagem paga ou creditada por pessoa jurídica, ainda que a título de indenização, em virtude de rescisão de contrato;
- l) As variações monetárias ativas;
- m) A diferenciação entre o valor em dinheiro ou o valor dos bens e direitos recebidos de instituição isenta, a título de devolução de patrimônio, e o valor em dinheiro ou o valor dos bens e direitos que tenham sido entregues para a formação do referido patrimônio;
- n) Os ganhos de capital auferidos na devolução de capital de bens e direitos.

A alíquota da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido é de, conforme quadro 6:
 Quadro 6 – Alíquotas e adicionais do IRPJ e CSLL.

Pessoas Jurídicas	Percentual Aplicável
Pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, bancos de qualquer espécie, distribuidora de valores imobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo;	15%
Demais casos	9%

Fonte: elaborado pelo autor, com base na Lei 10.833/03

2.2.3 Lucro Presumido

No livro Curso Prático IRPJ (COAD, Volume II) (2012, p. 6) tem-se como conceito para lucro presumido:

Compreende-se como lucro presumido, apurado trimestralmente, o montante determinado pela soma das seguintes parcelas:

- a) O valor resultante da aplicação dos percentuais, de acordo com o quadro 7 sobre a receita bruta da atividade;
- b) Os ganhos de capital, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras, as demais receitas e os resultados positivos decorrentes de receitas não abrangidas pela letra anterior e demais valores determinados pela legislação vigente.

Quadro 7 – Percentuais Sobre Receita Bruta Lucro Presumido

Atividade	%
Revenda para consumo de combustível derivado de petróleo, álcool etílico carburante e gás natural	1,6
Prestação de Serviços relativos ao exercício de profissão legalmente regulamentadas	32
Prestação de Serviços em geral	
Intermediação de negócios (inclusive representação comercial por conta de terceiros e corretagem de seguros, imóveis e outros)	
Administração, locação ou cessão de bens imóveis e móveis (exceto a receita de aluguéis, quando a pessoa jurídica não exercer a atividade de locação de imóveis)	
Administração de consórcios de bens duráveis	
Cessão de direitos de qualquer natureza	
Construção por administração ou por empreitada unicamente de mão de obra	
Serviço de transporte, exceto o de cargas	16
Revenda de mercadorias	8
Venda de produtos de fabricação própria	
Industrialização por encomendo (materiais fornecidos pelo encomendante)	
Atividade Rural	
Representação comercial por conta própria	
Loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda	
Execução de obras da construção civil com emprego de materiais	
Serviços Hospitalares	
Serviços de auxílio diagnóstico e terapia, patologia clínica, imagenologia, anatomia patológica e citopatologia, medicina nuclear e análises e patologias clínicas	
Transporte de cargas	
Outras atividades não caracterizadas como prestação de serviços	

Fonte: elaborado pelo autor, com base na Lei 10.833/03

Pode-se ver em Iudícibus, Marion (2009, p.345) que:

O imposto de renda calculado sobre o lucro presumido é uma forma simplificada de cálculo do tributo a que podem se habilitar empresas que preenchem cumulativamente os requisitos:

- Quanto à natureza jurídica e domicílio do titular ou dos sócios;
- Quanto à espécie de atividade;
- Quanto ao limite da receita bruta.

Quanto ao primeiro requisito, o “lucro presumido” só é aplicável às firmas individuais, às sociedades por quotas de responsabilidade limitada ou às sociedades em nome coletivo. O titular ou sócios deve(m) ser pessoa(s) física(s) domiciliada(s) no país.

Quanto à atividade operacional, só se admitem no regime do lucro presumido as empresas cuja receita operacional se origina:

- a) Da venda de produtos de fabricação própria (indústrias) ou venda de mercadorias adquiridas para revenda;
- b) Do transporte de cargas;
- c) Da industrialização de produtos em que o encomendante forneça as matérias-primas, os produtos intermediários e a embalagem;
- d) Das chamadas “atividades mistas” que compreendem, além das receitas oriundas das atividades mencionadas em a, b e c, as decorrentes de prestação de serviços.

Quanto ao limite da “receita bruta”, é ele fixado em determinado teto anual, ajustado nos casos em que a empresa inicie suas atividades ao longo do exercício social. Nessa “receita bruta” são incluídas todas as receitas da empresa (inclusive as receitas financeiras, as “não operacionais” etc.), sendo permitido deduzir o IPI cobrado dos clientes, as devoluções de vendas e os abatimentos incondicionais.

Podemos ver em Andrade Filho (2008, p. 500) que:

A expressão lucro presumido é ambígua, isto é, designa mais de uma coisa. Ela serve para fazer referência a um regime tributação ao qual algumas pessoas podem aderir como sujeitos passivos do Imposto de Renda e serve também para designar a base de cálculo do Imposto de Renda devido pelas pessoas que vierem a aderir a essa sistemática de tributação.

No primeiro caso, o conceito de “lucro presumido” como sistemática de apuração de Imposto de Renda decorre da conjunção de diversas normas do direito positivo que prescrevem as formas e as condições pelas quais as pessoas jurídicas podem ingressar manter-se e sair dessa sistemática de apuração do imposto. No segundo caso, o lucro presumido é a base de cálculo do imposto que será determinada, grosso modo, pela aplicação de um percentual sobre o montante da receita bruta decorrente de venda de mercadorias e de serviços, e acrescido de outras receitas e ganhos de capital, apurados na forma da lei.

A lei 12.814, de 16 de maio de 2013, que começou a vigorar no início do ano de 2014, no seu artigo 7º, altera a lei nº 9.718/98, dizendo que:

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

Para Andrade Filho (2008, p. 516):

No regime de tributação com base no lucro presumido, os efeitos fiscais decorrentes de receitas são os indicados, de forma lacônica, pelo art. 528 do RIR/99. Segundo esse preceito, verificada omissão de receitas, o montante omitido será computado na determinação do lucro presumido, observado o percentual aplicável à receita de cada atividade e definido no art. 516 do mesmo regulamento. No caso de contribuintes com atividades diversificadas, não sendo possível a identificação da atividade a que se refere a receita omitida, esta será adicionada àquela que corresponder ao percentual mais elevado.

Curiosamente, o art. 528 do RIR/99 não estabelece quais os critérios que deverão ser observados na apuração da eventual omissão de receitas. Nem mesmo faz remissão à legislação vigente, o que seria indispensável para que os potenciais sujeitos, e também os agentes fiscais, saibam o que deve ser feito. Todavia, com certa dose de boa vontade, é possível afirmar que essa remissão é feita pelo art. 288 do citado regulamento. Se assim for, os critérios para determinação dos valores desviados da tributação estão delineados nos arts. 281 a 287 do RIR/99.

No livro Curso Prático IRPJ (COAD, Volume II) (2012, p. 27), tem-se como cálculo do Imposto no encerramento do trimestre, a empresa determinará o Imposto de Renda a pagar, aplicando, sobre a base de cálculo, as seguintes alíquotas:

Quadro 8 – Alíquotas e adicionais do IRPJ e CSLL.

Tributos	Alíquota	Adicional
IRPJ	15%	10% - A parcela 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. A cada trimestre o valor limite é de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).
CSLL	9%	A legislação não prevê adicional para esse tributo.

Fonte: elaborado pelo autor, com base no RIR/99.

Já como deduções do imposto devido, pode-se observar no Curso Prático IRPJ (COAD, Volume II) (2012, p. 27-28):

Para efeito de pagamento, a pessoa jurídica poderá deduzir do IRPJ apurado em cada trimestre:

- o Imposto de Renda pago ou retido na fonte sobre receitas que integram a base de cálculo do IRPJ devido, tais como:

- a) Receitas da prestação de serviços caracterizadamente de natureza profissional;
- b) Comissões, corretagens ou qualquer outra remuneração pela representação comercial ou pela mediação na realização de negócios civis e comerciais;
- c) Receitas da prestação de serviços de limpeza e conservação de imóveis, de segurança, de vigilância e de locação de mão de obra;
- d) Receitas da prestação de serviços de propaganda e publicidade, prestados por agências de propagando;
- e) Comissões sobre a venda de passagens, excursões ou viagens;
- f) Receitas da prestação de serviços de administração de distribuição de refeições pelo sistema de refeição-convênio, e de administração de cartões de crédito;
- g) Receitas da prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber;
- h) Juros e indenizações por lucros cessantes, decorrentes de sentença judicial;
- i) Rendimentos de aplicações financeiras de renda fixa;
- j) Ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda variável;
- k) Juros sobre o capital próprio auferidos na forma do artigo 9º da Lei 9.249/95, alterado pelo artigo 88 da Lei 9.430/96;
- l) Multas, vantagens ou indenizações por rescisão de contrato, pagas ou creditadas por pessoa jurídica;

Se o valor do imposto pago ou retido for superior ao IRPJ devido, o excesso poderá ser compensado com o imposto devido nos períodos subsequentes.

- o imposto de renda retido na fonte por órgãos, autarquias e fundações da administração pública federal, empresas públicas, sociedades de economia mista e demais entidades em que a União, direta ou indiretamente, detenha a maioria do capital social com direito a voto, na forma do artigo 64 da Lei 9.430/96, alterado pela Lei 10.833/2003.

Para efeito de dedução o imposto pago ou retido, constante de documento hábil, será considerado pelos valores originais, sem quaisquer acréscimos.

No livro Curso Prático IRPJ (COAD, Volume II) (2012, p. 29), pode ser analisado a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, para o lucro presumido:

Compreende-se como base de cálculo da CSLL, em cada trimestre, o montante determinado pela soma das seguintes parcelas:

- a) O valor resultante da aplicação dos percentuais, especificados no subitem 17.1 deste trabalho, sobre a receita bruta da atividade;
- b) Os ganhos de capital, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras, as demais receitas e os resultados positivos decorrentes de receitas não abrangidas pela letra anterior e os demais valores determinados pela legislação vigente.

Em cada trimestre, a primeira parcela da base de cálculo da CSLL apurada com base no lucro presumido será determinada aplicando-se, sobre a receita bruta da atividade, o percentual a ela correspondente.

Os percentuais aplicáveis sobre a receita bruta da atividade, para efeito de determinação da base de cálculo da CSLL, são os fixados pelo artigo 20 da Lei 9.249/95, alterado pelo artigo 22 da Lei 10.684/2003.

Portanto as pessoas jurídicas tributadas com base no lucro presumido devem observar os seguintes percentuais para efeito de apuração da base de cálculo da CSLL:

Quadro 9 - Tabela Percentuais Aplicáveis ao CSLL

Atividade	%
Revenda para consumo de combustível derivado de petróleo, álcool etílico carburante e gás natural	12
Revenda de mercadorias	
Venda de produtos de fabricação própria	
Industrialização por encomenda (materiais fornecidos pelo encomendante)	
Atividade rural	
Representação comercial por conta própria	
Loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda	
Execução de obras da construção civil com emprego de materiais	
Prestação de serviços de transporte	
Serviços Hospitalares	
Serviços de auxílio diagnóstico e terapia, patologia clínica, imagenologia, anatomia, patológica e citopatologia, medicina nuclear e análises e patologias clínicas.	
Outras atividades não caracterizadas como prestação de serviços	
Prestação de serviços, pelas sociedades civis, relativos ao exercício de profissão legalmente regulamentadas	32
Intermediação de negócios (inclusive representação comercial por conta de terceiros e corretagem de seguros, imóveis e outros)	
Administração, locação ou cessão de bens móveis e imóveis (exceto a receita de aluguéis, quando a pessoa jurídica não exercer a atividade de locação de imóveis)	
Administração de consórcios de bens duráveis	
Cessão de direitos de qualquer natureza	
Construção por administração ou por empreitada unicamente de mão de obra	
Prestação de serviços em geral	

Fonte: elaborado pelo autor, com base no RIR/99

Para as empresas que optam pelo lucro presumido, são obrigadas a cumprir algumas obrigações acessórias, que, segundo o Curso Prático IRPJ (COAD, Volume II) (2012, p. 37), são:

MANUTENÇÃO DE ESCRITA CONTÁBIL COMPLETA

Deverá ser mantida escrituração contábil completa, nos termos da legislação comercial, podendo, excepcionalmente, ser escriturado somente o livro Caixa, desde que neste conste registrada toda a movimentação financeira, inclusive a bancária. A escrituração do livro caixa encontra-se examinada, com exemplo prático, no Informativo 31/2010.

LIVRO DE REGISTRO DE INVENTÁRIO

A empresa deverá manter o livro Registro de Inventário, no qual deverão constar registrados os estoques existentes no término do ano-calendário a que se referir a opção pelo lucro presumido.

GUARDA DE DOCUMENTOS

A pessoa jurídica optante pelo lucro presumido estará obrigada a manter em boa ordem e guarda, enquanto não decorrido o prazo decadencial e não prescritas eventuais ações que lhes sejam pertinentes, todos os livros obrigatórios por legislação específica, bem como os documentos e demais papéis que serviram de base para a escrituração comercial e fiscal.

2.2.4 Lucro Arbitrado

O lucro arbitrado, pode ser visto por Iudícibus, Marion (2009, p.350), que:

O Imposto de Renda calculado sobre o lucro presumido é outra forma simplificada de cálculo do tributo. Pode ser considerado uma forma anômala de obter a base de cálculo do imposto. Em princípio ocorre quando, por algum motivo, o imposto não foi calculado com base no lucro real ou no lucro presumido.

O arbitramento do lucro pode ser feito pelas autoridades fiscais ou pelas próprias empresas, este último denominado arbitramento voluntário.

A legislação prevê alguns casos em que as autoridades fiscais podem arbitrar o lucro, dentre elas destacando-se:

- A não-manutenção da escrituração na forma prevista nas leis comerciais ou fiscais, ou a não-elaboração das demonstrações financeiras, por parte de empresas que se sujeitam à tributação com base no lucro real;
- O não-cumprimento de obrigações acessórias necessárias à determinação do lucro presumido por parte das empresas autorizadas a ser tributadas com base neste regime de tributação;
- A recusa de apresentação de livros ou documentos da escrituração, quando solicitados pelas autoridades fiscais;
- A manutenção da escrituração com vícios, erros ou deficiências que a tornem inútil para a determinação do lucro real ou do lucro presumido ou, ainda, se revelar evidente indício de fraude.

O autor Andrade Filho (2008, p.532), explana que:

A exemplo do que ocorre com o lucro presumido, a base de cálculo do lucro arbitrado, quando essa sistemática for adotada por opção do sujeito passivo, será determinada em pelo menos três etapas. Em primeiro lugar, é necessário identificar os valores relativos as receitas decorrentes da venda de bens ou serviço, inclusive locação de bens, se constante do objeto social, e sobre eles aplicar os percentuais que a lei determina para cálculo do lucro presumido com um acréscimo de 20%. Em seguida, dever ser acrescidas as demais receitas e dos ganhos de capital, e, por ao cumprimento das regras sobre preços de transferência e sobre a tributação de lucros auferidos no exterior.

O cálculo realizado com a receita bruta conhecida, é visto no livro Curso Prático IRPJ (COAD, Volume II) (2012, p.48):

Inicialmente, deverá ser determinada a parcela resultante da aplicação do percentual correspondente sobre a receita bruta da atividade da empresa auferida no trimestre, como é visto no quadro a seguir:

Quadro 10 – Percentuais Aplicáveis Receita Bruta no Lucro Arbitrado

Atividade	%
Revenda para consumo de combustível derivado de petróleo, álcool etílico carburante e gás natural	1,92
Instituições financeiras e empresas equiparadas	45
Prestação de Serviços relativos ao exercício de profissão legalmente regulamentadas	38,4
Prestação de serviços em geral	
Intermediação de negócios (inclusive representação comercial por conta de terceiros e corretagem de seguros, imóveis e outros)	
Administração, locação ou cessão de bens móveis e imóveis (exceto a receita de aluguéis, quando a pessoa jurídica não exercer a atividade de locação de imóveis)	
Administração de consórcios de bens duráveis	
Cessão de direitos de qualquer natureza	
Construção por administração ou por empreitada unicamente de mão de obra	
Factoring	
Serviços de transporte, exceto o de cargas	
Revenda de mercadorias	9,6
Venda de produtos de fabricação própria	
Industrialização por encomenda (materiais fornecidos pelo encomendante)	
Venda através de agente ou representante de empresa estrangeira	
Industrialização por encomenda (materiais fornecidos pelo encomendante)	
Venda através de agente ou representante de empresa estrangeira	
Atividade rural	
Representação comercial por conta própria	
Atividade imobiliária (loteamento de terrenos, incorporação, venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda)	
Execução de obras da construção civil, com emprego de materiais	
Serviços Hospitalares	
Serviços de auxílio diagnóstico e terapia, patologia clínica, imagenologia, anatomia patológica e citopatologia, medicina nuclear e análises e patologias clínicas	
Transporte de cargas	
Outras atividades não caracterizadas como prestação de serviços	

Fonte: elaborado pelo autor, com base no RIR/99

No livro Curso Prático IRPJ (COAD, Volume II) (2012, p. 54):

Quando a receita bruta da pessoa jurídica for desconhecida, a autoridade lançadora poderá, de acordo com a natureza do negócio, arbitrar o lucro mediante a utilização de uma das seguintes alternativas de cálculo:

- a) 1,5 do lucro real referente ao último período em que a pessoa jurídica manteve escrituração de acordo com as leis comerciais e fiscais. Quando o lucro real for decorrente de período de apuração anual, o valor que servirá de base ao arbitramento será proporcional ao número de meses do período considerado;
- b) 0,12 da soma dos valores do Ativo Circulante e Ativo Não Circulante, existentes no último balanço patrimonial conhecido;
- c) 0,21 do valor do capital, inclusive a sua correção monetária contabilizada como Reserva de capital, constante do último balanço patrimonial conhecido ou registrado nos atos de constituição ou alteração da sociedade;

- d) 0,15 do valor do Patrimônio Líquido, constante do último balanço patrimonial conhecido;
- e) 0,4 do valor das compras de mercadorias efetuadas no trimestre;
- f) 0,4 da soma, em cada trimestre, dos valores da folha de pagamento dos empregados e das compras de matérias-primas, produtos intermediários e materiais de embalagem;
- g) 0,8 da soma dos valores devidos no trimestre a empregados;
- h) 0,9 do valor do aluguel devido no trimestre.

As alternativas previstas nas letras “e”, “f” e “g” anteriores, a critério da autoridade lançadora, poderão ter sua aplicação limitada, respectivamente, às atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços e, no caso de empresas com atividade mista, ser adotados isoladamente em cada atividade.

O Curso Prático IRPJ (COAD, Volume II) (2012, p. 54-55), trata que os acréscimos à base de cálculo:

Deverão ser acrescidos à base de cálculo do imposto, em cada trimestre, os ganhos de capital, os rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, as demais receitas e os resultados positivos, decorrentes de receitas não abrangidas no cálculo efetuado (...), tais como:

- a) Os ganhos de capital, mas alienações de bens e direitos do Ativo Não Circulante, exceto Realizável a Longo Prazo;
- b) Os ganhos de capital nas alienações de ouro não considerado ativo financeiro;
- c) Os ganhos de capital auferidos nas alienações de participações societárias permanentes em sociedades coligadas e controladas e de participações societárias permanentes em sociedades coligadas e controladas e de participações societárias que permanecerem no ativo da pessoa jurídica até o término do ano-calendário seguinte ao de suas aquisições;
- d) Os ganhos de capital auferidos na devolução, em bens ou direitos, de participação no capital social de outra pessoa jurídica;
- e) Os rendimentos auferidos nas operações de mútuo, inclusive as realizadas entre pessoas jurídicas controladoras, controladas, coligadas ou interligadas;
- f) Os rendimentos de aplicações financeiras de renda fixa;
- g) Os ganhos líquidos obtidos em aplicações financeiras de renda variável;
- h) Os ganhos auferidos em operações de cobertura (hedge) realizadas em bolsas de valores, de mercadorias e de futuros ou no mercado do balcão;
- i) A receita de locação de imóvel, quando não for este o objetivo social da pessoa jurídica;
- j) Os juros sobre o capital próprio de que a empresa seja beneficiária;
- k) Os juros equivalentes à taxa referencial Selic, acumulada mensalmente, e de 1% no mês da compensação ou restituição, relativos a impostos e contribuições a serem restituídos ou compensados;
- l) Os juros ativos, não decorrentes de aplicações financeiras;
- m) As variações monetárias ativas;
- n) As multas ou qualquer outra vantagem paga ou creditada por pessoa jurídica, ainda que a título de indenização, em virtude de rescisão de contrato;
- o) O saldo dos valores cuja tributação tenha sido diferida de períodos de apuração anteriores;
- p) Os valores recuperados correspondentes a custos e despesas, inclusive com perdas no recebimento de créditos, salvo se a pessoa jurídica comprovar não os ter deduzido em período anterior tributado pelo lucro real ou que se refiram a período no

qual tenha se submetido ao regime do lucro presumido, lucro arbitrado, Simples Nacional ou SIMPLES;

q) Valor dos encargos suportados pela mutuária que exceder o limite calculado com base na taxa Libor, para depósitos em dólares dos Estados Unidos da América, pelo prazo de seis meses, acrescido de três por cento anuais a título de spread, proporcionalizados em função do período a que se referirem os juros, quando pagos ou creditados a pessoa vinculada no exterior e o contrato não for registrado no Banco Central do Brasil;

r) A diferença de receita auferida pela mutuante correspondente ao valor calculado com base na taxa a que se refere a letra “q” anterior e o valor contratado, quando este for inferior, caso o contrato, não registrado no Banco Central do Brasil, seja realizado com mutuária definida como pessoa vinculada domiciliada no exterior;

s) A diferença entre o valor em dinheiro ou o valor dos bens e direitos recebidos de instituição isenta, a título de devolução de patrimônio, e o valor em dinheiro ou o valor dos bens e direitos que tiver sido entregue para a formação do referido patrimônio;

t) Os lucros, rendimentos e ganhos de capital oriundos do exterior;

u) Demais receitas, ganhos de capital e resultados positivos não integrantes da receita bruta da atividade.

Tomando por base o RIR/99, pode ser visto que no encerramento do trimestre, o Imposto de Renda a pagar será determinado aplicando-se, sobre a base de cálculo formada pela soma das parcelas (...), as seguintes alíquotas:

Quadro 11 – Alíquotas e adicionais do IRPJ e CSLL.

Tributos	Alíquota	Adicional
IRPJ	15%	10% - A parcela 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. A cada trimestre o valor limite é de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).
CSLL	9%	A legislação não prevê adicional para esse tributo.

Fonte: elaborado pelo autor, com base no RIR/99.

2.2.5 Simples Nacional

Tomando por base a Lei Complementar 123/06, no seu art. 3º, temos o conceito de microempresas ou empresas de pequeno porte:

Consideram-se microempresas ou empresas de pequeno porte, a sociedade empresária, a sociedade simples, a empresa individual de responsabilidade limitada e o empresário a que se refere o art. 966 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), devidamente registrados no Registro de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso, desde que:

I - no caso da microempresa, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta igual ou inferior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais); e

II - no caso da empresa de pequeno porte, aufera, em cada ano-calendário, receita bruta superior a R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais).

No art. 13º da Lei Complementar 123/06, nota-se que o Simples Nacional implica o recolhimento mensal, mediante documento único de arrecadação, dos seguintes impostos e contribuições:

- I - Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ;
- II - Imposto sobre Produtos Industrializados - IPI, observado o disposto no inciso XII do § 1º deste artigo;
- III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL;
- IV - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, observado o disposto no inciso XII do § 1º deste artigo;
- V - Contribuição para o PIS/Pasep, observado o disposto no inciso XII do § 1º deste artigo;
- VI - Contribuição Patronal Previdenciária - CPP para a Seguridade Social, a cargo da pessoa jurídica, de que trata o art. 22 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, exceto no caso da microempresa e da empresa de pequeno porte que se dedique às atividades de prestação de serviços referidas no § 5º-C do art. 18 desta Lei Complementar;
- VII - Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e Sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação - ICMS;
- VIII - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Dentre as vedações para as empresas que desejam ingressar no Simples Nacional, constam a Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, conforme o art. 17º da Lei complementar 123/06:

- I - que explore atividade de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, gerenciamento de ativos (**asset management**), compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (**factoring**);
- II - que tenha sócio domiciliado no exterior;
- III - de cujo capital participe entidade da administração pública, direta ou indireta, federal, estadual ou municipal;
- V - que possua débito com o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, ou com as Fazendas Públicas Federal, Estadual ou Municipal, cuja exigibilidade não esteja suspensa;
- VI - que preste serviço de transporte intermunicipal e interestadual de passageiros;
- VII - que seja geradora, transmissora, distribuidora ou comercializadora de energia elétrica;
- VIII - que exerça atividade de importação ou fabricação de automóveis e motocicletas;

- IX - que exerça atividade de importação de combustíveis;
 X - que exerça atividade de produção ou venda no atacado de:
 a) cigarros, cigarrilhas, charutos, filtros para cigarros, armas de fogo, munições e pólvoras, explosivos e detonantes;
 b) bebidas a seguir descritas:
 1 - alcoólicas;
 2 - refrigerantes, inclusive águas saborizadas gaseificadas;
 3 - preparações compostas, não alcoólicas (extratos concentrados ou sabores concentrados), para elaboração de bebida refrigerante, com capacidade de diluição de até 10 (dez) partes da bebida para cada parte do concentrado;
 4 - cervejas sem álcool;
 XI - que tenha por finalidade a prestação de serviços decorrentes do exercício de atividade intelectual, de natureza técnica, científica, desportiva, artística ou cultural, que constitua profissão regulamentada ou não, bem como a que preste serviços de instrutor, de corretor, de despachante ou de qualquer tipo de intermediação de negócios;
 XII - que realize cessão ou locação de mão-de-obra;
 XIII - que realize atividade de consultoria;
 XIV - que se dedique ao loteamento e à incorporação de imóveis.
 XV - que realize atividade de locação de imóveis próprios, exceto quando se referir a prestação de serviços tributados pelo ISS.
 XVI - com ausência de inscrição ou com irregularidade em cadastro fiscal federal, municipal ou estadual, quando exigível.

As alíquotas para as microempresas ou empresas de pequeno porte comercial, que opta pelo Simples Nacional, poderá ser analisado na tabela a seguir:

Quadro 12 – Alíquotas e Partilha do Simples Nacional - Comércio

Receita Bruta em 12 meses (em R\$)	ALÍQUOTA	IRPJ	CSLL	COFINS	PIS/PAS EP	CPP	ICMS
Até 180.000,00	4,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,75%	1,25%
De 180.000,01 a 360.000,00	5,47%	0,00%	0,00%	0,86%	0,00%	2,75%	1,86%
De 360.000,01 a 540.000,00	6,84%	0,27%	0,31%	0,95%	0,23%	2,75%	2,33%
De 540.000,01 a 720.000,00	7,54%	0,35%	0,35%	1,04%	0,25%	2,99%	2,56%
De 720.000,01 a 900.000,00	7,60%	0,35%	0,35%	1,05%	0,25%	3,02%	2,58%
De 900.000,01 a 1.080.000,00	8,28%	0,38%	0,38%	1,15%	0,27%	3,28%	2,82%
De 1.080.000,01 a 1.260.000,00	8,36%	0,39%	0,39%	1,16%	0,28%	3,30%	2,84%
De 1.260.000,01 a 1.440.000,00	8,45%	0,39%	0,39%	1,17%	0,28%	3,35%	2,87%
De 1.440.000,01 a 1.620.000,00	9,03%	0,42%	0,42%	1,25%	0,30%	3,57%	3,07%
De 1.620.000,01 a 1.800.000,00	9,12%	0,43%	0,43%	1,26%	0,30%	3,60%	3,10%
De 1.800.000,01 a 1.980.000,00	9,95%	0,46%	0,46%	1,38%	0,33%	3,94%	3,38%
De 1.980.000,01 a 2.160.000,00	10,04%	0,46%	0,46%	1,39%	0,33%	3,99%	3,41%
De 2.160.000,01 a 2.340.000,00	10,13%	0,47%	0,47%	1,40%	0,33%	4,01%	3,45%
De 2.340.000,01 a 2.520.000,00	10,23%	0,47%	0,47%	1,42%	0,34%	4,05%	3,48%
De 2.520.000,01 a 2.700.000,00	10,32%	0,48%	0,48%	1,43%	0,34%	4,08%	3,51%

De 2.700.000,01 a 2.880.000,00	11,23%	0,52%	0,52%	1,56%	0,37%	4,44%	3,82%
De 2.880.000,01 a 3.060.000,00	11,32%	0,52%	0,52%	1,57%	0,37%	4,49%	3,85%
De 3.060.000,01 a 3.240.000,00	11,42%	0,53%	0,53%	1,58%	0,38%	4,52%	3,88%
De 3.240.000,01 a 3.420.000,00	11,51%	0,53%	0,53%	1,60%	0,38%	4,56%	3,91%
De 3.420.000,01 a 3.600.000,00	11,61%	0,54%	0,54%	1,60%	0,38%	4,60%	3,95%

Fonte: elaborado pelo autor, com base na LC 123/06, tabela comércio.

2.3 Rentabilidade e Lucratividade

Neste subcapítulo serão analisados os índices devidos, para que se possa ser identificado dentro da empresa ABC, a rentabilidade e lucratividade da empresa, assim como de cada imóvel locado. Serão tratados os índices de liquidez e de retorno.

2.3.1 Índices de Lucratividade

Nesta próxima etapa do trabalho foi abordado acerca da análise de rentabilidade e lucratividade, sendo esta a mais importante da análise financeira, pois tem como objetivo, mensurar o retorno do capital investido e identificar os fatores que conduziram a rentabilidade (PADOVEZE, 2007).

Pode ser visto ainda em Padoveze (2007, p. 103) que, “A análise da rentabilidade é o critério natural de avaliação do retorno do investimento, qualificando-se, portanto, como o indicador mais importante da análise financeira.”

2.3.1.1 Margem de Lucro Bruto

A Margem de Lucro Bruto, conforme é visto em Gitman (2010, p. 58), “mede a porcentagem de cada unidade monetária de vendas que permanece após a empresa deduzir o valor dos bens vendidos.” Este índice é calculado da seguinte forma:

$$\text{Margem de Lucro Bruto} = \frac{\text{Lucro Bruto}}{\text{Receita de vendas}} \quad \dots(1)$$

Com isso, chega-se a um resultado que é definido por Gitman (2010, p.58), “Quanto maior a margem de lucro bruto, melhor (isto é, menor o custo das mercadorias vendidas)”.

2.3.1.2 Margem de Lucro Operacional

O autor Gitman (2010, p. 58-59) refere “margem de lucro operacional mede a porcentagem de cada unidade monetária de vendas remanescente após a dedução de todos os custos e despesas exceto juros, imposto de renda e dividendos de ações preferenciais.”

Este autor ainda complementa, designando este como representando “lucro puro”, “porque medem apenas o lucro sobre as operações e desconsideram juros, impostos e dividendos de ações preferenciais” (GITMAN, 2010).

$$\text{Margem de lucro Operacional} = \frac{\text{Lucro Operacional}}{\text{Receita de Vendas}} \quad \dots(2)$$

Segundo Gitman (2010, p. 59), “É preferível uma margem de lucro operacional elevada”, ou seja, quanto maior, melhor.

2.3.1.3 Margem de Lucro Líquido

Esta margem tem como propósito, segundo Gitman (2010, p. 59), “medir a porcentagem de cada unidade monetária de vendas remanescente após a dedução de todos os custos e despesas, inclusive juros, impostos e dividendos de ações preferenciais.”

$$\text{Margem de Lucro Líquido} = \frac{\text{Lucro disponível para os acionistas ordinários}}{\text{Receita de Vendas}} \quad \dots(3)$$

2.3.2 Índices de Rentabilidade

Neste capítulo será tratado os índices usados para uma análise acerca da rentabilidade da empresa, uma análise do retorno para a empresa. São compostos como índices de retorno, segundo Silva (2012, p. 238), Giro do Ativo, Retorno sobre as Vendas, Retorno sobre o ativo e Retorno sobre o patrimônio líquido.

2.3.2.1 Giro do Ativo (GA)

O giro do ativo, conforme Silva (2012, p. 238) refere em seu livro, “é um dos principais indicadores da atividade da empresa. Estabelece relação entre as vendas do período e os investimentos totais efetuados na empresa, que estão representados pelo ativo total médio.”

$$\text{Giro do Ativo} = \frac{\text{Vendas Líquidas}}{\text{Ativo Total Médio}} \quad \dots(4)$$

O autor acima referido, relata que “a interpretação isolada do índice do giro do ativo é no sentido de “quanto maior, melhor”, indicando o nível de eficiência com que são utilizados os recursos aplicados na empresa, isto é, o ativo total.”

2.3.2.2 Retorno sobre as vendas (RSV)

Silva (2012, p.240), expressa que “o índice de retorno sobre as vendas, compara o lucro líquido em relação às vendas líquidas do período, fornecendo o percentual de lucro que a empresa está obtendo em relação a seu faturamento.”

$$\text{Retorno Sobre as Vendas} = \frac{\text{Lucro Líquido} \times 100}{\text{Vendas Líquidas}} \quad \dots(5)$$

A interpretação do índice sobre as vendas é, segundo Silva (2012, p.241), “no sentido de que “quanto maior, melhor”.”

2.3.2.3 Retorno sobre o Ativo (RSA)

O índice de retorno sobre o ativo, é abordado por Silva (2012, p. 242), “indica a lucratividade que a empresa propicia em relação aos investimentos totais representados pelo ativo total médio.

$$\text{Retorno Sobre o Ativo} = \frac{\text{Lucro Líquido} \times 100}{\text{Ativo Total Médio}} \quad \dots(6)$$

Silva (2012, p.243) diz que “a interpretação do retorno sobre o ativo é no sentido de que “quanto maior, melhor”.

2.3.2.4 Retorno sobre o patrimônio líquido (RSPL)

O índice de retorno sobre o patrimônio líquido, conforme Silva (2012, p.248), “indica quanto de prêmio os acionistas ou proprietários da empresa estão obtendo em relação a seus investimentos no empreendimento. O lucro, portanto, é o prêmio do investidos pelo risco de seu negócio. A fórmula para cálculo do retorno sobre o patrimônio líquido é a seguinte:

$$\text{Retorno Sobre o Patrimônio Líquido} = \frac{\text{Lucro Líquido} \times 100}{\text{Patrimônio Líquido Médio}} \quad \dots(7)$$

A interpretação, com base em Silva (2012, p. 249), “do índice de retorno sobre o patrimônio líquido é no sentido de “quanto maior, melhor”.”

3 MÉTODO

Neste capítulo foi descrita a metodologia de pesquisa utilizada durante a execução deste trabalho. Este trabalho foi pesquisado em uma empresa do setor imobiliário da cidade de Santana do Livramento, Rio Grande do Sul, e o método utilizado é justificado pelas intenções na busca pelo melhor regime tributário para a empresa, bem como a rentabilidade e lucratividade da empresa. Para isso, foi feito um estudo de caso nesta empresa, de forma qualitativa. A sua natureza é aplicada, com objetivo exploratório. Os procedimentos técnicos foram, bibliográfico e documental.

3.1 Tipo de pesquisa

Essa pesquisa, como objetivo, é exploratória. Que segundo Marconi; Lakatos (2009, p. 190):

São investigações de pesquisa empírica cujo objetivo é a formulação de questões ou de um problema, com tripla finalidade: desenvolver hipóteses, aumentar a familiaridade do pesquisador com um ambiente, fato ou fenômeno, para a realização de uma pesquisa futura mais precisa ou modificar e clarificar conceitos.

3.2 Método escolhido (e justificativa)

O método escolhido foi o de estudo de caso, que de acordo com Gil (2012, p. 57-58), “o estudo de caso é caracterizado pelo estudo profundo e exaustivo de um ou de poucos objetos, de maneira a permitir o seu conhecimento amplo e detalhado, tarefa praticamente impossível mediante os outros tipos de delineamentos considerados.”

Este método foi escolhido, pois como mencionado acima, este trata detalhadamente de um objeto específico, podendo assim analisar amplamente a empresa que foi escolhida para estudo.

3.3 Técnica de coleta de dados

Os dados da empresa ABC foram coletados com o auxílio do proprietário desta, onde foi proposto uma pesquisa bibliográfica e documental, utilizando o balanço patrimonial, Demonstração de Resultado e Demonstração dos Lucros e Prejuízos Acumulados, dos anos de 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013. Gil (2012, p. 50) expõe a pesquisa bibliográfica, dizendo que “A pesquisa bibliográfica é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos.”

Já a pesquisa documental, é vista por Gil (2012, p. 51):

A pesquisa documental assemelha-se muito à pesquisa bibliográfica. A única diferença entre ambas está na natureza das fontes. Enquanto a pesquisa bibliográfica se utiliza fundamentalmente das contribuições dos diversos autores sobre determinado assunto, a pesquisa documental vale-se de materiais que não receberam ainda um tratamento analítico, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetivos da pesquisa.”

Sendo assim, para cumprir com os objetivos do estudo utilizou-se da pesquisa bibliográfica para embasar o referencial teórico e da pesquisa documental para coletar os dados necessários a análise de lucratividade e rentabilidade.

3.4 Técnica de análise dos dados

A técnica de análise dos dados foi realizada de forma qualitativa que segundo Gil (p. 175, 2012)

A análise dos dados nas pesquisas experimentais e nos levantamentos é essencialmente quantitativa. O mesmo não ocorre, no entanto, com as pesquisas definidas como estudos de campo, estudos de caso, pesquisa-ação ou pesquisa participante. Nestas, os procedimentos analíticos são principalmente de natureza qualitativa. E, ao contrário do que ocorre nas pesquisas experimentais e levantamentos em que os procedimentos analíticos podem ser definidos previamente, não há fórmulas ou receitas predefinidas para orientar os pesquisadores. Assim, a análise dos dados na pesquisa qualitativa passa a depender muito da capacidade e do estilo do pesquisador.

Além da análise qualitativa através da interpretação dos documentos, realizou-se a análise quantitativa dos indicadores expostos no referencial teórico. Que é visto pelo autor Ott (2010, p. 15), “Considera que tudo pode ser quantificável, o que significa traduzir em números opiniões e informações para classificá-las e analisá-las. Requer o uso de recursos e de técnicas estatísticas.”

De acordo com o que foi proposto para esse trabalho, foram analisados os regimes tributários de acordo com a legislação, juntamente com os documentos que a empresa disponibilizou, bem como, demonstrar o regime mais adequado para esta empresa que está sendo pesquisada. Foram também analisados os documentos da empresa, citados acima, para que se pudesse identificar a rentabilidade total da empresa ABC.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS E DISCUSSÕES

O estudo que foi feito na empresa ABC, empresa esta do ramo imobiliário de uma cidade do interior do RS, que trabalha apenas com imóveis próprios para aluguel. Esta análise que teve como proposta analisar se o regime tributário utilizado pela empresa, realmente é o mais adequado, bem como averiguar a rentabilidade e a lucratividade da empresa. Neste capítulo iremos abordar os resultados obtidos nesta pesquisa, bem como, concluir os objetivos propostos por esse trabalho.

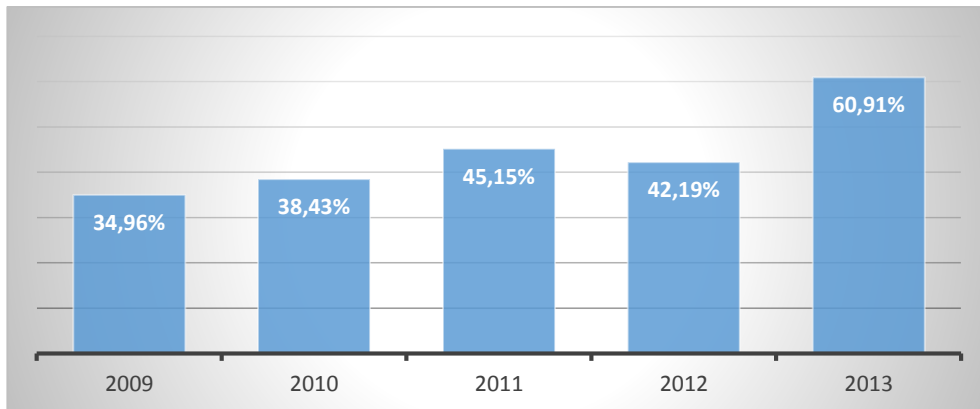
4.1 Análise dos Indicadores de Lucratividade e Rentabilidade da Empresa ABC

Conforme podemos identificar a seguir, temos a Margem de Lucro Bruto, que identifica qual a porcentagem de cada unidade monetária das vendas, que mantem após a dedução dos bens vendidos. Neste caso, o custo das mercadorias vendidas, seria as Receitas Líquidas somado às Receitas Financeiras, subtraído das Outras Despesas Operacionais e das Despesas financeiras, pois as despesas são consideradas os custos, que a empresa tem com a administração da imobiliária, devido serem imóveis próprios.

Os custos de cada imóvel são abatidos pelo condomínio, que é pago pelos moradores de cada apartamento ou casa, não sendo contabilizado como receita nem custo operacional para empresa.

Portanto se definiu com este índice que a empresa possui uma boa margem, e com o decorrer dos anos, foi melhorando, mesmo com aumento de impostos e taxas, a empresa conseguiu aumentar a sua Receita também, houve uma pequena queda do ano 2011 para o 2012, porém no ano seguinte, 2013, houve uma suba considerável para a empresa. Como pode ser visto no gráfico abaixo:

Gráfico 1 - Margem de Lucro Bruto

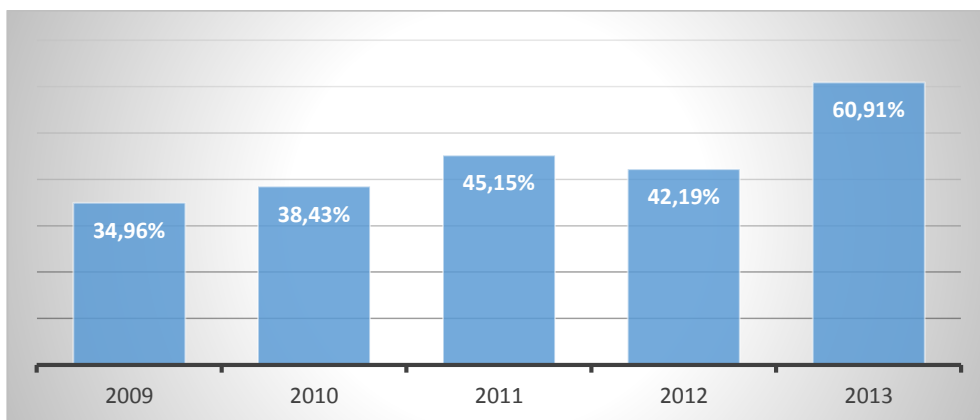


Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

A Margem de Lucro Operacional, mede a porcentagem de cada unidade monetária de vendas remanescente após a dedução de todos os custos e despesas exceto juros, imposto de renda e dividendos de ações preferenciais. No caso desta empresa, este índice resultou um valor igual ao do índice da Margem de Lucro Bruto, isto devido a empresa ter como custos apenas as suas despesas, ou seja, a empresa não possui o custo individualizado por imóvel. Pode-se observar nos anexos do trabalho a estrutura adotada pela empresa, a partir de suas demonstrações.

Neste sentido, como podemos ver a seguir o cálculo realizado baseado no Lucro Operacional representando “lucro puro”, que é chamado assim devido as deduções dos juros, impostos e dividendos de ações preferenciais, foi detectado que a empresa, ao longo dos anos, conseguiu uma melhora considerável, e como diz o autor Gitman (2010), “É preferível uma margem de lucro operacional elevada, ou seja, quanto maior, melhor”, definiu-se que a empresa possui boa lucratividade. Conforme se identifica no gráfico deste índice abaixo:

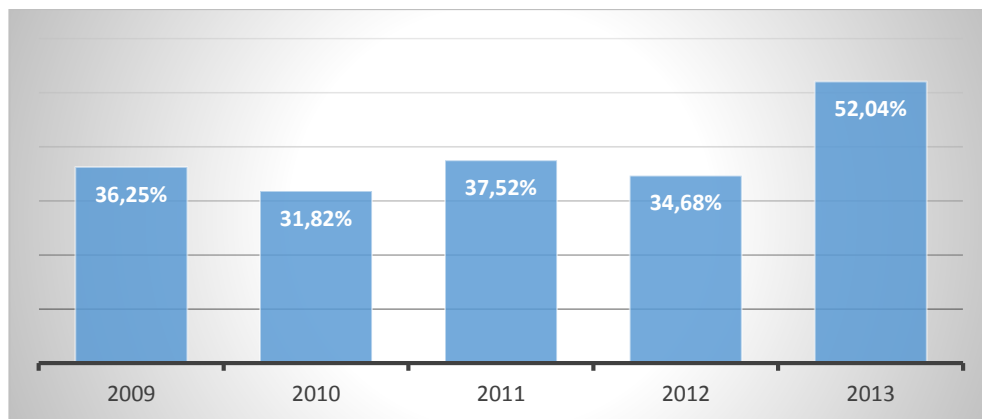
Gráfico 2– Margem de Lucro Operacional



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

O próximo índice que foi analisado é Margem de Lucro Líquido, que como vimos neste trabalho, tem como objetivo, segundo Gitman (2010, p. 59), “medir a porcentagem de cada unidade monetária de vendas remanescente após a dedução de todos os custos e despesas, inclusive juros, impostos e dividendos de ações preferenciais.” Neste caso, são incluídos esses custos que não são inclusos na Margem de Lucro Operacional, portanto podemos identificar o que interfere com o pagamento de impostos, juros e dividendos de ações preferenciais para a empresa. Desta forma, pode ser visto que incluindo os impostos obteve-se uma diferença de aproximadamente 8% em todos os anos, exceto no ano de 2009, pois como pode ser visto no DRE, no ANEXO B, a empresa teve um ganho de capital, por isso, ocorreu esta diferença a maior. O gráfico a seguir ilustra os resultados deste indicador.

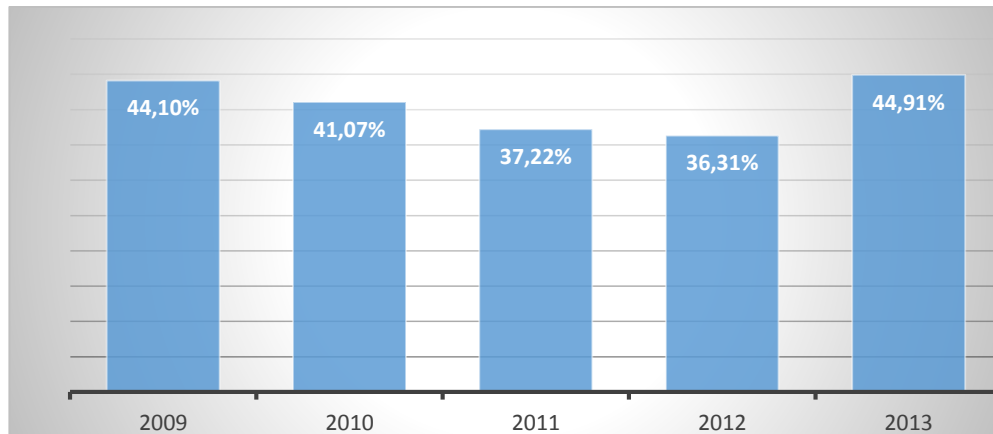
Gráfico 3 – Margem de Lucro Líquido



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

Dando sequência a análise dos índices, tem-se os índices de retorno. O giro do ativo, que o autor Silva (2012, 238) refere em seu livro, “é um dos principais indicadores da atividade da empresa. Estabelece relação entre as vendas do período e os investimentos totais efetuados na empresa, que estão representados pelo ativo total médio.” Temos portanto neste índice o ativo total médio, que é calculado a partir da soma do ativo do ano anterior, com o do ano vigente, divididos por dois (2). Com isso pode-se observar uma leve queda no decorrer dos anos, mas nota-se que já voltou ao ponto inicial e sobressaiu levemente ao ano de 2009, como se percebe no gráfico abaixo:

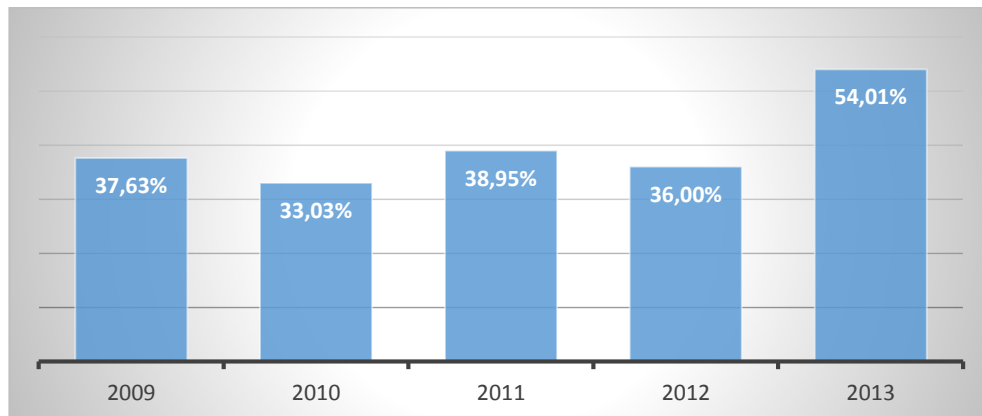
Gráfico 4 – Giro do Ativo



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

O próximo índice analisado foi o de Retorno Sobre as Vendas, que tem como objetivo, segundo Silva (2012, p.240), “comparar o lucro líquido em relação às vendas líquidas do período, fornecendo o percentual de lucro que a empresa está obtendo em relação a seu faturamento.” Desta forma, se identificou que a empresa se manteve em uma média nos quatro primeiros anos estudados, com alguns altos e baixos, porém no último ano estudado a empresa teve um retorno melhor sobre as vendas. Conforme se percebe no gráfico 5, abaixo exposto:

Gráfico 5 – Retorno sobre as Vendas

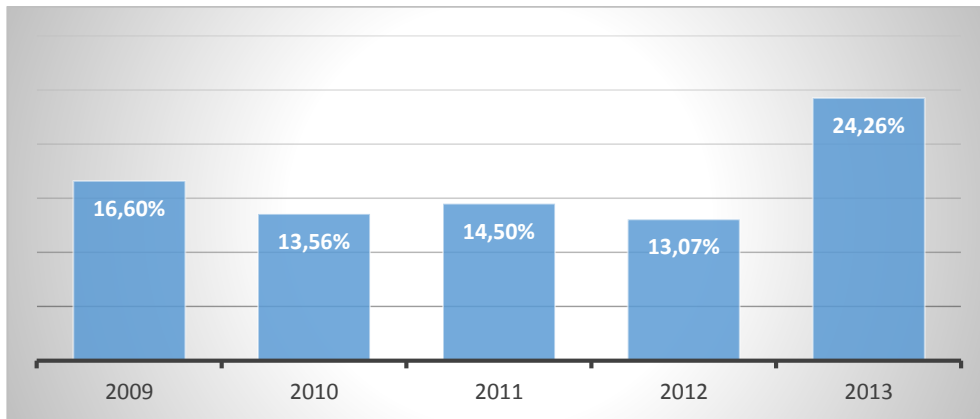


Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

O índice analisado a seguir, foi o de Retorno sobre o Ativo, que indica, como expõe o autor Silva (2012, p. 242), “a lucratividade que a empresa propicia em relação aos investimentos totais representados pelo ativo total médio.” Os resultados demonstram que a empresa vem se mantendo numa média entre 13% e 24%, ou seja, do total de investimento no ativo, esses percentuais se transformam em lucratividade. Partindo do pressuposto de que quanto maior

melhor, ressalta-se que pode ser melhorado este item, devido a lucratividade da empresa, fazendo mais investimentos. O gráfico 6 ilustra os resultados encontrados.

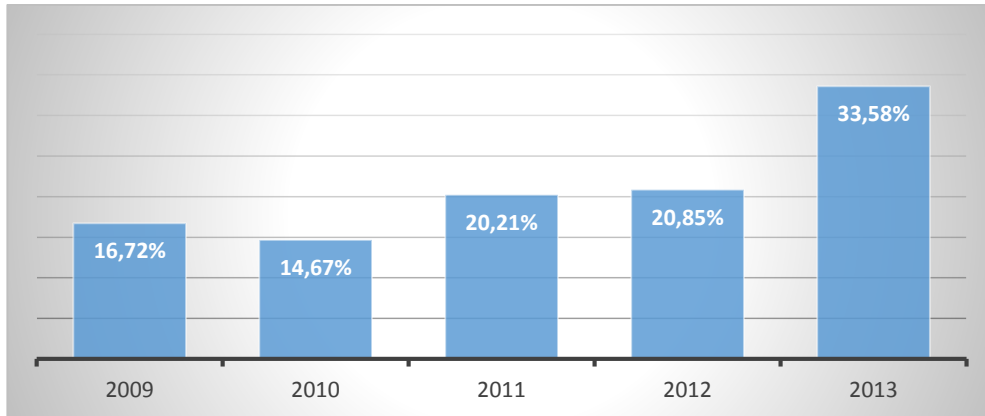
Gráfico 6 – Retorno sobre o Ativo



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

O último índice analisado nesta empresa foi o Retorno sobre o Patrimônio Líquido, que é calculado o Lucro Líquido sobre o Patrimônio Líquido médio, que é o patrimônio líquido do ano anterior somado ao do ano vigente, dividido por dois, e que o conceito, conforme Silva (2012, p.248), “indica quanto de prêmio os acionistas ou proprietários da empresa estão obtendo em relação a seus investimentos no empreendimento.” De acordo com os investimentos da empresa, como vemos no índice anterior, podemos identificar que ele afeta diretamente neste índice, pois quanto maior o investimento, melhor o retorno para os acionistas ou proprietários. Verifica-se que o resultado demonstra que o índice está se mantendo entre 14% e 21%, sendo que poderia ser maior, ou seja, a empresa pode investir na otimização dos seus lucros, trabalhando com seu capital próprio (patrimônio líquido).

Gráfico 7 – Retorno sobre o Patrimônio Líquido



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

Levando em consideração os índices calculados e apresentados, identificamos que a empresa tem boa rentabilidade e boa lucratividade, sendo que poderia aproveitar mais da sua lucratividade para fazer mais investimentos, mas a empresa se demonstrou com bons índices, e se percebe que ela está consolidada neste mercado imobiliário.

4.2 Análise dos Indicadores de Lucratividade das Unidades da Empresa ABC

Após analisar a empresa de uma forma mais ampla, fez-se uma análise individual, onde avaliou-se a margem individual de cada uma das unidades, tomando por base as receitas anuais de cada prédio/casa, e fazendo um rateio das outras despesas operacionais somados aos impostos (ISSQN, PIS e COFINS), as despesas financeiras, diminuindo as receitas financeiras, com o intuito de definir se cada prédio/casa proporciona retorno ideal para empresa ou não.

Para facilitar o entendimento, considera-se o ano de 2009 como exemplo do cálculo realizado. Para o rateio tem-se como base a equação definida por Crepaldi (2010) onde os custos indiretos (aqueles que não são apropriados diretamente aos produtos e/ou serviços) são rateados pelo critério definido.

$$Unidade = \text{Área em } m^2 \text{ unidade} \times \text{Taxa rateio} \quad \dots(8)$$

No caso do presente estudo o critério utilizado é a área dos imóveis. Sendo assim, em 2009, o total de custos indiretos se dá pela soma dos impostos e das despesas (operacionais e

financeiras) menos as receitas financeiras, totalizando R\$ 103.709,81. As demonstrações contábeis e as áreas das unidades estão nos anexos A, B e C, do trabalho. Para o rateio verificou-se a taxa de absorção que foi multiplicada por cada uma das unidades, conforme o quadro a seguir:

Quadro 13 – Cálculo de rateio no ano de 2009

Unidade	Área em m ² (a)	Taxa (b)	Rateio (a x b)
Ed. A	1.108,8	22,77054425	25.247,98
Ed. S	1.072,96	22,77054425	24.431,88
Ed. P	1.237,04	22,77054425	28.168,08
Ed. C	1.135,76	9,4877222195	10.775,78

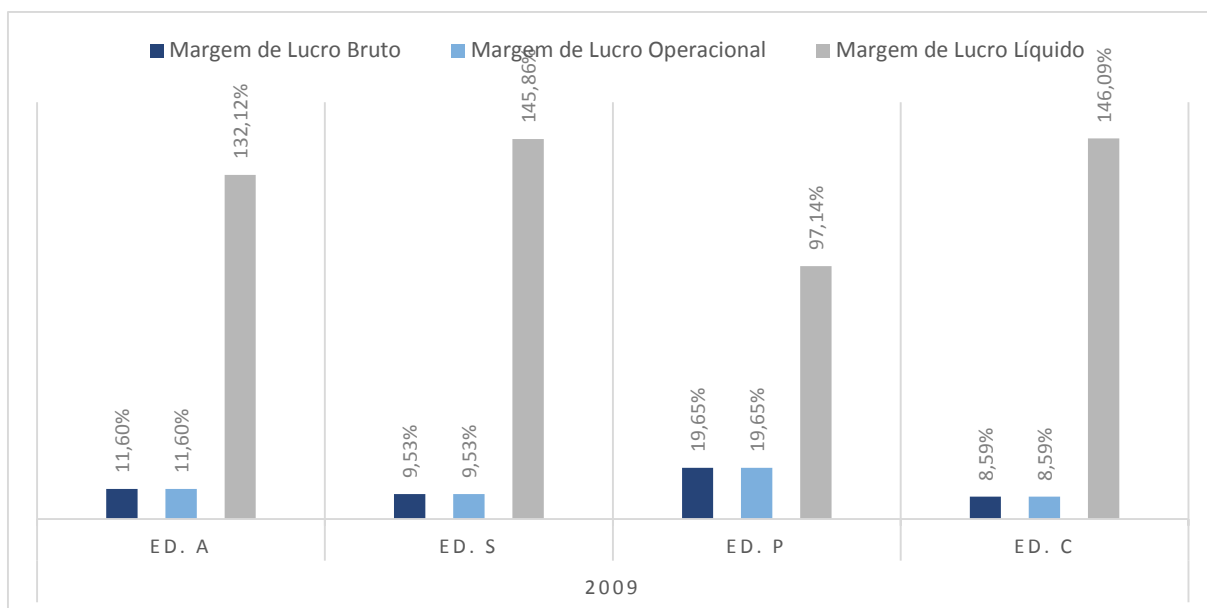
Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

Os cálculos realizados são dos índices de Margem de Lucro Bruto, Margem de Lucro Operacional e Margem de Lucro Líquido. Onde a Margem de Lucro Bruto, é calculado a receita individual diminuído do custo rateado, como explicado acima, divididos pela receita operacional geral da empresa. A Margem de Lucro Operacional, é calculada com o resultado operacional líquido, dividido da receita operacional geral da empresa, que irá resultar nos mesmos valores que a Margem de Lucro Bruto, devido aos custos que são subtraídos da receita individual, e que resultam no mesmo Resultado Operacional Líquido, que é usado na fórmula da Margem do Lucro Operacional. O último índice calculado é a Margem de Lucro Líquido, que é calculado pelo resultado da DRE, dividido pela receita individual.

Ressalta-se que os dados necessários para realizar os cálculos mencionados foram obtidos através da análise de documentos e entrevistas realizadas com o gestor da empresa. As informações coletadas são expostas nos anexos A, B e C para facilitar a compreensão dos resultados individuais encontrados. Destaca-se ainda que para descrever as unidades locadas pela empresa são utilizadas nomenclaturas fictícias.

Tomando por base os cálculos acima explicados, no ano de 2009 pode se observar que os prédios dão bom retorno para empresa, sendo que o prédio Ed. P, se destaca com o melhor índice, porém uma ressalva para este ano, foi que o Ed. C começou a se fazer os lançamentos no mês de agosto, por isso a porcentagem negativa nos dois primeiros índices, e um índice tão alto na margem do lucro líquido. Conforme se observa no gráfico abaixo.

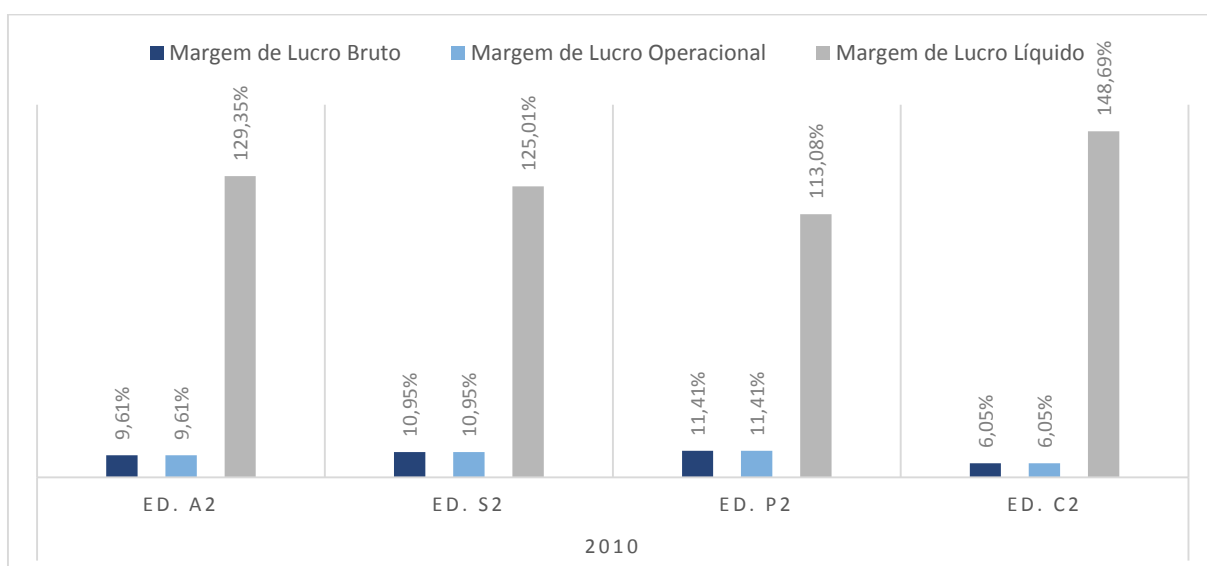
Gráfico 8 – Rateio para o ano 2009



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

No ano de 2010, se nota que mesmo com a participação integral de todos os prédios, o que se destaca pela sua receita individual perante a receita total da empresa é o Ed. P. Sendo que se neste ano existe uma diferença bem menor para o Ed. A e Ed. S, devido a uma queda do Ed. P. Como se identifica no gráfico abaixo:

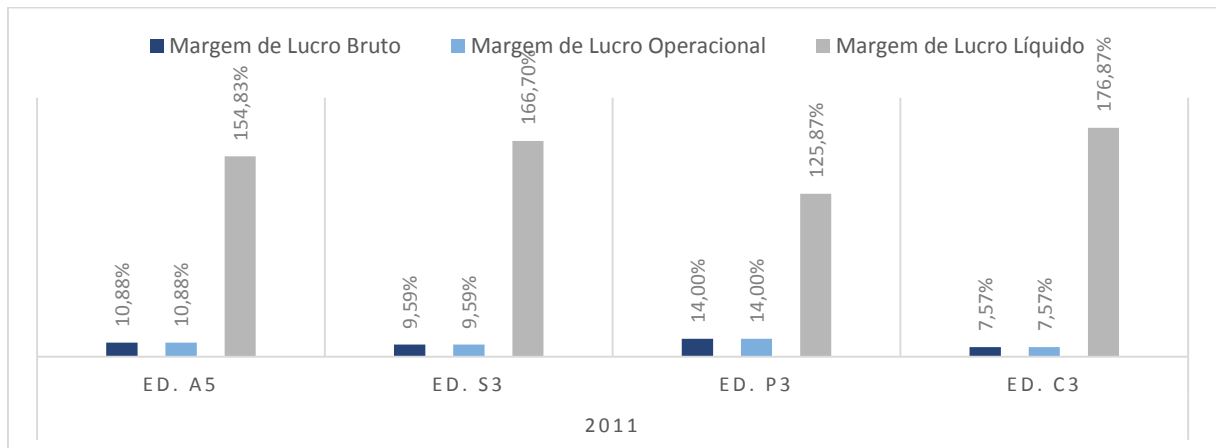
Gráfico 9 – Rateio para o ano 2010



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

Em 2011, a empresa se manteve nos padrões e o prédio com destaque neste ano, apesar de uma diferença não muito alta perante os demais prédios, é o Ed. P, pois apresenta melhores resultados de índices para a empresa ABC. Como vemos no gráfico abaixo:

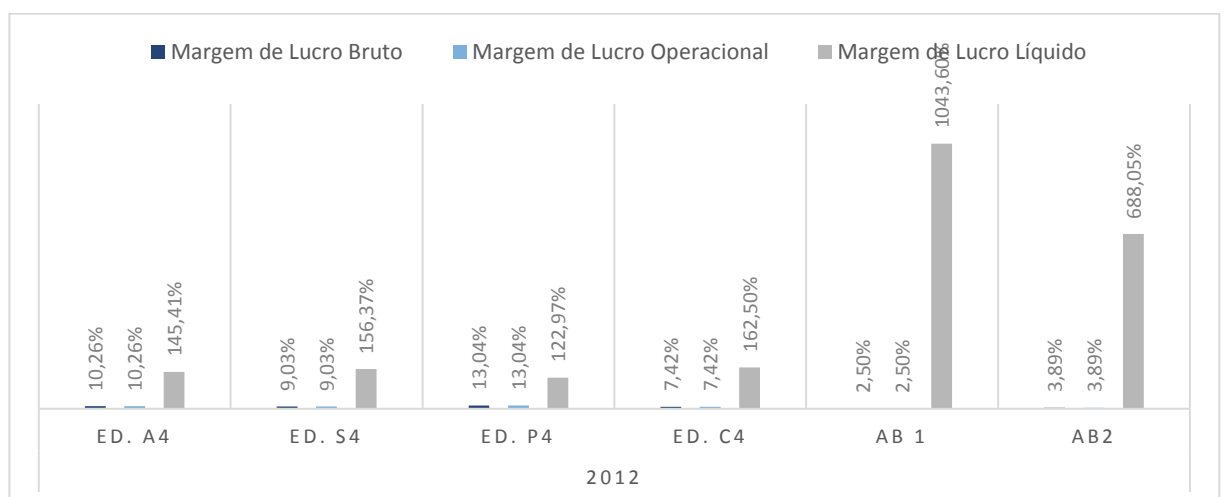
Gráfico 10 – Rateio para o ano 2011



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

No ano de 2012, a empresa comprou duas casas, que começaram a ser lançadas, a residência AB1, no mês de junho, já a residência AB2, no mês de agosto. Neste ano, portanto, se nota que os índices são bem diferentes devido a isso, e também a rentabilidade de cada casa, perante a de um prédio, que é maior. Neste ano novamente se nota a presença do prédio ED. P, como que melhor lucratividade gera para a empresa perante as demais unidades. Conforme pode ser visto no gráfico abaixo:

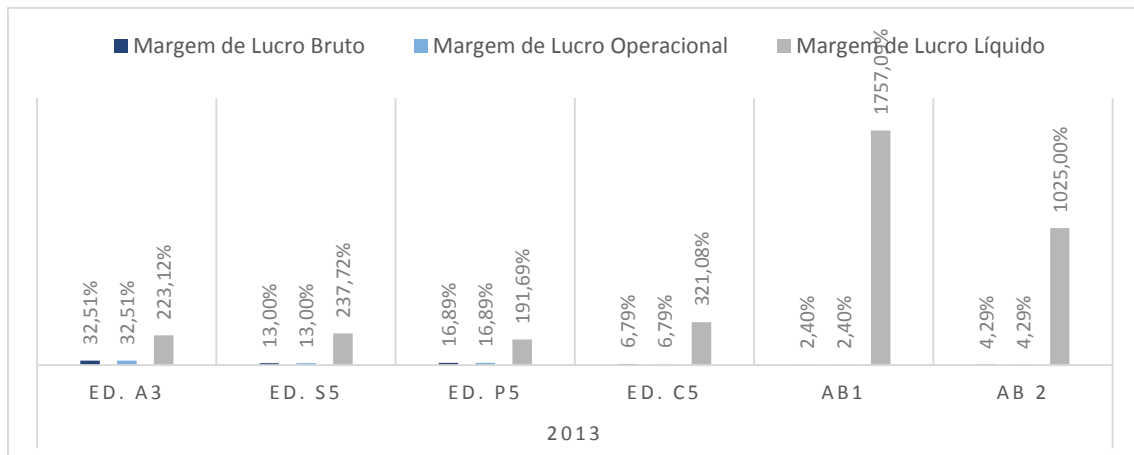
Gráfico 11 – Rateio para o ano 2012



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

Já no ano de 2013, nota-se que mesmo com o lançamento integral das residências compradas, ainda se percebe uma diferença muito grande, devido a lucratividade de um prédio, que é muito maior que o de uma casa. Portanto novamente temos o Ed. P, como mais lucrativo para a empresa, como vemos no gráfico abaixo:

Gráfico 12 – Rateio para o ano 2013



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

De acordo com a análise individual de cada unidade da empresa entre os anos de 2009 até 2013, podemos perceber que os prédios dão boa lucratividade para a empresa, como já se tinha esclarecido nos cálculos anteriores. No entanto, torna-se relevante a análise individual das unidades para se perceber a contribuição de cada uma no lucro final e observar possíveis prejuízos (se for o caso). Com isso, verificou-se que o prédio que se destaca em todos os anos é o Ed. P., pois em todos os anos ele se sobressai aos demais, pode-se notar também que o prédio não se difere no tamanho, pois como pode ser visto no Anexo C, este prédio possui uma metragem semelhante à dos demais prédios, que foi o critério utilizado para o rateio dos custos. Neste sentido o que pode ser percebido é que a diferenciação deste prédio para os demais é a sua localização na cidade, pois é um prédio mais central que os demais, sendo assim gera um retorno melhor para a empresa ABC.

4.3 Análise dos Regimes Tributários

Outra etapa do trabalho foi analisar os regimes tributários que a empresa pudesse se encaixar, e identificar o mais adequado e mais vantajoso. A seguir foi feita uma comparação entre o Lucro Real x Lucro Presumido. Realizou-se a comparação entre os dois regimes já que

os demais não podem ser optados pela empresa, pois, o Lucro Arbitrado serve apenas para uma empresa que é desorganizada, ou quando é imposta por uma autoridade tributária, por deixar de cumprir com as obrigações de Lucro Real ou Lucro Presumido da empresa. Ressalta-se que também não pode optar pelo regime tributário Simples Nacional, devido não se encaixar entre as empresas que podem optar pelo regime, conforme o Inciso XXV, do art. 15º, da Resolução Comitê Gestor do Simples Nacional nº 94, de 29 de novembro de 2011, que veda a Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, “que realize atividade de locação de imóveis próprios, exceto quando se referir a prestação de serviços tributados pelo ISS.”.

De acordo com o que foi exposto acima, foi feita uma análise dos resultados para definir se a empresa, que atualmente é optante pelo Lucro Presumido, deveria fazer alguma alteração de regime, podendo assim, ter um custo menor. Como pode ser notado no gráfico a seguir, a opção pelo Lucro Presumido é o ideal para a empresa, porém a partir do ano de 2013. Isso se dá pelo fato de no Regime de Lucro Real ter a dedução de 30% do Lucro Líquido do Ano, devido a empresa ter um valor de Prejuízos Acumulados. No período de 2013 a empresa compensa todos os prejuízos, o que torna o lucro presumido mais adequado.

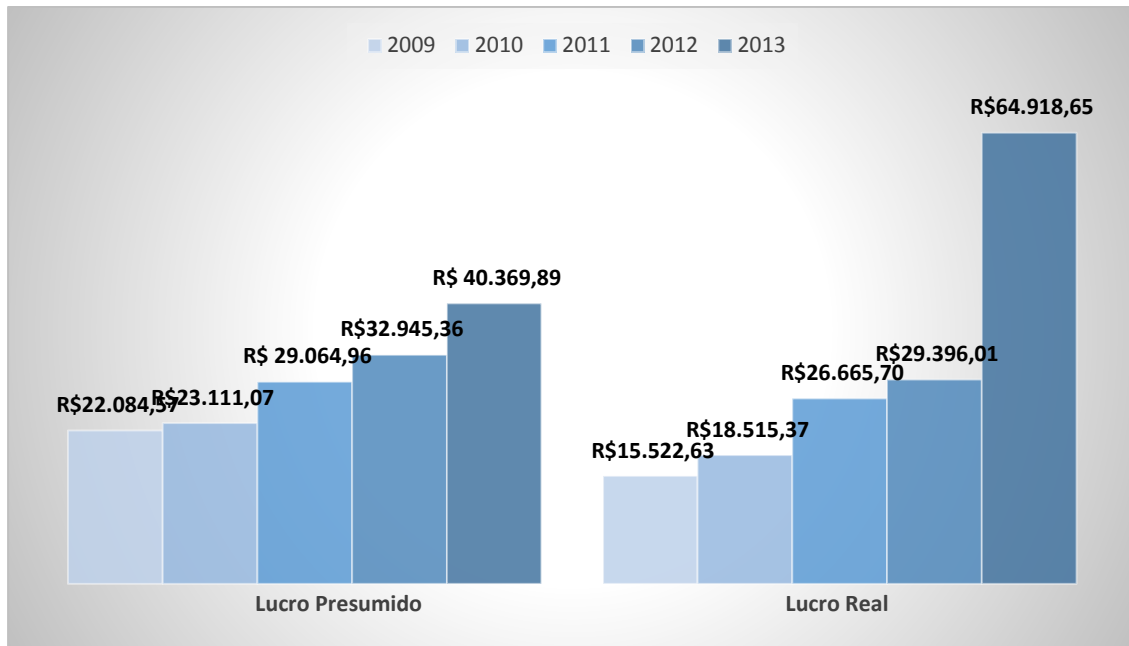
Se percebe portanto, conforme apresentado no gráfico 13, que a empresa deveria ter optado pelo Lucro Real nos anos de 2009, 2010, 2011 e 2012, devido ao desconto na sua base de cálculo pelos Prejuízos Acumulados. Já no ano de 2013, a opção ideal é o regime de Lucro Presumido. O quadro 14, demonstra como resultou o valor do ano de 2009, ilustrado como o exemplo. O cálculo dos demais períodos encontra-se no Apêndice B.

Quadro 14 – Alíquotas sobre o faturamento do ano (2009)

Lucro Presumido (2009)		Lucro Real (2009)	
IRPJ	R\$ 8.455,56	IRPJ	R\$ 6.069,18
CSSLL	R\$ 5.491,71	CSSLL	R\$ 3.641,51
PIS	R\$ 1.040,66	PIS	R\$ 4.775,22
COFINS	R\$ 4.803,09	COFINS	R\$ 1.036,72
Total	R\$ 19.791,02	Total	R\$ 15.502,63

Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

Gráfico 13 – Lucro Presumido x Lucro Real na empresa ABC



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados da pesquisa

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesta parte deste trabalho, dá-se o fechamento desta análise, que teve os objetivos principais concluídos, para que se desse um auxílio a esta empresa já consolidada no mercado imobiliário da cidade de Santana do Livramento, Rio Grande do Sul.

Este trabalho tinha como objetivo principal analisar qual a forma tributária mais vantajosa para uma empresa familiar do setor imobiliário e o retorno de cada unidade locada. Já os seus objetivos centrais eram: identificar os regimes tributários, com base na legislação; demonstrar qual o regime tributário mais adequado e vantajoso para a empresa pesquisada; e analisar a lucratividade e a rentabilidade total da empresa.

Baseado nesses objetivos, fez-se uma pesquisa em materiais de autores específicos desta área, para que se pudesse ter um auxílio para essa análise. De acordo com esse material, se analisou os regimes tributários disponíveis para que a empresa pudesse optar. Os regimes tributários disponíveis são, como expostos no referencial teórico, Lucro Real, Lucro Presumido, Lucro Arbitrado e Simples Nacional. Sendo que desses, apenas Lucro Real e Lucro Presumido podem ser optados pela empresa, devido aos motivos especificados no capítulo anterior. Outra parte da pesquisa era identificar se a empresa apresentava uma boa rentabilidade, e também qual o imóvel que contribui para o melhor retorno da empresa.

De acordo com os resultados obtidos pode-se observar que a empresa opta pelo regime ideal dentre os que estão disponíveis. Portanto, o Regime do Lucro Presumido é o que gera menos custos para a empresa ABC, a partir do ano de 2013. Porém, nos anos anteriores, ela deveria ter optado pelo regime de Lucro Real, devido a dedução dos prejuízos acumulados, este regime era o menos oneroso para a empresa. Isso demonstra que a empresa está com a sua tributação ajustada, o que pode contribuir para a consolidação no mercado que ela apresenta. Na sequência do trabalho se identificou que a empresa possui um bom retorno, e tem boa lucratividade, resultados evidenciados pelos índices de margem e retorno que foram calculados no período de 2009 a 2013. Já dentre as unidades apresentadas, a que dá melhor retorno para empresa, comparando todas unidades, é o Ed. P., pois apresenta dentre todos os índices calculados, os melhores resultados. De maneira geral, a empresa apresentou estabilidade em seus resultados, demonstrando que enfrentou os períodos de recesso, como por exemplo, a crise financeira (*subprime*) em 2008, e continuou gerando lucratividade e retorno para seus proprietários.

Por tudo isto, os resultados deste trabalho são úteis para o acompanhamento da empresa e também do setor, demonstrando que um bom planejamento financeiro e tributário auxilia na geração de resultados positivos. Para um estudo futuro na empresa, se aconselha que seja analisado novamente os Regimes Tributários, pois devido a alguma nova normativa, a empresa poderá se adequar a algum outro Regime que possa se tornar mais viável para a empresa. Também deve continuar calculando os índices de lucratividade e rentabilidade para um acompanhamento histórico.

REFERÊNCIAS

ANDRADE FILHO, Edmar Oliveira. **Imposto de renda das empresas**. 5ª Ed. São Paulo: Atlas, 2008.

BORGES, Humberto Bonavides. **Planejamento tributário: IPI, ICMS, ISS e IR: economia de impostos, racionalização de procedimentos fiscais, relevantes questões tributárias, controvertidas questões tributárias, complexas questões tributárias, questões avançadas no universo da governança tributária**. 11º Ed. São Paulo: Atlas, 2011.

BRASIL. lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002. **Dispõe sobre a não-cumulatividade na cobrança da contribuição para os Programas de Integração Social (PIS) e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (Pasep), nos casos que especifica; sobre o pagamento e o parcelamento de débitos tributários federais, a compensação de créditos fiscais, a declaração de inaptidão de inscrição de pessoas jurídicas, a legislação aduaneira, e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10637.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. lei complementar nº 7, de 7 de setembro de 1970. **Institui o Programa de Integração Social, e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.portaltributario.com.br/legislacao/lc7.htm>. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. lei complementar nº 70, de 30 de dezembro de 1991. **Institui contribuição para financiamento da Seguridade Social, eleva a alíquota da contribuição social sobre o lucro das instituições financeiras e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp70.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. decreto nº 3.000 (RIR/99), de 26 de março de 1999. **Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D3000.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. decreto-lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977. **Altera a legislação do imposto sobre a renda**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del1598.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. **Altera a legislação tributária Federal e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8981.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003. **Altera a Legislação Tributária Federal e dá outras providências.** Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/110.833.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. lei 12.814, de 16 de maio de 2013. **Altera a Lei nº 12.096, de 24 de novembro de 2009, quanto à autorização para concessão de subvenção econômica em operações de financiamento destinadas a aquisição e produção de bens de capital e a inovação tecnológica e em projetos de infraestrutura logística direcionados a obras de rodovias e ferrovias objeto de concessão pelo Governo federal; altera a Lei nº 11.529, de 22 de outubro de 2007, quanto à concessão de subvenção econômica em operações destinadas a financiamentos a diferentes setores da economia; altera a Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, quanto à concessão de subvenção econômica em financiamentos destinados a beneficiários localizados em Municípios atingidos por desastres naturais; altera as Leis nºs 12.487, de 15 de setembro de 2011, 9.718, de 27 de novembro de 1998, e 11.491, de 20 de julho de 2007; prorroga os prazos previstos nas Leis nºs 12.249, de 11 de junho de 2010, e 11.941, de 27 de maio de 2009.** Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2013/Lei/L12814.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. lei nº 10.865, de 30 de abril de 2004. **Dispõe sobre a Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social incidentes sobre a importação de bens e serviços e dá outras providências.** Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.865.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. lei nº 10.925, de 23 de julho de 2004. **Reduz as alíquotas do PIS/PASEP e da COFINS incidentes na importação e na comercialização do mercado interno de fertilizantes e defensivos agropecuários e dá outras providências.** Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.925.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. lei complementar nº 87, de 13 de setembro de 1996. **Dispõe sobre o imposto dos Estados e do Distrito Federal sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação, e dá outras providências. (LEI KANDIR).** Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp87.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

_____. lei complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006. **Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos das Leis nºs 8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, da Lei nº 10.189, de 14 de fevereiro de 2001, da Lei Complementar nº 63, de 11 de janeiro de 1990; e revoga as Leis**

nº 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm. Acesso em 04 ago. 2014.

COAD. **Coleção Curso Prático – IRPJ – Volume I.** Rio de Janeiro: COAD, 2013.

_____. **Coleção Curso Prático – IRPJ – Volume II.** Rio de Janeiro: COAD, 2012.

CREPALDI, S.A. **Curso Básico de Contabilidade de Custos.** 5.ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** 6ª ed. São Paulo: Atlas, 2012.

GITMAN, Lawrence J. **Princípios de administração financeira.** 12º Ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010.

IUDÍCIBUS, Sergio de; MARION, José Carlos. **Contabilidade Comercial: atualizado conforme Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08 / Sergio de Iudícibus; José Carlos Marion.** 8ª ed. São Paulo: Atlas, 2009.

LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia Científica.** Marina de Andrade Marconi; Eva Maria Lakatos. 6ª ed. São Paulo: Atlas 2009.

NAKAGAWA, Fernando. **Valorização de imóvel no Brasil foi a maior do mundo nos últimos 5 anos.** Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,valorizacao-de-imovel-no-brasil-foi-a-maior-do-mundo-nos-ultimos-5-anos,175663e>. Acesso em: 25/11/2014

OTT, Ernani. **Técnicas de Pesquisa em Contabilidade.** Curso de Ciências Contábeis, UNISINOS, 2010.

PACHECO, Marcos Paulo da Silva. **Expansão e tendências do mercado imobiliário de Porto Alegre (2005-2007): um ensaio sobre a aplicação do regime urbanístico do PDDU em uma área da cidade.** Porto Alegre: IGEO/UFRGS, 2010.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Análise das demonstrações financeiras.** Clóvis Luis Padoveze, Gideon Carvalho de Benedicto. 2ª ed. São Paulo: Thomson Learning, 2007.

SÍGOLO, Leticia Moreira. **O aquecimento recente do mercado formal de moradia no Brasil e seu espelhamento em Diadema.** Florianópolis: 2009

SILVA, José Pereira da. **Análise Financeira das Empresas – 11. Ed.** – São Paulo: Atlas, 2012.

Balanco Patrimonial

Empresa ABC

ANEXO A – BALANÇO PATRIMONIAL DA EMPRESA ABC NOS ANOS DE 2009 A

2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
ATIVO						
ATIVO CIRCULANTE						
Disponibilidades						
Caixa	-	4.652,12	6.017,26	35.672,72	5.919,66	23.031,24
Banco Conta Movimento	-	4.519,29	9,87	4.630,32	672,37	1.949,48
Outras Contas	-	3.062,68	70.562,68	3.689,73	3.689,73	36,20
Total de ativo circulante	-	R\$ 12.234,09	R\$ 76.589,81	R\$ 43.992,77	R\$ 10.281,76	R\$ 25.016,92
ATIVO NÃO CIRCULANTE						
Investimentos						
Ações e Partic. Societárias	-	7.781,75	8.311,37	8.934,75	9.522,24	-
Imóveis	-	410.195,10	410.195,10	730.195,10	730.195,10	730.195,10
Imobilizado	-	944,64	5.750,36	4.554,44	3.358,52	2.162,60
Total de ativo não circulante	-	R\$ 418.921,49	R\$ 424.256,83	R\$ 743.684,29	R\$ 743.075,86	R\$ 732.357,70
Total de ativo	R\$ 265.390,61	R\$ 431.155,58	R\$ 500.846,64	R\$ 787.677,06	R\$ 753.357,62	R\$ 757.374,62
Passivo e patrimônio líquido						
Passivo circulante						
Obrigações a curto prazo						
Credores	-	915,36	28.199,10	151.757,61	100.948,04	25.000,00
Obrigações sociais	-	1.231,58	1.351,90	1.586,78	1.709,16	1.958,69
Obrigações tributárias	-	695,00	705,74	863,78	990,21	8.308,48
Cheques a pagar	-	115,30	153,11	126,40	306,00	-
Outras contas a pagar	-	-	1.405,00	-	6.858,00	-
Total de passivo circulante	-	R\$ 2.957,24	R\$ 31.814,85	R\$ 154.334,57	R\$ 110.811,41	R\$ 35.267,17
Passivo não circulante						
Obrigações a Longo Prazo	-	-	30.000,00	143.500,00	168.700,00	108.700,00
Socios c/ capital	-	-	5.371,42	2.568,94	-	-
Bancos c/ empréstimo	-	-	R\$ 35.371,42	R\$ 146.068,94	R\$ 168.700,00	R\$ 108.700,00
Total de passivo a longo prazo	-	-	R\$ 35.371,42	R\$ 146.068,94	R\$ 168.700,00	R\$ 108.700,00
Patrimônio líquido						
Capital	-	520.000,00	520.000,00	520.000,00	520.000,00	520.000,00
Reservas	-	74.080,50	74.080,50	74.080,50	74.080,50	93.407,45
Prejuízos acumulados	-	165.882,16	160.420,13	106.806,95	120.234,29	-
Total de patrimônio líquido	R\$ 263.116,62	R\$ 428.198,34	R\$ 433.660,37	R\$ 487.273,55	R\$ 473.846,21	R\$ 613.407,45
Total de passivo e patrimônio líquido	-	R\$ 431.155,58	R\$ 500.846,64	R\$ 787.677,06	R\$ 753.357,62	R\$ 757.374,62

**ANEXO B – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO DA EMPRESA
ABC NOS ANOS DE 2009 A 2013**

	Demonstração do Resultado do Exercício					
	Ano	2009	2010	2011	2012	2013
Receita Operacional						
Aluguéis Recebidos	159.364,00	198.113,00	240.335,00	262.227,00	349.885,00	
Prestação de serviços	95,00	550,00	7.702,00	248.037,00	26.622,00	288.849,00
Deduções						
ISSQN	-	-	-	2,85	5,55	
Pis	1.040,66	1.294,75	1.616,86	1.877,52	2.280,43	
Cofins	4.803,09	5.843,75	7.462,37	9.079,23	8.665,47	10.545,84
Receita Líquida						
	153.615,25	191.392,50	238.957,77	238.957,77	278.303,16	338.025,23
Lucro Bruto						
	153.615,25	191.392,50	238.957,77	238.957,77	278.303,16	338.025,23
Outras Despesas Operacionais						
Despesas Diversas	29.408,98	35.405,35	34.063,71	59.980,48	30.215,32	
Despesas de veículos	6.462,51	5.086,49	2.323,15	2.768,56	845,33	
Ordenados e Salários	11.326,16	16.906,00	19.873,66	23.374,00	19.571,25	
Pro-labore	26.796,00	28.561,05	31.001,88	32.896,08	34.935,60	
INSS	8.621,10	10.581,11	11.923,88	13.310,85	12.623,68	
FGTS	906,07	1.352,48	1.589,88	1.869,91	1.565,69	
Impostos e taxas	2,85	16,50	10.359,53	30,00	3.041,11	
Depreciações	905,49	799,28	1.195,92	1.195,92	1.195,92	
Assistência Médica	2.112,68	3.395,68	4.034,58	3.594,99	3.857,48	
Honorários	8.556,00	9.483,50	10.142,00	11.507,50	12.605,50	
Água, Luz e Telefone	1.529,37	96.627,21	1.716,15	128.804,73	153.016,55	2.228,56
Despesas Financeiras						
Despesas Financeiras	1.882,27	1.882,27	2.275,87	2.073,52	4.015,77	1.738,27
Receitas Financeiras						
Receitas Financeiras	571,94	403,65	3.800,24	413,76	83,10	
Variáveis Monetárias Ativas	71,48	643,42	125,97	529,62	587,49	83,10
Resultado Operacional Líquido						
	55.749,19	76.342,66	111.981,55	111.981,55	121.858,33	213.684,62
Resultados não operacionais						
Ganhos/perdas de capital	15.999,80	2.000,00	-	-	2.500,00	
Recuperação de despesas	-	15.999,80	78.342,66	-	324,00	-
Resultado Antes do IR						
	71.748,99	78.342,66	111.981,55	111.981,55	122.182,33	216.184,62
Provisões						
IRPJ - Lucro Presumido	8.455,56	9.456,64	11.816,40	13.747,75	21.014,61	
CSSL - Lucro Presumido	5.491,71	5.673,99	7.089,86	8.248,66	21.996,41	33.623,38
Resultado DRE						
	57.801,72	63.212,03	93.075,29	100.185,92	182.561,24	

ANEXO C – DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS DO ANO DE 2009

Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados do Ano de 2009	
Discriminação	Valor
LUCROS/PREJUÍZOS	
Saldo Anterior de Lucros Acumulado	0,00
Ajustes Credores de Períodos-base Anteriores	0,00
Reversão de Reservas	0,00
Outros Recursos	0,00
Lucro Líquido do Ano	57.801,72
(-) Saldo Anterior de Prejuízos Acumulados	(160.963,88)
(-) Ajustes Devedores de Períodos-base Anteriores	0,00
(-) Prejuízo Líquido do Ano	0,00
TOTAL	(103.162,16)
DESTINAÇÕES	
Transferências para Reservas	0,00
Dividendos ou Lucros Distribuídos, Pagos ou Credores	(62.720,00)
Parcela dos Lucros Incorporados ao Capital	0,00
Outras Destinações	0,00
TOTAL	(62.720,00)
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	165.882,16

ANEXO D – DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS DO ANO DE 2010

Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados do Ano de 2010	
Discriminação	Valor
LUCROS/PREJUÍZOS	
Saldo Anterior de Lucros Acumulado	0,00
Ajustes Credores de Períodos-base Anteriores	0,00
Reversão de Reservas	0,00
Outros Recursos	0,00
Lucro Líquido do Ano	63.212,03
(-) Saldo Anterior de Prejuízos Acumulados	(165.882,16)
(-) Ajustes Devedores de Períodos-base Anteriores	0,00
(-) Prejuízo Líquido do Ano	0,00
TOTAL	102.670,13
DESTINAÇÕES	
Transferências para Reservas	0,00
Dividendos ou Lucros Distribuídos, Pagos ou Credores	(57.750,00)
Parcela dos Lucros Incorporados ao Capital	0,00
Outras Destinações	0,00
TOTAL	(57.750,00)
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	160.420,13

ANEXO E – DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS DO ANO DE 2011

Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados do Ano de 2011	
Discriminação	Valor
LUCROS/PREJUÍZOS	
Saldo Anterior de Lucros Acumulado	0,00
Ajustes Credores de Períodos-base Anteriores	0,00
Reversão de Reservas	0,00
Outros Recursos	0,00
Lucro Líquido do Ano	93.075,29
(-) Saldo Anterior de Prejuízos Acumulados	(160.420,13)
(-) Ajustes Devedores de Períodos-base Anteriores	0,00
(-) Prejuízo Líquido do Ano	0,00
TOTAL	(67.344,92)
DESTINAÇÕES	
Transferências para Reservas	0,00
Dividendos ou Lucros Distribuídos, Pagos ou Credores	(39.462,03)
Parcela dos Lucros Incorporados ao Capital	0,00
Outras Destinações	0,00
TOTAL	(39.462,03)
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	0,00

ANEXO F – DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS DO ANO DE 2012

Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados do Ano de 2012	
Discriminação	Valor
LUCROS/PREJUÍZOS	
Saldo Anterior de Lucros Acumulado	0,00
Ajustes Credores de Períodos-base Anteriores	0,00
Reversão de Reservas	0,00
Outros Recursos	0,00
Lucro Líquido do Ano	100.185,90
(-) Saldo Anterior de Prejuízos Acumulados	(106.806,95)
(-) Ajustes Devedores de Períodos-base Anteriores	0,00
(-) Prejuízo Líquido do Ano	0,00
TOTAL	(6.621,03)
DESTINAÇÕES	
Transferências para Reservas	0,00
Dividendos ou Lucros Distribuídos, Pagos ou Credores	(113.613,26)
Parcela dos Lucros Incorporados ao Capital	0,00
Outras Destinações	0,00
TOTAL	(113.613,26)
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	(120.234,29)

ANEXO G – DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS DO ANO DE 2013

Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados do Ano de 2013	
Discriminação	Valor
LUCROS/PREJUÍZOS	
Saldo Anterior de Lucros Acumulado	0,00
Ajustes Credores de Períodos-base Anteriores	0,00
Reversão de Reservas	0,00
Outros Recursos	0,00
Lucro Líquido do Ano	182.561,24
(-) Saldo Anterior de Prejuízos Acumulados	(120.234,29)
(-) Ajustes Devedores de Períodos-base Anteriores	0,00
(-) Prejuízo Líquido do Ano	0,00
TOTAL	62.326,95
DESTINAÇÕES	
Transferências para Reservas	(19.326,95)
Dividendos ou Lucros Distribuídos, Pagos ou Credores	(43.000,00)
Parcela dos Lucros Incorporados ao Capital	0,00
Outras Destinações	0,00
TOTAL	(62.326,95)
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	0,00

ANEXO H – RECEITA INDIVIDUAL ANUAL E METRAGEM DAS UNIDADES, UTILIZADAS PARA O CÁLCULO INDIVIDUAL DE RENTABILIDADE.**Receita Individual anual por unidade****2009**

Ed. A – R\$ 43.749,00

Ed. S. – R\$ 39.626,00

Ed. P. – R\$ 59.503,00

Ed. C. – R\$ 16.486,00 (A PARTIR DE AGOSTO/2009)

2010

Ed. A – R\$ 48.869,00

Ed. S. – R\$ 50.566,00

Ed. P. – R\$ 55.899,00

Ed. C. – R\$ 42.514,00

2011

Ed. A – R\$ 60.115,00

Ed. S. – R\$ 55.835,00

Ed. P. – R\$ 71.670,00

Ed. C. – R\$ 52.715,00

2012

Ed. A – R\$ 68.898,00

Ed. S. – R\$ 64.069,00

Ed. P. – R\$ 81.469,00

Ed. C. – R\$ 61.651,00

AB1 – R\$ 5.600,00 (A PARTIR DE JUNHO/2012)

AB2 – R\$ 6.067,00 (A PARTIR DE AGOSTO/2012)

2013

Ed. A – R\$ 81.823,00

Ed. S. – R\$ 76.797,00

Ed. P. – R\$ 95.236,00

Ed. C. – R\$ 56.859,00

AB1 – R\$ 10.390,00

AB2 – R\$ 17.800,00

Metragem das unidadesEd. A. – 1.108,8 m²Ed. S. – 1.072,96 m²Ed. P. – 1.237,04 m²Ed. C. – 1.135,76 m²AB1 – 67 m²AB2 – 94 m²

APÊNDICE A – TABELA COM INDICADORES E CÁLCULOS REALIZADOS PARA ANÁLISE DOS DADOS.

Indicador	Fórmula	2009	2010	2011	2012	2013
1) Margem de Lucro Bruto	Resultado Operacional Líquido / Receita Operacional	55.749,19 / 159.459,00 0,3496	76.342,66 / 198.663,00 0,3843	111.981,55 / 248.037,00 0,4515	121.858,33 / 288.849,33 0,4219	213.684,62 / 350.836,30 0,6091
2) Margem de Lucro Operacional	Resultado Operacional Líquido / Receita Operacional	55.749,19 / 159.459,00 0,3496	76.342,66 / 98.663,00 0,3843	111.981,55 / 248.037,00 0,4515	121.858,33 / 288.849,33 0,4219	213.684,62 / 350.836,30 0,6091
3) Margem de Lucro Líquido	Resultado DRE / Receita Operacional	57.801,72 / 159.459 0,3625	63.212,03 / 98.663,00 0,3182	93.075,29 / 248.037,00 0,3752	100.185,92 / 288.849,00 0,3468	182.561,24 / 350.836,30 0,5204
4) Giro do Ativo	Lucro Bruto / Ativo Total Médio	153.615,25 / 348.273,10 0,441	191.392,50 / 466.001,11 0,4107	238.957,77 / 641.984,63 0,3722	278.303,16 / 766.560,16 0,3631	338.025,23 / 752.605,56 0,4491
5) Retorno Sobre as Vendas	Resultado DRE x 100 / Lucro Bruto	57.801,72 x 100 / 153.615,25 0,3763	63.212,03 x 100 / 191.392,50 0,3303	93.075,29 x 100 / 238.957,77 0,3895	100.185,92 x 100 / 278.303,16 0,36	182.561,24 / 338.025,23 0,5401
6) Retorno Sobre o Ativo	Resultado DRE x 100 / Ativo Total Médio	57.801,72 x 100 / 348.273,10 0,166	63.212,03 x 100 / 466.001,11 0,1356	93.075,29 x 100 / 641.984,63 0,145	100.185,92 x 100 / 766.560,86 0,1307	182.561,24 / 752.605,56 0,2426
7) Retorno Sobre o Patrimônio Líquido	Resultado DRE x 100 / Patrimônio Líquido médio	57.801,72 x 100 / 345.657,48 0,1672	63.212,03 x 100 / 430.929,35 0,1467	93.075,29 x 100 / 460.466,96 20,21%	100.185,92 x 100 / 480.559,88 20,85	182.561,24 / 543.626,83 0,3358

APÊNDICE B – ALÍQUOTAS SOBRE O FATURAMENTO ANUAL LUCRO PRESUMIDO X LUCRO REAL

Lucro Presumido				
2009				
IRPJ	CSSLL	PIS	COFINS	TOTAL
R\$ 8.455,56	R\$ 5.491,71	R\$ 1.040,66	R\$ 4.803,09	R\$ 19.791,02
2010				
R\$ 9.456,64	R\$ 5.673,99	R\$ 1.294,75	R\$ 5.975,75	R\$ 23.111,07
2011				
R\$ 11.816,40	R\$ 7.089,86	R\$ 1.616,86	R\$ 7.462,37	R\$ 29.064,96
2012				
R\$ 13.747,75	R\$ 8.248,66	R\$ 1.877,52	R\$ 8.665,47	R\$ 32.945,36
2013				
R\$ 21.014,61	R\$ 12.608,77	R\$ 2.280,43	R\$ 10.525,09	R\$ 40.369,89

Lucro Real				
2009				
IRPJ	CSSLL	PIS	COFINS	TOTAL
R\$ 6.069,18	R\$ 3.641,51	R\$ 1.036,72	R\$ 4.775,22	R\$ 15.502,63
2010				
R\$ 6.637,26	R\$ 3.982,36	R\$ 1.408,43	R\$ 6.487,32	R\$ 18.515,37
2011				
R\$ 9.772,91	R\$ 5.863,74	R\$ 9.061,71	R\$ 1.967,34	R\$ 26.665,70
2012				
R\$ 10.519,52	R\$ 6.311,71	R\$ 10.323,49	R\$ 2.241,28	R\$ 29.396,01
2013				
R\$ 27.384,19	R\$ 16.430,51	R\$ 17.339,47	R\$ 3.764,49	R\$ 64.918,65