

UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

DANIELA VIDOR LEMES

**ANÁLISE DAS VANTAGENS E DESVANTAGENS PARA UMA
INCORPORADORA CAPTAR RECURSOS COM INSTITUIÇÃO FINANCEIRA OU
FIRMAR PARCERIA COM CONSTRUTORA**

CAXIAS DO SUL

2016

DANIELA VIDOR LEMES

**ANÁLISE DAS VANTAGENS E DESVANTAGENS PARA UMA
INCORPORADORA CAPTAR RECURSOS COM INSTITUIÇÃO FINANCEIRA OU
FIRMAR PARCERIA COM CONSTRUTORA**

Monografia apresentada como requisito
para a obtenção do Grau de Bacharel em
Ciências Contábeis da Universidade de
Caxias do Sul

Orientadora: Dra. Marlei Salete Mecca

CAXIAS DO SUL

2016

DANIELA VIDOR LEMES

**ANÁLISE DAS VANTAGENS E DESVANTAGENS PARA UMA
INCORPORADORA CAPTAR RECURSOS COM INSTITUIÇÃO FINANCEIRA OU
FIRMAR PARCERIA COM CONSTRUTORA**

Monografia apresentada como requisito
para a obtenção do Grau de Bacharel em
Ciências Contábeis da Universidade de
Caxias do Sul

Orientadora: Dra. Marlei Salete Mecca

Aprovado (a) em 29/11/2016.

Banca Examinadora:

Presidente

Prof. Dra. Marlei Salete Mecca
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Examinadores:

Prof. Me. Joel Domingues
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Prof. Dr. Roberto Biásio
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Dedico a todos que sempre estiveram ao meu lado, me incentivando. Em especial a Deus que me capacitou e me deu toda sabedoria e paciência para enfrentar todas as etapas, alcançado os objetivos deste trabalho.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente quero agradecer a Deus, pela sabedoria, paciência e coragem que me deu, para que eu pudesse enfrentar as situações diárias e cumprir as etapas importantes para que o meu trabalho fosse desenvolvido com dedicação.

Quero expressar meus agradecimentos a todas as pessoas que, de uma forma ou de outra, colaboraram para que este trabalho fosse realizado. Em especial a minha orientadora, Dra. Marlei Salete Mecca, pela sua competência e orientação durante todo o desenvolvimento desta monografia. Agradeço de forma toda especial, ao meu querido e amado esposo Felipe Lemes, que com muita paciência me apoiou e me incentivou a seguir em frente, dando palavras de apoio, além de ter toda a paciência para me ouvir por diversas vezes quando falava sobre este trabalho, agradeço também aos meus pais, Eduardo Vidor e Zita Maria Reche Vidor, que sempre estiveram torcendo por mim, e também a minha sogra Marli Fatima Lenzi que me apoiou e me incentivou, além de me ajudar a alcançar contatos importantes para o desenvolvimento deste trabalho. Gostaria de agradecer a “Incorporadora A”, pela oportunidade e credibilidade através do fornecimento das informações para desenvolver este estudo.

Agradeço a todos pelo amor, compreensão e apoio dedicados, que foram fundamentais para o desenvolvimento desta monografia, e principalmente por acreditarem em minhas escolhas, apoiando-me e esforçando-se junto a mim, para que eu suprisse todas elas.

“No momento que você pensar em desistir, lembre-se de todos os motivos que fizeram você aguentar firme por tanto tempo.”

Nick Vujicic

RESUMO

A incorporação imobiliária é uma área que vem ganhando espaço no mercado, tanto em questão de oportunidades de investimento, como disponibilidade de empregos. Este ramo de atividade apresenta crescimento nos últimos anos, devido o incentivo oferecido pelo governo através de programas habitacionais. Esta pesquisa busca responder a seguinte questão: Quais as vantagens e desvantagens que uma empresa de incorporação possui em captar recursos junto a instituições financeiras ou firmar parceria com empresas do ramo de construção civil, para executar um empreendimento imobiliário? Para responder essa questão, elaborou-se uma pesquisa bibliográfica, relacionada à incorporação imobiliária e construção civil, qualitativa e quantitativa através do levantamento de dados sobre financiamento e parceria. Também se buscou apresentar as etapas necessárias para regularização, edificação e comercialização do imóvel. O estudo de caso identifica e investiga os investimentos necessários relacionados à incorporação, ao financiamento com instituição financeira e a parceria com empresa de construção civil. Concluiu-se que a principal vantagem, na alternativa de financiamento é a economia, devido às taxas e forma de abatimento do crédito utilizado, e na parceria a otimização do tempo utilizado no acompanhamento da obra. A desvantagem encontrada no caso do financiamento é o envolvimento assíduo nas etapas da construção, e na parceria redução do lucro. Por isso, a conclusão de melhor alternativa é o financiamento, pois resulta em lucro maior, mesmo em longo prazo e acompanhamento assíduo na edificação. Certamente, esse estudo esclarece e oportuniza aprofundamento e conhecimento referente a investimento no mercado imobiliário, tanto por parte do aluno pesquisador como da empresa estudada.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária. Financiamento. Parceria. Investimento. Vantagens. Desvantagens.

LISTAS DE QUADROS

Quadro 1 – Estágios necessários para regularização do imóvel.....	29
Quadro 2 – Material necessário para edificação	35
Quadro 3 – Levantamento dos valores das etapas burocráticas.....	43
Quadro 4 – Investimento para construção direta.....	47
Quadro 5 – Simulação do financiamento com instituição financeira	50
Quadro 6 – Orçamento da parceria com construção civil.....	52
Quadro 7 – Custo total do financiamento	55
Quadro 8 – Custo total da parceria	57
Quadro 9 – Valor total considerando os juros	58
Quadro 10 – Simulação investimento total.....	59
Quadro 11 – Resumo do investimento	64
Quadro 12 – Simulação do resultado	65

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Cálculo Price – Banco Público A	77
Tabela 2 – Cálculo Price – Banco Público B	78
Tabela 3 – Cálculo Price – Cooperativa Crédito.....	79
Tabela 4 – Tabela VI – Simples Nacional	80

LISTA DE ABREVIATURAS

art.	Artigo
Coop.	Cooperativa
et al.	entre outros
Dra.	Doutora
nº.	número
n.	número
p.	página
v.	volume

LISTA DE SIGLAS

ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CA	Carta de Alinhamento
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
CND	Certidão Negativa de Débitos
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
CPF	Cadastro Nacional de Pessoa Física
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CRF	Certificado de Regularidade do Empregador
CRI	Cartório de Registro de Imóveis
CUB	Custo Unitário Básico
DISO	Declaração de Informações sobre Obras
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IOF	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ISS	Imposto Sobre Serviço
ITBI	Imposto de Transmissão “inter-vivos”
IU	Informações Urbanísticas
PIB	Produto Interno Bruto
PRICE	Sistema Francês de Amortização
PVC	Policloreto de Vinila
RET	Regime Especial de Tributação
RFB	Receita Federal do Brasil
RG	Registro Geral
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
RS	Rio Grande do Sul
SAMAE	Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto
SINDUSCON	Sindicato da Construção

SMU	Secretaria Municipal de Urbanismo
SP	São Paulo
SRM	Secretaria de Receita Municipal
TARC	Taxa de Abertura de Crédito
ZA	Zona das Águas
ZOC	Zona de Ocupação Controlada

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	14
1.1	CONTEXTUALIZAÇÃO DO ESTUDO	14
1.2	TEMA E PROBLEMA DE PESQUISA	15
1.3	OBJETIVOS	17
1.3.1	Objetivo geral	17
1.3.2	Objetivos específicos	17
1.4	METODOLOGIA	18
1.5	ESTRUTURA DO ESTUDO	21
2	REFERENCIAL TEÓRICO	23
2.1	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A CONSTRUÇÃO CIVIL.....	23
2.2	CAPTAÇÃO DE RECURSOS ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO	25
2.3	TERCEIRIZAÇÃO E PARCERIA.....	27
2.4	ESTÁGIOS NECESSÁRIOS PARA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL	29
2.4.1	Requisitos legais.....	30
2.4.2	Incorporação do imóvel.....	32
2.5	EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	33
2.5.1	Contratação de mão de obra.....	33
2.5.2	Material principal necessário para construção	35
2.5.3	Etapas da edificação da obra.....	35
2.6	COMERCIALIZAÇÃO	37
2.6.1	Comercialização direta	38
2.6.2	Comercialização indireta	39
3	ESTUDO DE CASO EM UMA EMPRESA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	40
3.1	CONTEXTUALIZAÇÃO DA EMPRESA.....	40
3.1.1	Histórico.....	40
3.1.2	Levantamento dos valores incorridos na incorporação imobiliária ...	42
3.1.3	Investimentos necessários para a construção direta.....	46
3.2	ANÁLISE COMPARATIVA DO LEVANTAMENTO DE DADOS	48

3.2.1	Valores envolvidos na captação de recursos com instituições financeiras	48
3.2.2	Custos e despesas relativos à contratação do serviço na parceria com empresas de construção civil	51
3.3	ESPECIFICAÇÕES DAS VANTAGENS E DESVANTAGENS	53
3.3.1	Resultados apresentados através da captação de recursos com instituições financeiras	54
3.3.2	Resultados apresentados através da parceria com construção civil	56
3.3.3	Comparativo das especificações.....	57
3.4	INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	60
3.4.1	Comercialização direta	61
3.4.2	Comercialização indireta	61
3.4.3	Forma de pagamento à vista.....	62
3.4.4	Forma de pagamento através de financiamento	62
3.4.5	Resultado do investimento após comercialização	63
4	CONCLUSÃO	68
	REFERÊNCIAS.....	70
	ANEXO A – PRICE – BANCO PÚBLICO A	77
	ANEXO B – PRICE – BANCO PÚBLICO B	78
	ANEXO C – PRICE – COOPERATIVA CRÉDITO	79
	ANEXO D – TABELA VI – SIMPLES NACIONAL.....	80

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO ESTUDO

Com o passar do tempo a sociedade vem enfrentando problemas habitacionais devido ao crescimento populacional, migração do campo para a cidade, redução da capacidade econômica da população, entre outros fatores que influenciaram para o aumento no custo dos imóveis. Segundo Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2013), estes fatores contribuíram para o desenvolvimento da construção civil, buscando melhor aproveitamento dos espaços e uma distribuição justa dos encargos econômicos, através dos condomínios em edificações. Devido a isto, a incorporação vem ganhando espaço no mercado imobiliário com a geração de emprego, através da mão de obra, além de contribuir para o desenvolvimento habitacional do país.

Conforme divulgação no sítio da Caixa Econômica Federal, as empresas recebem incentivo do governo, através do Programa habitacional “Minha Casa Minha Vida” com a redução das taxas de juros, agilidade e vantagens na contratação de financiamentos. Com os benefícios deste subsídio as famílias com baixa renda podem obter moradia própria.

Segundo Fernandes, Dantas e Santos (2013), o financiamento para aquisição de bem imobiliário é considerado uma fonte segura de investimento, e de grande importância para o desenvolvimento econômico do Brasil, pois mantém o ramo de construção civil aquecido.

Conseqüentemente, as incorporadoras estão buscando alternativas para dar continuidade ao negócio, além dos financiamentos junto a instituições financeiras para captação dos recursos necessários às edificações, há também a possibilidade de parceria / alianças com empresas do ramo de construção civil.

As alianças quebram o paradigma de competição, trazendo um novo olhar na lógica de cooperação. Segundo Barros (2001), com base na teoria de Porter, estas alianças estratégicas consideram as ameaças externas, fortes aliadas, pois além da parceria com clientes e fornecedores, permitem colaboração com potenciais concorrentes e evolução tecnológica para o desenvolvimento de novos produtos.

A terceirização segundo Almeida *et al.* (2014) é uma estratégia utilizada na busca de especialistas em atividades que não são desempenhadas com eficácia na

própria organização, possibilitando às empresas concentrarem os recursos próprios para desenvolver suas competências essenciais, focando em suas áreas de interesse.

Com o objetivo de identificar a viabilidade que uma incorporadora possui ao captar recursos através de financiamentos ou então, firmar parceria com empresas no ramo de construção civil, é realizado um levantamento bibliográfico nas áreas anteriormente descritas. São identificados os custos e despesas relacionados à incorporação, financiamento e parceria, para apresentar o comparativo que analisa e especifica quais as vantagens e desvantagens de cada alternativa abordada, para edificação de uma unidade habitacional.

1.2 TEMA E PROBLEMA DE PESQUISA

A construção civil é uma área que vem sendo mais explorada desde a iniciativa do Governo Federal, através do programa habitacional “Minha Casa Minha Vida”, desde abril de 2009 (dois mil e nove), através de parcerias realizadas com os Estados, Municípios e entidades sem fins lucrativos.

De acordo com as divulgações no sítio da Caixa Econômica Federal, o programa habitacional proporciona às famílias de menor renda, a realização do sonho na aquisição da casa própria, devido às baixas taxas de juros, subsídio, e longo prazo de pagamento com parcelas acessíveis ao comprador. O programa, além de contribuir com os brasileiros para aquisição de moradia familiar, tem beneficiado as empresas do ramo de incorporação e construção civil para desenvolvimento do empreendimento. Isso implica em geração de emprego e consequentemente crescimento econômico para o Brasil.

Segundo o Lohn e Laffin (2012), a busca por financiamentos e debêntures no período de 2007 (dois mil e sete) a 2009 (dois mil e nove) teve um crescimento significativo, para as empresas do ramo de construção civil, com o objetivo de aumentar o capital social e auxiliar na obtenção de captação de recursos financeiros.

Para uma empresa ter um bom aproveitamento do capital que dispõe, ela precisa identificar e adaptar os benefícios oferecidos para o funcionamento da mesma. Com o incentivo dado pelo governo, através do programa habitacional, as empresas puderam adquirir financiamentos com baixas taxas de juros e um prazo

melhor para pagamento. Isto favoreceu o capital de giro proporcionando melhor saúde financeira, que é fundamental para qualquer ramo de atividade.

Uma incorporadora ao iniciar as obras, precisa dispor de valor monetário suficiente para arcar com todos os custos e despesas incorridos na mesma. Gastos com taxas cobradas para regularizar a obra, contratação de profissionais habilitados, compra de materiais para a construção e documentos para habilitar a venda do imóvel. Todos estes levantamentos de valores devem estar previstos antes do início da construção.

Diante da necessidade de avaliar as possibilidades que a incorporadora possui ao iniciar uma nova construção, são realizadas coletas de informações junto a instituições financeiras. A captação de recursos, na opção de financiamento, tem como objetivo contratar os serviços, e cobrir os custos com o material utilizado na edificação. O levantamento de dados junto a empresas do ramo de construção civil tem o objetivo de firmar possíveis contratos de parceria, para realizar a construção da obra.

Com relação à busca de parceiros em empresas no ramo de construção civil, são analisados todos os custos envolvidos. Considerando a contratação da mão de obra, os custos dos materiais necessários para as edificações imobiliárias, e a despesa decorrente do pagamento da prestação de serviço, ser realizado somente após a conclusão e comercialização de uma unidade.

Diante do levantamento dos dados coletados e analisados, são feitas as comparações das vantagens e desvantagens que cada uma das alternativas traria para a empresa estudada. Contribuindo para o processo de tomada de decisão.

Considerando as possíveis atuações da pesquisadora, no mercado de trabalho, a serem exploradas futuramente, com a possibilidade de desenvolvimento profissional na área de consultoria gerencial. Devido a empatia e apreciação, se identificou a oportunidade de conhecimento e aperfeiçoamento no ramo de incorporação de edificações imobiliárias, realizando análises e levantamento de dados que contribuem para a capacitação e aprimoramento profissional.

Com base na delimitação do tema proposto, a questão de pesquisa para o estudo é: Quais as vantagens e desvantagens que uma empresa de incorporação possui em captar recursos junto a instituições financeiras ou firmar parceria com empresas no ramo de construção civil para executar um empreendimento imobiliário?

A definição da questão de pesquisa, além de levar em consideração qual a melhor alternativa para a empresa no momento, também considera a possibilidade de auxiliar na melhor escolha para a tomada de decisão, devido a disponibilidade de recursos na incorporadora estudada. Esta pesquisa busca apresentar os resultados das vantagens e desvantagens entre as duas opções a serem analisadas.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo geral

Analisar as vantagens e desvantagens que uma incorporadora possui em captar recursos junto a instituições financeiras ou firmar parceria com empresas no ramo de construção civil para executar um empreendimento imobiliário.

1.3.2 Objetivos específicos

- Fazer o levantamento bibliográfico relacionado a incorporação imobiliária, a construção civil, o financiamento com instituições financeiras e as parcerias de serviços.
- Apresentar as etapas necessárias para regularização, edificação e venda do imóvel.
- Identificar os custos e despesas relacionados a incorporação.
- Investigar junto às instituições financeiras, os custos e despesas envolvidos na captação de recursos.
- Levantar com possíveis parceiros, os custos e despesas relativas à contratação do serviço.
- Comparar os dados levantados junto às instituições financeiras e aos parceiros.
- Especificar as vantagens e desvantagens da captação de recursos com instituições financeiras ou utilização de parceria.

1.4 METODOLOGIA

Quanto aos procedimentos técnicos, é utilizado o método de pesquisa bibliográfica, que é realizado através do levantamento dos assuntos relacionados ao tema pesquisado. Complementarmente, é usado o estudo de caso relacionado a uma empresa de incorporação imobiliária, aplicando de forma prática os conceitos teóricos levantados através da pesquisa.

Em relação à pesquisa bibliográfica Gil (1999), coloca que a mesma é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos. A principal vantagem da pesquisa bibliográfica reside no fato de permitir ao investigador a cobertura de uma gama de fenômenos muito mais ampla do que aquela que poderia pesquisar diretamente. Esta vantagem se torna particularmente importante quando o problema de pesquisa requer dados muito dispersos pelo espaço. Para Mattar (1997), as pesquisas bibliográficas são mais rápidas e econômicas de amadurecer ou aprofundar um problema de pesquisa, é através do conhecimento de trabalhos já efetuados por outros, via levantamento bibliográfico.

Segundo Martins (2002), o estudo de caso dedica-se a estudos intensivos do passado, presente e de interações ambientais de uma (ou algumas) unidade social: indivíduo, grupo, instituição, comunidade... São validados pelo rigor do protocolo estabelecido. Para Fachin (2001), o estudo de caso é caracterizado por ser um estudo intensivo. É levada em consideração, principalmente, a compreensão, como um todo, do assunto investigado. Todos os aspectos do caso são investigados. Quando o estudo é intensivo podem até aparecer relações que de outra forma não seriam descobertas. Já segundo Gil (1999), 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. Para Mattar (1997), o estudo de caso é um método de conhecer problemas não suficientemente definidos através de outras fontes de pesquisas. Esta estratégia envolve uma análise de registros existentes. O objetivo de estudo pode ser um indivíduo, ou um grupo de indivíduos, uma organização, um grupo de organizações ou uma situação.

Com relação à forma de abordagem do problema classifica-se como quantitativa e qualitativa. Para Freitas e Janissek (2000) a abordagem qualitativa

deve ser complementada de forma científica, e através da pesquisa quantitativa é possível confirmar as hipóteses com os dados coletados.

Para Fachin (2003) uma pesquisa só pode ser definida como quantificação científica quando os resultados forem eficazes e tiverem uma sustentação numérica envolvendo um sistema lógico. É uma forma de atribuir números proporcionando informações úteis a objetos, materiais, acontecimentos e propriedades.

Richardson (1999) afirma que a abordagem quantitativa caracteriza-se pelo emprego de quantificação tanto nas modalidades de coleta de informações, quanto no tratamento delas por meio de técnicas estatísticas. Desde as mais simples como percentual, média, desvio-padrão, às mais complexas, como coeficiente de correlação, análise de regressão, dentre outros.

Destaca, ainda, sua importância ao ter a intenção de garantir a precisão dos resultados, evitar distorções de análise e interpretação, possibilitando uma margem de segurança quanto às inferências feitas. Assim, a abordagem quantitativa é frequentemente aplicada nos estudos descritivos. Procuram descobrir e classificar a relação entre variáveis e a relação de causalidade entre fenômenos.

Diferente da pesquisa qualitativa, a abordagem quantitativa caracteriza-se pelo emprego de instrumentos estatísticos, tanto na coleta quanto no tratamento dos dados. Esse procedimento não é tão profundo na busca do conhecimento da realidade dos fenômenos, uma vez que se preocupa com o comportamento geral dos acontecimentos.

Segundo Freitas e Janissek (2000) permite melhor definição no foco do estudo, buscando conhecimento e avanços na compreensão dos dados investigados. A forma de pesquisa quantitativa não é suficiente para apresentar os resultados. Além dos números e quantidades é necessária uma análise que possibilite compreender os dados encontrados, por isso além da forma de pesquisa quantitativa se utilizará a forma qualitativa.

Deve-se poder ir do dado bruto ou puro ao dado elaborado, via interpretação, análise e síntese, e, a partir disso, por uma constatação ou curiosidade, poder rapidamente aprofundar a investigação, eventualmente voltando à fonte e ao dado bruto como recurso mesmo de sustentação de argumento ou simplesmente de ilustração. (FREITAS E JANISSEK, 2000, p. 21).

Desta forma a abordagem do problema permite uma elaboração melhor das conclusões a partir da coleta de informações a análise dos dados e conseqüentemente apresentando maior convicção no resultado encontrado.

Segundo Fachin (2003) para caracterizar uma pesquisa qualitativa são considerados os atributos relacionados aos aspectos de qualidade e não somente mensuráveis, por isso podem ser definidos descritivamente avaliando o conjunto de valores.

Richardson (1999) menciona que os estudos que empregam uma metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de determinado problema. Analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais. Ressalta que podem contribuir no processo de mudança de determinado grupo e possibilitar, em maior nível de profundidade, o entendimento das particularidades do comportamento dos indivíduos.

Na pesquisa qualitativa se concebem análises mais profundas em relação ao fenômeno que está sendo estudado. A abordagem qualitativa visa destacar características não observadas por meio de um estudo quantitativo, haja vista a superficialidade deste último.

Já com relação aos objetivos a caracterização do estudo, como pesquisa exploratória, normalmente ocorre quando há pouco conhecimento sobre a temática a ser abordada. Por meio do estudo exploratório, busca-se conhecer com maior profundidade o assunto, de modo a torna-lo mais claro ou construir questões importantes para a condução da pesquisa.

Segundo Gil (2002) a pesquisa exploratória é desenvolvida no sentido de proporcionar uma visão geral acerca de determinado fato. Portanto, esse tipo de pesquisa é realizado, sobretudo quando o tema escolhido é pouco explorado e torna-se difícil formular hipóteses precisas e operacionalizáveis.

Uma característica interessante da pesquisa exploratória consiste no aprofundamento de conceitos preliminares, sobre determinada temática, não contemplada de modo satisfatório anteriormente. Assim, contribui para o esclarecimento de questões superficialmente abordadas sobre o assunto.

Segundo Alvarenga e Rosa (2002), trata-se de um estudo piloto que envolve a investigação e elaboração de uma proposta mais precisa de pesquisa para poder se familiarizar com o assunto.

Diante das colocações dos autores, entende-se que as metodologias escolhidas são as mais adequadas para o tipo de estudo proposto.

1.5 ESTRUTURA DO ESTUDO

No primeiro capítulo é apresentada uma contextualização do estudo, tema e problema de pesquisa, bem como os objetivos, a questão de pesquisa, a metodologia e estrutura do estudo.

O segundo capítulo apresenta os aspectos teóricos que foram observados na incorporação e construção civil, destacando os conceitos, obrigações e deveres. Além disso, é abordada a captação de recursos com instituições financeiras através de financiamento e a terceirização e/ou parceria descrevendo as oportunidades e riscos que a mesma oferece. Em complemento a isso, são elencados os estágios necessários para regularização da obra envolvendo requisitos legais e incorporação do imóvel. Além da edificação com relação à contratação de mão de obra, material principal necessário para elaborar, e as etapas que envolvem a construção. Por fim, é comentado de forma sucinta, as formas mais utilizadas na comercialização do empreendimento.

O capítulo terceiro apresenta o levantamento das informações da empresa estudada, relacionando os custos e despesas envolvidos na incorporação. Neste capítulo, são analisados os dados envolvendo os custos e despesas relativos aos valores envolvidos na captação de recursos com instituições financeiras, e à contratação do serviço na parceria com empresas da construção civil. Em seguida, é relacionado às especificações das vantagens e desvantagens que a incorporadora possui nas opções abordadas. Em complemento é apresentado os comparativos de valores em cada opção, assim como os resultados da comercialização do imóvel considerando períodos específicos.

O objetivo do capítulo terceiro é demonstrar através dos resultados encontrados um comparativo da opção mais adequada para a empresa, considerando os riscos e retorno que a decisão proporciona. Em complemento a isso, será apresentado o resultado final na comercialização do imóvel de forma direta e indireta.

Ao final, no quarto capítulo, é atingido o objetivo principal da pesquisa, ou seja, levantamento da viabilidade para a incorporadora buscar a captação de

recursos com instituições financeiras ou escolher firmar parceria com empresas de construção civil.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Neste capítulo constam as informações que estão diretamente relacionadas à questão de pesquisa proposta, considerando algumas especificações sobre a incorporação imobiliária e a relação que a construção civil tem neste aspecto.

Em seguida, é apresentado o referencial sobre a captação de recursos junto a instituições financeiras. Semelhante a isso, são abordados alguns aspectos avaliados ao optar pela terceirização e parceria, evidenciando dados relevantes para a tomada de decisão.

Em complemento ao assunto, são exemplificadas as etapas necessárias na realização do empreendimento imobiliário, bem como os estágios envolvidos para efetivar a regularização e edificação do imóvel, para posteriormente realizar a comercialização.

2.1 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E A CONSTRUÇÃO CIVIL

Incorporar é uma palavra que é derivada do Latim (*incorporare*) que nos remete a ideia de juntar em um único corpo, unir, reunir, conforme fonte do dicionário Michaelis, Weiszflog (2009). A incorporação imobiliária segundo Lei nº. 4.591/64, Brasil (1964), no art. 28 (vinte e oito), descreve que é a atividade exercida com o objetivo de realizar construções, para promover vendas parciais ou totais das edificações, podendo ser de natureza física ou jurídica com o intuito de fracionar o terreno e vincular as unidades construídas sobre o regime de condomínio. Este processo é formalizado no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) com informações como o número de unidades, área construída, área comum, entre outros detalhes específicos da edificação.

O papel da incorporadora é administrar o empreendimento, identificar oportunidades de negócios, estudar as possibilidades de edificações, adquirir o terreno, realizar os registros de matrícula do imóvel no CRI e acompanhar o processo desde a elaboração até a conclusão. A entrega da edificação realizada pela construtora deve ocorrer nos prazos e preços preestabelecidos em contrato referente à prestação de serviço.

Com relação à construção civil, a Lei nº. 4.591/64, Brasil (1964), responsabiliza as empresas com esta atividade, pela execução da obra

propriamente dita, ou seja, contratação de mão de obra, oferecendo garantia de segurança aos operários, além do maquinário para auxiliar o trabalho manual. Apresentar qualidade física da obra e todos os equipamentos necessários para atender as diretrizes impostas pela incorporadora, através do projeto de edificação do imóvel, atendendo os prazos acordados entre as partes.

Existem empreendimentos que atuam no mercado como incorporadora, construtora, vendedoras e em alguns casos financiadoras. Só poderão exercer as atividades se as mesmas estiverem descritas no contrato social da empresa ou estatuto conforme o tipo de sociedade, e devidamente registradas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), conforme exigência da Lei nº. 8.934/94, Brasil (1994).

Desta forma, mesmo que a incorporadora possua as especificações de construção em suas atividades, ela poderá optar por contratar uma empresa terceirizada para realizar a etapa de edificação do imóvel, permitindo dar maior enfoque em suas especializações e atender as suas necessidades através do trabalho executado por terceiros.

Diante do exposto, exemplificando conceitos e papéis específicos de cada empreendimento, pode-se destacar que a área de construção civil contribui significativamente para o desenvolvimento do nosso país. Segundo Teixeira, Panteleão e Teixeira (2013) os problemas sociais, políticos e econômicos que a humanidade enfrenta, são provocados por movimentos migratórios da área rural para área urbana gerando crescimento populacional, inflação da moeda, redução da capacidade econômica, elevando assim o custo dos bens imóveis. Estes aspectos contribuíram para o desenvolvimento técnico da construção, buscando melhor aproveitamento de espaços, tornando mais aceitável a distribuição dos encargos econômicos.

Através do programa habitacional “Minha Casa Minha Vida”, as empresas do ramo de construção civil encontram a possibilidade de crescimento financeiro para a organização. A Caixa Econômica Federal fornece financiamento com vantagens e agilidades na contratação, proporcionando uma economia para o empreendimento. O programa contribui para o crescimento do negócio, e a empresa colabora para a geração de emprego através da mão de obra e também para o desenvolvimento habitacional.

Segundo divulgação no sítio da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) (2016), a situação atual de um cenário de incertezas políticas, queda da produção, desemprego elevado e recessão econômica, contribuíram para registrar no ano de 2015 (dois mil e quinze) na área da construção civil. A redução de 7,6% (sete vírgula seis por cento) no Produto Interno Bruto (PIB), é considerada a mais expressiva comparada ao ano de 2003 (dois mil e três), que foi de - 8,9% (oito vírgula nove por cento negativo). Em 2014 (dois mil e quatorze), o setor já havia apresentado uma diminuição das atividades de 0,9% (zero vírgula nove por cento), e os resultados do último biênio de 2014/2015 (dois mil e quatorze/dois mil e quinze), apresentaram uma queda inacreditável de 8,43% (oito vírgula quarenta e três por cento) no segmento considerado essencial para o desenvolvimento do Brasil.

Com isso as empresas estão sendo impulsionadas por diversos motivos para adequar as suas estratégias e posicionamentos visando dar continuidade a sua atuação no mercado. Conforme Almeida *et al.* (2014) os fatores que mais influenciam são devido o crescimento urbano e desenvolvimento econômico, a globalização e a mudança cultural da sociedade.

2.2 CAPTAÇÃO DE RECURSOS ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO

Algumas alternativas que as incorporadoras recorrem para realizar investimentos nas organizações, com o intuito de proporcionar o crescimento e desenvolvimento, é através dos financiamentos com instituições bancárias que segundo o Lohn e Laffin (2012), apresentou um aumento no período de 2007 (dois mil e sete) a 2009 (dois mil e nove).

Estes investimentos, realizados no empreendimento, visam uma crescente na organização, através dos recursos investidos. Zagd e Mello (2015) destacam que os resultados econômicos das empresas estão relacionados às vendas e aos investimentos efetivados, estes são analisados e com isso é possível identificar se o negócio apresentou retorno positivo ou negativo.

Para Navarro *et al.* (2013), a decisão do investimento está atrelada ao risco e ao retorno que o mesmo poderá gerar, por isso deve-se avaliar o motivo para o qual o financiamento será adquirido. Além disso, é importante considerar o comportamento dos gestores frente ao risco assumido, na captação de recursos de

terceiro, quanto à habilidade gerencial ou até mesmo a preocupação com relação à reputação no mercado.

A captação de recursos de terceiros, através de financiamentos, possibilitam o aproveitamento das oportunidades de investimentos beneficiando à alavancagem financeira. Conforme Albuquerque e Matias (2013) a alavancagem ocorre quando a empresa utiliza de recursos externos para realizar tal investimento, com objetivo de proporcionar remuneração superior comparada ao capital próprio.

Desta forma, Teixeira, Panteleão e Teixeira (2013) afirmam que o incorporador recorre aos financiamentos governamentais, devido aos juros serem abaixo do mercado. Relacionado a isso o Poder Público mantém os programas de subsídio para proporcionar emprego através da mão de obra e também para auxiliar no problema de habitação do país.

Com relação à disponibilização de crédito imobiliário, Segreti *et al.* (2006) destaca que as instituições bancárias assumiam alguns riscos nestas operações, devido à destinação dos recursos serem para outras finalidades e não as edificações. Com o intuito de proporcionar maior transparência e segurança foi aprovada no ano de 2004 (dois mil e quatro) a Lei nº. 10.931/04, Brasil (2004), introduzindo o Patrimônio de Afetação e o Regime Especial de Tributação (RET). Esta lei proporcionou confiança nas informações e maior garantia para as instituições financeiras, pois a incorporadora que optar por este mecanismo precisa apresentar as destinações dos financiamentos através de relatórios. A criação de tributação diferenciada substitui alguns impostos por um percentual único sobre o faturamento da empresa, através destas diretrizes a Lei nº. 10.931/04, Brasil (2004), proporcionou seguridade para as instituições bancárias e benefícios para as incorporadoras imobiliárias.

De acordo com divulgação no sítio do Sindicato da Construção (SINDUSCON) - SP, Ferraz Neto (2016), a construção civil contribui para a geração de empregos e renda no setor. O governo atual pretende incentivar, através da redução de juros e da inflação, proporcionando condições necessárias para retomar o crescimento do país. Diante disso, a proposta será de desburocratizar os processos, instituir taxas de retorno atrativas e facilitar o crédito com aceitação de receitas futuras como garantia, estimulando as pequenas e médias empresas através da continuidade no Programa “Minha Casa Minha Vida”.

Por isso, as empresas que optam por recursos através de capital de terceiros precisam destinar o financiamento ao objetivo para o qual foi contratado, buscando melhor aproveitamento dos recursos, proporcionando retorno do investimento para a empresa e conseqüentemente aos sócios da organização.

2.3 TERCEIRIZAÇÃO E PARCERIA

A terceirização também pode ser considerada grande aliada dos empreendimentos, proporcionando oportunidades de parcerias. Segundo Barros (2001), esta opção apresenta uma forma estratégica para desenvolver a competitividade, e também uma alternativa para realizar transações entre clientes e fornecedores, com isso a incorporadora poderá promover-se dentro de alguns setores do mercado que a mesma está inserida.

Segundo Almeida *et al.* (2014), a decisão de terceirizar as atividades de uma organização é uma estratégia utilizada pelas empresas, com o objetivo de concentrar os recursos próprios em suas competências essenciais, permitindo que terceiros atendam as possíveis deficiências ou faltas internas da organização.

Pode-se destacar alguns tipos de alianças que proporcionam benefícios para as empresas, Barros (2001) aponta o desenvolvimento de atividades que se complementam na cadeia de valores. A cointegração é desenvolvida pela mesma atividade com o objetivo de obtenção de economia de escala. Outra forma de parceria seria a aditiva, ou integração das organizações, considerando todas as atividades da cadeia produtiva, aumentando a competitividade no mercado devido ao fortalecimento de atuação no ramo.

Para uma empresa optar pela terceirização de produtos ou serviços, a mesma deverá ter ciência que esta escolha poderá trazer impactos relevantes nos resultados do negócio, pois a opção de produção interna ou de terceiros poderão influenciar diretamente nos custos e despesas. Por isso Prazeres *et al.* (2015) ressalta a importância de verificar os benefícios e as conseqüências que a escolha poderá ocasionar com relação ao desempenho da empresa.

Relacionado a isso, as alianças estratégicas podem apresentar algumas vantagens como oportunizar e potencializar a aprendizagem e a flexibilidade de adaptação às mudanças, permitindo compartilhar recursos necessários para realizar investimentos reduzindo os riscos no desenvolvimento de novos produtos no

mercado. Com isso Barros (2001) evidencia a redução de ameaças oportunistas de fornecedores, podendo manter um baixo custo nas transações de compra e venda. Quanto às desvantagens que uma parceria ou aliança oferece, é o risco por assumir compromissos ou realizar investimentos de longo prazo, destacando a divisão de lucros como um fator importante. Esta decisão também implica na definição dos objetivos econômicos e operacionais, devido à divergência na compatibilidade cultural.

Almeida *et al.* (2014) considera relevante uma análise econômica, que envolve os custos relacionados ao trabalho dentro da própria organização, comparado a aquisição de um parceiro. Além disso, avaliar as competências levando em conta os pontos fortes através do seu diferencial e habilidades, permitindo que suas lacunas sejam complementadas no trabalho externo através de terceirização dos serviços.

Com relação às competências do trabalho, é relevante que a empresa considere um elemento chave, sendo este, a confiança entre a empresa contratante para com a empresa contratada na prestação do serviço. Os autores Barros (2001) e Souza, Milan e Matos (2014) reforçam algumas características que estão diretamente ligadas à confiança.

A prática gerencial está relacionada à coordenação de alinhamentos de longo prazo, soluções para as reais causas dos problemas e aplicação das sugestões à redução dos riscos do negócio entre parceiros. O comportamento envolve o justo equilíbrio e promoção de comunicação efetiva maximizando os benefícios do relacionamento, evitando agir de forma oportuna. Já no âmbito da afeição, se considera o investimento no relacionamento por ambas as partes e compartilhamento de valores. A confiança se torna ponto importante quando fala-se de comprometimento, pois isso só poderá ocorrer se for considerado valioso com interesse e esforço das partes para manter a aliança corporativa. Com relação à competência, é uma regra clara de engajamento, através de demandas justas, maior concordância e cooperação nas decisões e conflitos construtivos que contribuam para o negócio.

Ao mesmo tempo em que são avaliadas as características apresentadas anteriormente para firmar parceria, os possíveis resultados econômicos estão diretamente ligados à decisão de escolha pela terceirização e/ou parceria do serviço

prestado. Como consequência encontra-se o nível de satisfação dos sócios e clientes, alternativas, mutualidade, benefícios, qualidades e valores compartilhados.

2.4 ESTÁGIOS NECESSÁRIOS PARA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Para que a edificação do imóvel obtenha a regularização necessária para posteriormente efetivar a comercialização, é necessário o cumprimento dos estágios envolvendo legislação, normas e burocracias legais e administrativas.

No Quadro 1 são apresentadas as etapas a serem seguidas para realizar a construção do imóvel, desde a regularização do mesmo até a habilitação para realizar a edificação e posteriormente proceder com a comercialização.

Quadro 1 – Estágios necessários para regularização do imóvel

Estágio	Item	Detalhamento	Legislação
Requisitos Legais	Investigação do zoneamento para futuras edificações	Verificar se o terreno a ser adquirido permite edificação de imóvel conforme desejo da incorporadora	Lei Complementar nº. 290/07
Requisitos Legais	Compra do terreno	Formalização de contrato através de escrituração no CRI	Lei nº. 4.591/64
Requisitos Legais	Transferência de titulação	Emissão da matrícula no CRI registrando a titulação	Lei nº. 6.015/73 alterada pela Lei nº. 6.216/75
Requisitos Legais	Responsável técnico	Contratação de responsável técnico devidamente registrado para elaboração do projeto conforme diretrizes do Código de Obras	Lei Complementar nº. 375/10
Requisitos Legais	Aprovação do projeto	Providenciar junto a SMU a aprovação do projeto elaborado seguindo informações da IU/CA	Lei Complementar nº. 375/10
Incorporação do Imóvel	Incorporação do projeto	Requerimento junto ao CRI com documentações específicas para incorporar o projeto do imóvel ao terreno adquirido para edificação	Lei nº. 4.591/64
Edificação do Imóvel	Construção do imóvel	Início da construção do imóvel seguindo as informações descritas no projeto aprovado	-
Requisitos Legais	Vistoria projeto Hidrossanitário	Após conclusão da obra, solicitar ao SAMAE a vistoria para emissão do laudo hidrossanitário para solicitação da Carta de Habite-se	Decreto nº. 11.645/04
Requisitos Legais	Carta de Habite-se	Concluída a obra solicitar a SMU fiscalização da edificação para emissão da Carta de Habite-se, autorizando ocupação do imóvel	Lei Complementar nº. 375/10
Incorporação do Imóvel	DISO	Lançamento da edificação para cálculo para emissão de imposto sobre a mão de obra	Lei nº. 4.591/64
Incorporação do Imóvel	CND	Após pagamento da DISO emissão da CND com o objetivo de regularizar a obra	Lei nº. 4.591/64
Incorporação do Imóvel	Geração de matrícula individual	Solicitar ao CRI o registro da conclusão da obra para gerar matrícula individual das respectivas unidades conforme projeto aprovado	Lei nº. 4.591/64
Comercialização	Venda do imóvel	Autorizado a realizar a venda do imóvel após a geração da matrícula individual	Lei nº. 4.591/64 e Lei nº. 7.433/85

Fonte: Produção do autor

A seguir são detalhados os itens obrigatórios envolvendo legislação e normas específicas de cada estágio, dentre eles os requisitos legais, incorporação do imóvel, edificação do mesmo e comercialização. Lembrando que as etapas apresentadas seguem uma sequência específica para dar andamento na regularização da obra.

2.4.1 Requisitos legais

A efetivação das edificações é realizada após o cumprimento das leis e regras impostas pelos órgãos públicos envolvidos, desde a compra do terreno até a venda do imóvel construído. Sendo assim, a primeira fase a ser verificada é a investigação da localização antes da aquisição do imóvel, considerando o levantamento do público alvo das futuras negociações, para escolha da localização mais adequada.

A Lei Complementar nº. 290/07 Caxias do Sul (2007), estabelece o Plano Diretor Municipal para a cidade. Alguns zoneamentos não permitem a implantação de projetos unifamiliares e/ou restringem o limite de aproveitamento de área, como por exemplo, o limite da taxa de ocupação, no índice construtivo, altura entre outros. Há também zonas de encosta que por excesso de declividade ou acividade, inviabilizam a utilização do imóvel para o objetivo desejado.

O exemplo da Zona das Águas (ZA) restringe a construção respeitando a taxa de ocupação do solo em 60% (sessenta por cento), ou seja, referente à metragem quadrada da área do lote, esta só poderá ser edificada respeitando a ocupação do solo conforme descrito. Os 40% (quarenta por cento) restantes, devem permanecer permeável para a drenagem natural das águas. Quanto ao índice de aproveitamento desta Zona de Águas (ZA), não poderá ser superior 0,6% (zero vírgula seis por cento) da área edificada. Já com relação à Zona de Ocupação Controlada (ZOC) esta envolve a declividade ou restrições ambientais, existindo limitações na ocupação.

Com relação à efetivação da compra, é formalizado um contrato especificando a aquisição do terreno avaliado, realiza-se o pagamento da propriedade adquirida e do Imposto de Transmissão “inter-vivos” (ITBI). Este imposto incide sobre as operações de compra e venda, permuta ou doação em pagamento

de direitos sobre imóveis, conforme descrito na Lei Complementar nº. 12/94, Caxias do Sul (1994).

Após a quitação destes valores será providenciada a escrituração para mudança de titularidade, conforme Lei nº. 6.015/73, Brasil (1973), alterada pela Lei nº. 6.216/75 Brasil (1975), esta descreve que o comprador somente será considerado proprietário legítimo do imóvel após a emissão do registro da titulação na matrícula da área adquirida, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da zona correspondente.

Concluída esta etapa de compra e registro do terreno, o proprietário deverá contratar um responsável técnico conforme descrito no Código de Obras da Lei Complementar nº. 375/10, Caxias do Sul (2010). Seja este um arquiteto credenciado junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou engenheiro civil registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

Importante ressaltar que o responsável técnico deverá providenciar o recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CAU, ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no CREA. Desta forma, este assumirá a responsabilidade pela execução e acompanhamento de todo processo estrutural e edificação até que a obra seja concluída. Após a conclusão, o mesmo providenciará a baixa deste registro junto ao conselho específico de sua área de atuação.

O responsável técnico contratado deverá providenciar junto a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), as Informações Urbanísticas e Carta de Alinhamento (IU/CA). De posse destas informações poderá ser elaborado o projeto, respeitando rigorosamente as normas e restrições informadas neste documento, que são fundamentais, para que o Município aprove a execução da obra no imóvel adquirido. É de competência do responsável técnico, providenciar a análise do solo em questão, e elaborar o cálculo estrutural que dê sustentação para a edificação a ser realizada. Estas informações deverão ser apresentadas ao construtor responsável pela obra. O profissional deverá supervisionar o cumprimento das normas estabelecidas, a fim de garantir a segurança e perfeita execução da edificação.

Após a conclusão da construção é solicitado junto ao Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMAE), a vistoria do projeto Hidrossanitário conforme Decreto Municipal nº. 11.645/04, Caxias do Sul (2004), envolvendo a fossa séptica (diâmetro de cano de escoamento até a via pública, com a conexão adequada,

respeitado às separações das conexões para o esgoto pluvial e cloacal), será averiguado se o mesmo está conforme as exigências, respeitando o número de unidades construídas. Através desta vistoria será fornecido um laudo que deverá ser apresentado para requerimento do Habite-se do imóvel.

Concluída a obra e após vistoria do SAMAE, deverá ser solicitada a Carta de Habite-se conforme art. 24 (vinte e quatro) da Lei Complementar nº. 375/10, Caxias do Sul (2010), este estabelece que nenhuma edificação pode ser habitada sem que seja precedida de vistoria e liberação do documento que autoriza a ocupação do imóvel. O requerimento deste documento deverá ser assinado pelo responsável técnico e proprietário do imóvel. Além disso, deverá ser protocolado na Secretaria de Receita Municipal (SRM). Serão feitos encaminhamentos ao cadastro do Imposto Sobre Serviços (ISS), para levantamento de taxas a serem pagas pelo contribuinte.

Para concluir esta etapa, o processo retorna a fiscalização na Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), para que seja efetivada vistoria local da construção realizada. Serão confrontadas as diretrizes do projeto aprovado com a edificação. Não sendo constatadas irregularidades, será autorizada emissão da Carta de Habite-se que deverá ter assinatura do diretor da fiscalização, conforme descrito na Lei Complementar nº. 375/10, Caxias do Sul (2010).

2.4.2 Incorporação do imóvel

Com o projeto aprovado deverá ser providenciada a incorporação do mesmo ao lote, com base nas informações descritas na Lei nº. 4.591/64, Brasil (1964), deverá constar os seguintes elementos na solicitação: planilha de áreas, percentual das áreas de uso comum, memorial descritivo das unidades dentro do imóvel e confrontação com os imóveis vindeiros, descrição de área privativa e área de uso comum, certidão negativa de débitos do imóvel, entre outros. Este procedimento deverá ser executado pelo responsável técnico devidamente habilitado.

A incorporação será feita mediante requerimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), assinado pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, efetuando o pagamento das respectivas taxas para registrar a incorporação do projeto ao imóvel.

Para o incorporador regularizar a obra, deverá providenciar junto à Receita Federal do Brasil o lançamento da edificação para o pagamento dos valores

devidos, conforme Lei nº. 4.591/64, Brasil (1964), será emitida uma Declaração de Informações sobre Obras (DISO), Após a efetivação do pagamento é realizada a emissão da Certidão Negativa de Débitos (CND) do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, comprovando assim a regularidade da edificação em relação aos tributos referentes à mão de obra.

De posse da Carta de Habite-se entregue pela Prefeitura Municipal, a CND emitida pela Receita Federal do Brasil, conforme Instrução Normativa RFB nº. 971/09, Brasil (2009), e demais documentos relacionados, a Lei nº. 4.591/64, Brasil (1964) prescreve a solicitação do protocolo do requerimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), solicitando o registro da conclusão da obra para então gerar a matrícula individual, correspondente à unidade concluída do projeto aprovado.

2.5 EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Para realizar a construção da obra é necessário o planejamento para a execução, envolvendo custos e despesas atrelados à mão de obra qualificada para o trabalho e o levantamento do material principal necessário. A edificação deve ser realizada conforme o projeto elaborado por responsável técnico credenciado e documento devidamente aprovado pelo Município.

2.5.1 Contratação de mão de obra

Para as empresas incorporadoras que possuem em suas atividades a construção civil, a mão de obra pode ser realizada diretamente pelos funcionários registrados. Se a incorporadora não tiver especificação da atividade em sua Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), poderá contratar empresa construtora para realizar a mão de obra de forma terceirizada, ou então contratar de forma indireta, profissional devidamente legalizado para a prestação de serviço nas diversas etapas e mão de obra necessária.

Quando a edificação for realizada pela própria incorporadora, através de mão de obra direta, a empresa deverá possuir uma estrutura mais completa com profissionais qualificados, estoque de material, maquinário específico para auxiliar na construção, e acompanhar o processo da edificação com relação às sobras de

material. Verificar o descarte correto, do que não for utilizado na obra, avaliar a qualidade do serviço, entre outras situações ou infortúnios que podem acontecer neste processo.

Com relação à mão de obra indireta para a prestação de serviço, além de atentar para os pontos citados anteriormente, será necessário verificar se o profissional contratado possui Cadastro Econômico no Município, conforme descrito na Lei Complementar nº. 12/94, Caxias do Sul (1994). O cadastro habilita o profissional autônomo, executar determinada atividade, e responsabiliza o mesmo pelo cumprimento das legalidades de registros e pagamentos específicos de tributos envolvidos na prestação de serviço.

Além destes tópicos, a empresa precisa formalizar um contrato especificando a prestação de serviço na mão de obra. Importante destacar informações como a previsão para conclusão de cada etapa, pagamento pelo serviço atrelado ao término da mesma, responsabilidades específicas de cada parte, fornecimento do material e o tipo a ser utilizado, prazo para entrega da obra, multas, penalidades, caso haja descumprimento de ambas as partes ou rescisão do contrato, entre outras informações que ambos acharem necessárias. Evitando assim questionamentos e descontentamento desnecessários para ambos.

Quanto à contratação de uma construtora para implantação da obra, a incorporadora além de providenciar a emissão do contrato com especificações descritas anteriormente, ela possui algumas vantagens com relação ao valor preestabelecido, pois o mesmo está provisionado. Desta forma evita surpresas devido à variação do dólar ou escassez do material, além do menor envolvimento no acompanhamento da obra. Esta responsabilidade de qualificação técnica e da qualidade do trabalho realizado é da construtora contratada, além do descarte específico do material, que não for utilizado ou sobras da edificação, entre outras situações que poderão ocorrer no andamento da obra.

Em ambos os casos a incorporadora possui pontos positivos e negativos a serem considerados. Porém, a decisão envolve aspectos como a parte financeira, o tempo que o proprietário necessita para realizar as etapas burocráticas e de execução, a quantidade de funcionários disponíveis para acompanhar cada processo, entre outros fatores específicos de cada organização.

2.5.2 Material principal necessário para construção

Para que a construção da obra ocorra é necessário material específico para realizar a edificação. No Quadro 2 são relacionados os elementos principais divididos nas etapas maiores como infraestrutura, supraestrutura, cobertura e acabamentos.

Quadro 2 – Material necessário para edificação

Estágio	Material
Infraestrutura	Ferro (madeira para esquadro)
	Concreto (cimento, areia e brita)
Supraestrutura	Tijolo
	Areia
	Cimento
	Alvenarite ou Cal
Cobertura	Madeira
	Pregos
	Telha de concreto ou barro
Acabamento	Cerâmica e Piso Laminado
	Forro
	Louça Sanitária
	Hidráulica / Elétrica
	Aberturas de Madeira ou Alumínio

Fonte: Produção do autor

Na sequência são detalhadas as etapas para realizar a edificação da obra no terreno adquirido, seguindo as diretrizes do projeto aprovado pelo Município.

2.5.3 Etapas da edificação da obra

Cumprindo a fase do planejamento e decisão do tipo de mão de obra contratada a empresa iniciará o processo de construção propriamente dito. Inicia-se a preparação do terreno para que a edificação seja realizada de forma nivelada, sendo que, em alguns casos será necessário à contratação de máquinas para o nivelamento do lote da área a ser construída.

Além disso, é importante o alinhamento viário, fornecido pelo Município na Carta de Alinhamento, que informa a demarcação exata que separa o logradouro,

área pública, da área particular denominada lote urbano, conforme descrito na Lei Complementar nº. 290/07, Caxias do Sul (2007) e na Lei Complementar nº. 375/10, Caxias do Sul (2010), este processo é realizado por profissional habilitado.

Após a preparação do terreno, deverá ser providenciada a entrada de energia elétrica e hidráulica, para atender a legislação que envolve a edificação, conforme informações descritas na Lei Federal nº. 11.337/2006, Brasil (2006), e Lei Municipal nº. 467/52, Caxias do Sul (1952). Esta etapa é efetuada por profissional qualificado com material específico. Oferece maior facilidade e suporte para que a edificação seja realizada pela mão de obra contratada.

Com relação à demarcação do recuo obrigatório, devem ser seguidas as diretrizes descritas no projeto, que foi elaborado com base nas Informações Urbanísticas e Carta de Alinhamento (IU/CA) descritas na Lei Complementar nº. 375/10, Caxias do Sul (2010). Atendendo rigorosamente as especificações de medidas e espaçamentos, sendo este realizado por responsável técnico. Após esta demarcação, o esquadro da obra é iniciado respeitando o projeto para então executar a preparação da implantação da hidráulica externa. Serão realizadas as aberturas das valas, seja esta manual ou por maquinário, para colocação da fossa séptica e espera dos canos que ficarão sob a obra.

O documento do cálculo estrutural elaborado pelo responsável técnico e o projeto da edificação, são apresentados ao construtor para que seja seguido criteriosamente todas as orientações descritas. Após inicia-se a etapa física da obra, atendendo as diretrizes específicas do projeto desde a construção das sapatas, sendo este, o que dá sustentação a obra. A etapa de infraestrutura é o que proporciona segurança para suportar o peso do restante da edificação, e para que isso ocorra, as vigas são amarradas as sapatas.

Sobre esta fundação iniciará a supraestrutura, através do levantamento das paredes externas e internas e conseqüentemente a cobertura do imóvel com colocação do telhado. A fase de instalação hidráulica e elétrica, seja interna ou externa, será após a construção da obra. Findas essas etapas, são providenciados os acabamentos com a colocação de aberturas, revestimentos de pisos, cerâmica, forros, pintura, louça sanitária e acabamentos em geral.

Concluída a obra deve ser solicitado ao responsável técnico que providencie junto ao SAMAE a vistoria da fossa séptica e após, a emissão do laudo. Este documento é necessário para solicitação da Carta de Habite-se junto à Secretaria

Municipal de Urbanismo (SMU). A vistoria da fiscalização da SMU confronta o projeto anteriormente aprovado com a implantação efetiva da obra no local. É averiguado o recuo obrigatório, passeio público, medidas da edificação, a identificação predial das unidades em conformidade com o projeto aprovado, entre outros itens conforme descrito na Lei Complementar nº. 375/2010, para liberação da Carta de Habite-se.

2.6 COMERCIALIZAÇÃO

Para poder realizar a venda do imóvel deve ser apresentado os documentos conforme descrito na Lei nº. 4.591/64 Brasil (1964) e nº. 7.433/85 Brasil (1985), abaixo relacionados com as especificações principais, entre elas documentos de identificação e legalidade sobre o bem a ser alienado.

- Contrato social e suas alterações registradas na Junta Comercial no caso de empresas por quotas, ou Ata da Assembleia e Estatuto social devidamente publicado no Diário Oficial e certidão de arquivamento na Junta Comercial para empresas por sociedade anônima, ambos autenticados em cartório de notas.
- Cartão do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) emitido pela Secretaria da Receita Federal (RFB) que comprove a atividade e regularidade da empresa.
- Certificado de Regularidade do Empregador (CRF) emitido pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) comprovando que a empresa está regular com as obrigações trabalhistas.
- Título que comprove a propriedade legítima do imóvel arquivado no Cartório de Registros de Imóveis (CRI).
- Apresentação do comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão “inter-vivos” (ITBI), para emissão do número da matrícula do registro do Cartório de Registro de Imóveis (CRI).
- Certidão negativa de ações na Justiça Federal, ações Cíveis ou ações da Fazenda Estadual e Municipal.
- Negativa de protestos de títulos e quitação de tributos e impostos federais, estaduais e municipais.
- Certidão quanto à dívida ativa da União.

- Projetos e Certidão Negativa de Débitos (CND/INSS) devidamente aprovado pelos órgãos competentes regularizando a obra.

Após estes registros realizados nos órgãos relacionados e emissão da documentação que regularizou a edificação imobiliária, a incorporadora está habilitada para realizar a venda do imóvel e apta para o recebimento dos valores correspondentes à venda.

Relacionado à alienação do bem, algumas empresas realizam a venda antes da conclusão da obra, ou mais conhecida como “Venda na Planta”, sendo este processo formalizado com um contrato particular entre as partes. Este trata da reserva de imóvel, através de um valor de entrada, negociado entre os mesmos, porém a concretização da venda somente ocorrerá após o cumprimento das obrigações previstas em lei.

A venda do imóvel concluído, com toda documentação, conforme descrito na Lei nº. 4.591/64 Brasil (1964) e nº. 7.433/85, Brasil (1985), poderá ocorrer através de duas formas, sendo estas mais utilizadas no mercado atualmente, seja ela direta ou indireta. Na sequência são apresentadas de forma sucinta algumas especificações de cada uma delas informando os benefícios e riscos de ambas.

2.6.1 Comercialização direta

A comercialização direta é realizada pela própria incorporadora, que também pode comercializar e até financiar o imóvel, desde que a atividade esteja descrita no Contrato Social ou Estatuto da empresa, e devidamente apresentada no CNAE. Para que isso ocorra deve ter um profissional devidamente credenciado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) conforme Lei nº. 6.530/78, Brasil (1978).

O profissional habilitado providencia a documentação necessária da parte compradora e também da incorporadora para emissão do contrato formalizando a comercialização do bem, encaminha para os registros específicos no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) e entrada na solicitação do financiamento do mesmo, junto à instituição financeira.

Estas etapas são todas acompanhadas por este profissional desde a apresentação do imóvel aos interessados, até a fase de pós-vendas para a entrega das chaves do bem adquirido.

2.6.2 Comercialização indireta

Na forma indireta a incorporadora não se envolve tanto nas etapas para realizar a venda. Através da parceria com uma imobiliária devidamente credenciada, esta fica responsável por providenciar toda documentação necessária para realizar a transação comercial do bem. Abrange desde as informações do comprador e do vendedor, emissão de contrato de compra e venda, bem como a regularização da matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI). Além do encaminhamento dos documentos necessários para providenciar o financiamento junto à instituição responsável e agendamento das datas específicas na assinatura de contrato junto à mesma.

Todas estas etapas ficam na responsabilidade da imobiliária, e por isso a mesma cobra um percentual específico da incorporadora para efetuar o pagamento no processo da corretagem do imóvel. Apesar de a empresa repassar este valor como pagamento, considera-se vantajoso devido à experiência e especialização que a mesma apresenta neste tipo de transação.

3 ESTUDO DE CASO EM UMA EMPRESA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Este trabalho é realizado através do estudo de caso em uma empresa do ramo de atividade de incorporação imobiliária. A empresa em estudo solicitou a utilização de nome fictício, por isso toda vez que a citação for relacionada à empresa, será informado “Incorporadora A”.

A análise deste estudo tem como objetivo comparar a viabilidade de captação de recursos mediante empréstimo bancário, ou parceria com uma construtora para iniciar um novo empreendimento imobiliário. Na sequência é apresentada a contextualização da empresa envolvendo o histórico, levantamento dos valores incorridos na incorporação, e também os investimentos necessários para a construção de forma direta do imóvel a ser comercializado posteriormente.

No subtítulo seguinte, é realizada a análise comparativa do levantamento dos valores envolvidos na captação de recursos através de financiamento com instituições financeiras, e todos os dados e custos relativos à contratação do serviço na parceria com empresas de construção civil.

Por fim, são especificadas as vantagens e desvantagens no comparativo dos resultados das duas alternativas analisadas, além das informações dos valores inerentes à venda do imóvel ocorrer de forma direta, realizado pela própria “Incorporadora A” e também de forma indireta através de imobiliária. Em complemento a isso é apresentado o resultado líquido descontado o valor relacionado ao comissionamento, despesas fixas da empresa e o valor da tributação de imposto referente à comercialização do imóvel.

3.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DA EMPRESA

3.1.1 Histórico

A “Incorporadora A” foi fundada em maio de dois mil e onze e está situada na cidade de Caxias do Sul, Rio Grande do Sul, esta empresa possui uma previsão de faturamento anual de até R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais). Com este valor a mesma se enquadra no regime de tributação através do Simples Nacional, respeitando uma tabela específica por ramo de atividade. Sobre este faturamento é aplicado um percentual calculado em uma escala de valores específicos.

A empresa em questão possui como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários. Como exercício secundário a construção de edifícios, obras de alvenaria, instalação e manutenção elétrica, hidráulicas, sanitárias e de gás. Contempla também, serviços de pintura de prédios em geral, comércio varejista de materiais de construção em geral e compra e venda de imóveis próprios.

No ano de dois mil e quatorze a empresa adquiriu um terreno de 390 m² (trezentos e noventa metros quadrados), e elaborou um projeto imobiliário, já aprovado pelo Município de Caxias do Sul. O intuito é iniciar a construção de residências unifamiliares em forma de condomínio, para atender a classe social mais simples.

As especificações da construção deste projeto são compostas por quatro casas, sendo duas edificações no fundo do terreno, com 67,50 m² (sessenta e sete vírgula cinquenta metros quadrados) cada de área a ser construída. Contendo três quartos, cozinha e sala integradas, um banheiro, área externa com churrasqueira e espaço para área de serviço nos fundos da residência. Já as duas moradias frontais possuem 43,20 m² (quarenta e três vírgula vinte metros quadrados) cada, divididas em dois quartos, cozinha e sala integradas, área de serviço, um banheiro e espaço externo privativo na área frontal do imóvel.

A “Incorporadora A” deseja iniciar o empreendimento através da edificação de uma moradia nos fundos do lote. Devido à situação econômica atual, a mesma não possui recursos suficientes para a construção física da obra e regularização do imóvel. A empresa possui em caixa o valor disponível de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), conseqüentemente busca alternativas viáveis para realizar a edificação do imóvel, seja através de financiamento bancário ou parceria.

O estudo de caso visa identificar a viabilidade nas opções analisadas para captar recursos com instituição financeira, contratando um financiamento, ou firmar parceria junto à construtora civil.

Com relação ao financiamento, a “Incorporadora A” tem a participação mais intensa, visto que não possui funcionários para a execução dos serviços. Além das etapas burocráticas, já mencionadas, deve contratar a mão de obra qualificada para cada etapa de implantação da obra, verificar a cotação de valores, comprar e gerenciar prazos de entrega de materiais necessários para a edificação, providenciar o direcionamento da obra e do material utilizado, limpeza e outros serviços inerentes à edificação pretendida.

Na segunda alternativa, ou seja, firmar parceria com empresas do ramo de construção civil, a “Incorporadora A” fica responsável em disponibilizar o terreno e a regularização da obra a ser edificada. A Construtora / Parceira fica responsável pela implantação da obra de acordo com o projeto. A compra de material, disponibilização de maquinário e equipamentos para execução do projeto, gerenciamento da mão de obra qualificada, limpeza e remoção de sobras de material, até a entrega do imóvel pronto para a vistoria da incorporadora, fica sob responsabilidade da Construtora / Parceira.

Desta forma, a incorporadora pode dar maior enfoque à documentação relacionada às etapas de regularização, e acompanhar a execução do empreendimento sem envolvimento financeiro direto. Nesta possibilidade, a construtora será parceira no negócio, estipulando direitos e deveres, mediante contrato de prestação de serviço com direitos e deveres estabelecidos entre as partes.

3.1.2 Levantamento dos valores incorridos na incorporação imobiliária

Para que a “Incorporadora A” possa iniciar o processo de edificação é necessário cumprir uma das etapas, através da emissão de documentos e liberações junto aos órgãos competentes, é realizada a regularização do imóvel a ser construído.

Os custos e despesas relacionadas à incorporação estão descritos no Quadro 3, seguindo uma sequência de liberações específicas do processo. As etapas iniciais, conforme descrito no item 2.4., relacionado à investigação do zoneamento e permissões para construção do imóvel, assim como a compra e transferência de titulação do terreno, já foram realizadas pela “Incorporadora A”. A contratação de responsável técnico para elaboração do projeto com as diretrizes da obra, e aprovação do mesmo junto a Secretaria Municipal de Urbanismo do Município, já estão concluídos.

No Quadro 3, são apresentados os valores que a empresa ainda precisa dispor para que a construção seja realizada. Os valores informados incluem as etapas sequenciais necessárias para a regularização da obra.

Os valores informados no Quadro 3 são descritos com base no documento aprovado junto ao Município, considerando o projeto da edificação em sua

totalidade, sendo este composto por quatro residências unifamiliares de um pavimento conforme especificações no item 3.1.1. que trata do histórico da “Incorporadora A”.

A informação dos valores é resultado de pesquisa realizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto (SAMAE) e Receita Federal do Brasil. No Quadro 3 são apresentados os valores correspondentes a cada etapa burocrática para a “Incorporadora A” regularizar o imóvel. Os valores de Incorporação do Projeto e Laudo Hidrossanitário são proporcionais a metragem da edificação, a Ligação da Água é sobre a unidade do projeto. Já os valores da Carta de Habite-se, ISS, DISO, CND e Incorporação do Imóvel é calculado com base na metragem e custo da residência.

Quadro 3 – Levantamento dos valores das etapas burocráticas

Documento	Descrição	Local	Valor
Incorporação do Projeto	Requerimento para incorporar o projeto ao terreno, e taxas para emissão de documentos	Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 609,60
Ligação da Água	Solicitação da ligação de água no imóvel para instalação do hidrômetro	Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto	R\$ 103,17
Laudo Hidrossanitário	Após a conclusão da edificação, solicitar vistoria para emissão do laudo hidrossanitário	Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto	R\$ 9,88
Carta de Habite-se	Solicitar a fiscalização da edificação para confrontar com o projeto para emissão da Carta de Habite-se do imóvel	Secretaria Municipal de Urbanismo – Prefeitura Municipal de Caxias do Sul	R\$ 77,32
ISS	Imposto Sobre Serviço para emissão e liberação de vistoria do imóvel	Secretaria de Receita Municipal – Prefeitura Municipal de Caxias do Sul	R\$ 675,00
DISO	Lançamento da edificação para cálculo para emissão de imposto sobre a mão de obra	Receita Federal do Brasil	R\$ 1.300,00
CND	Após pagamento da DISO emissão da CND com o objetivo de regularizar a obra	Sítio da Receita Federal do Brasil – INSS	Isento
Incorporação do Imóvel	Registro de conclusão da obra para geração de matrícula individual da unidade edificada	Cartório de Registro de Imóveis	R\$ 800,00
Total			R\$ 3.574,97

Fonte: Produção do autor

A busca de informações referente aos custos da Incorporação do projeto

aprovado pelo Município é realizada no Cartório de Registro de Imóveis. Nesta fase é requerida a incorporação do projeto aprovado ao terreno adquirido.

O custo correspondente à emissão da documentação da incorporação da totalidade do projeto, ou seja, das quatro unidades residenciais resulta no valor aproximado de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Nesta etapa a incorporação é integral, e o valor é calculado através de uma tabela da Corregedoria do Estado que contempla as taxas relacionadas, com base no custo do imóvel a ser construído. Este investimento contempla todas as etapas do processo, desde a solicitação de abertura, emissão e autenticação de documentos entre outras cobranças denominadas emolumentos. Por isso, no Quadro 3 é apresentado o valor proporcional correspondente à unidade a ser edificada, sendo este calculado com base na metragem quadrada do imóvel.

Relacionado à ligação da água, o SAMAE informa que a solicitação deve ser feita através do contato do proprietário do imóvel. Realiza-se o agendamento de data e horário para efetivar a solicitação. O valor informado pelo SAMAE considerando uma instalação nova, ou seja, terreno baldio, que é o caso estudado, gera um total de investimento de R\$ 412,68 (quatrocentos e doze reais com sessenta e oito centavos). Sendo assim, o valor informado no Quadro 3, é correspondente a uma unidade do projeto, considerando que o mesmo possui quatro residências. Neste serviço é feita a escavação no local para encontrar a ligação da tubulação hidráulica, para conseqüentemente instalação do hidrômetro, possibilitando realizar a distribuição de água no imóvel a ser construído.

Após a implantação do projeto hidrossanitário, é solicitada vistoria do SAMAE. É verificada a instalação da fossa séptica para liberação do Laudo Hidrossanitário. A taxa da vistoria custa R\$ 32,41 (trinta e dois reais com quarenta e um centavos). Por isso, o valor informado no Quadro 3 é proporcional à metragem do imóvel.

O Laudo Hidrossanitário do SAMAE é pré-requisito para solicitação da Carta de Habite-se, é exigido o requerimento assinado pelo responsável técnico e proprietário do imóvel, juntamente com projeto aprovado pelo Município e o laudo de vistoria do SAMAE. Na ocasião é instaurado um processo administrativo de solicitação de Carta de Habite-se que neste caso é parcial, pois se refere a uma unidade residencial do projeto. Posteriormente a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) envia a Secretaria de Receita Municipal (SRM) o referido processo, para

análise de taxas do Imposto Sobre Serviço (ISS) correspondente. O cálculo do referido imposto é baseado na tabela específica da Lei Complementar nº 502/2015, Caxias do Sul (2015), considerando a edificação de 67,50 m² (sessenta e sete vírgula cinquenta metros quadrados). Após o pagamento do valor calculado, o processo é devolvido a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) para que seja efetivada a fiscalização do imóvel. Não encontrada nenhuma irregularidade é emitido o documento de autorização da ocupação do imóvel.

Com relação à Declaração de Informações sobre Obras (DISO), o valor informado é baseado no tipo de edificação a ser realizada, sendo esta considerada um padrão baixo. Esta definição é baseada no Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²), que é o custo unitário relacionado ao material e mão de obra de uma construção. A especificação de cada obra é definida pelo Sindicato da Construção - SINDUSCON, sendo este o sindicato responsável por acompanhar o desenvolvimento deste mercado no país.

A definição do CUB é apresentada com base no padrão de acabamento, metragem da obra, pavimentos e quantidade de banheiros de cada moradia. Além disso, é calculado através de uma tabela específica aplicando um percentual sobre a faixa do padrão da construção, e por fim sobre este são calculados os impostos inerentes a obra. A DISO é emitida após esta etapa.

Com relação à Certidão Negativa de Débitos (CND), este documento é encontrado no sitio da Receita Federal do Brasil, por isso tem valor isento, através de informações específicas da incorporadora. O objetivo é comprovar que a pessoa jurídica não possui débitos pendentes com órgãos competentes.

O registro da geração de matrícula individual é realizado somente após a conclusão da obra. Nesta etapa é solicitado ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) a instituição do condomínio e a individualização de cada unidade. Esta etapa é realizada mediante a finalização da construção, e somente após a emissão da Carta de Habite-se.

O investimento informado referente à geração de matrícula é consultado junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI), e corresponde à conclusão da primeira moradia nos fundos do terreno, considerando a convenção de condomínio. O valor apresentado segue a mesma tabela da Corregedoria do Estado, com base no custo da obra, mais as taxas de emissão e autenticação de documentos e emolumentos relacionados à individualização da edificação.

O levantamento dos valores, que envolvem as etapas burocráticas, conforme detalhado no Quadro 3, apresenta um total de R\$ 3.574,97 (três mil quinhentos e setenta e quatro reais com noventa e sete centavos), o total apresentado é baseado na edificação de uma residência de 67,50 m² (sessenta e sete vírgula cinquenta metros quadrados).

Desta forma, independente da opção escolhida em captar recursos em agências bancárias, ou firmar parceria para realizar a edificação, a “Incorporadora A” se responsabiliza pelo pagamento deste valor, pois são etapas fundamentais que a mesma precisa realizar para iniciar a construção da primeira moradia.

3.1.3 Investimentos necessários para a construção direta

A construção direta exige um envolvimento maior por parte da “Incorporadora A”. Para que esta possa realizar a edificação, é necessário verificar a cotação de valores para efetuar a compra de material e gerenciamento da edificação. Além da contratação de mão de obra e também providenciar o maquinário necessário para a execução do empreendimento.

Os valores apresentados já foram orçados pela “Incorporadora A” e fornecidos a acadêmica para elaboração do estudo de caso. A empresa se responsabiliza pelas informações entregues, pois considera a qualidade, preço e forma de pagamento, encontrados na cotação realizada em lojas de materiais de construção, empresas específicas de maquinário e mão de obra qualificada pela prestação de serviço. Devido a empresa não possuir funcionários próprios, a mesma realiza as construções através de contrato de prestação de serviço com terceiros.

As informações descritas no Quadro 4 são relacionadas às especificações do item 2.5.3. que envolve as etapas de edificação da obra, levando em consideração as particularidades de cada uma delas. Os dados apresentados são divididos em etapas, respeitando a sequência de construção do imóvel.

A descrição de material apresenta, de forma abrangente, o que é necessário nestas etapas. Já com relação às especificações, esta considera a quantidade utilizada em cada uma delas, envolvendo o tempo de maquinário na construção a ser realizada.

As informações apresentadas para realizar a cotação de valores são baseadas na construção do imóvel unifamiliar de 67,50 m² (sessenta e sete vírgula

cinquenta metros quadrados), conforme especificações do item 3.1.1., sendo este já aprovado pelo Município.

Quadro 4 – Investimento para construção direta

Etapa	Especificações	Descrição Material	Valor
Terreno	Valor corresponde ao tempo total utilizado	Máquina para nivelamento	R\$ 152,40
Entrada de Energia Elétrica	Material e mão de obra	Poste de luz, fiação e trabalho profissional	R\$ 1.762,00
Entrada Hidráulica e Esgoto	Material e mão de obra	Fossa séptica, tubulação e trabalho profissional	R\$ 1.212,00
Infraestrutura	Material aproximado conforme projeto	Concreto, ferro, madeira e pregos	R\$ 10.800,00
Supraestrutura	Material aproximado conforme projeto	Areia, cimento, cal, tijolos, ferro, canos e mangueiras	R\$ 16.500,00
Cobertura	Material necessário conforme projeto	Ferro, espelho, guia, telha barro, pregos e madeira	R\$ 4.200,00
Acabamento	Material aproximado conforme projeto	Elétrica, aberturas, pisos, forro, louça sanitária, tinta e fechaduras	R\$ 17.100,00
Externo / Passeio Público	Calçada ao redor da casa e meio fio	Pedra, areia, cimento, pó de brita, madeira e ferro	R\$ 1.165,76
Mão de Obra	Valor cobrado para edificação, pintura e elétrica	Prestação serviço para construção	R\$ 20.300,00
Total			R\$ 73.192,16

Fonte: Produção do autor

O valor calculado por metro quadrado, na construção direta, do imóvel de 67,50 m² (sessenta e sete vírgula cinquenta metros quadrados), é de R\$ 1.084,33 (mil e oitenta e quatro reais com trinta e três centavos).

Com isso, o investimento total para realizar a construção de forma direta resulta em R\$ 73.192,16 (setenta e três mil cento e noventa e dois reais com dezesseis centavos). Envolve a contratação de maquinário, considerando o tempo estimado a ser utilizado, material aproximado para as etapas de infraestrutura, supraestrutura e acabamento, e material necessário conforme metragem do imóvel e terreno. Por fim a mão de obra até a organização e limpeza da construção para providenciar a fiscalização do imóvel edificado.

Os valores relacionados ao acompanhamento da edificação estão agregados nas despesas fixas que a “Incorporadora A” despense neste processo de construção direta.

Vale salientar que os custos de preparação do terreno, entrada de luz, fossa séptica e passeio público são necessários nesta etapa da obra, pois na vistoria do

imóvel, os órgãos públicos avaliam estes itens, para ser emitida a documentação. Sendo assim, o valor apresentado no Quadro 4, é referente à proporcionalidade do imóvel a ser edificado, ou seja, valor total calculado com base na metragem quadrada do imóvel, mais o valor específico de material e mão de obra relacionada aos itens descritos.

O valor informado pela “Incorporadora A” para a preparação do terreno é de R\$ 500,00 (quinhentos reais). Para a entrada de luz, é considerado o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), somando a este R\$ 1.000,00 (mil reais), que consiste no material específico até residência e a mão de obra do profissional. O investimento da fossa séptica de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), mais os valores de tubulação e mão de obra, que resultam aproximadamente em R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais). Por fim, o investimento relacionado ao passeio público totaliza R\$ 1.200 (mil e duzentos reais), somando o custo para a construção de calçada ao redor do imóvel acrescenta-se R\$ 800,00 (oitocentos reais).

3.2 ANÁLISE COMPARATIVA DO LEVANTAMENTO DE DADOS

Neste item é apresentado o levantamento de valores relacionados à captação de recursos junto às instituições financeiras, para que a “Incorporadora A” possa obter o valor suficiente para arcar com os investimentos na incorporação do imóvel e documentação necessária para habilitar a construção. Além disso, realizar a contratação de mão de obra e comprar o material necessário, para efetuar a edificação de forma direta.

É demonstrado o custo e despesa que a incorporadora tem, no caso de firmar parceria com as empresas do ramo de construção civil. Neste caso, a responsabilidade inerente à construção, é da parceira. Desta forma são comparados os valores dos custos e despesas que a “Incorporadora A” possui em cada uma das alternativas apresentadas, levando em consideração a edificação de uma moradia de 67,50 m² (sessenta e sete vírgula cinquenta metros quadrados).

3.2.1 Valores envolvidos na captação de recursos com instituições financeiras

A busca de financiamento bancário é realizada através da simulação de

valores, pois para apresentar uma precisão exata de taxas, prazos e juros, as agências exigem abertura de conta. Diante do apresentado, é possível ter uma previsão do investimento necessário para uma empresa atuante no ramo de incorporação imobiliária.

A informação solicitada aos bancos para um financiamento de sessenta mil reais é baseado no custo total que a empresa terá ao realizar a construção de forma direta. Somando o valor que a “Incorporadora A” possui em caixa e o financiamento totaliza uma disponibilidade de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

Este valor é suficiente para arcar com os pagamentos das etapas burocráticas, esta apresenta um total de R\$ 3.574,97 (três mil quinhentos e setenta e quatro reais e noventa e sete centavos), mais os custos relacionados à construção do imóvel de forma direta que totaliza R\$ 73.192,16 (setenta e três mil cento e noventa e dois reais e dezesseis centavos). Sendo assim, o custo total nesta alternativa é de R\$ 76.767,13 (setenta e seis mil setecentos e sessenta e sete reais e treze centavos).

A exigência por parte das instituições financeiras, para a liberação de crédito no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), é apresentar a escrituração contábil fiscal, extrato de faturamento dos últimos 12 (doze) meses, sendo acima de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) e declaração do imposto de renda dos sócios do último exercício.

No Quadro 5 é apresentado o período do financiamento, taxa mensal e anual que envolve encargos e despesas incidentes da operação de crédito, assim como o valor da prestação mensal. Além do valor da Taxa de Abertura de Crédito (TARC), Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (IOF) assim como o valor do contrato para cálculo do financiamento e o total pago pela empresa ao final do período apresentado pelos bancos em questão.

Nas três simulações pesquisadas, os bancos e a cooperativa de crédito utilizam a liberação de crédito pelo Giro Aval, que é destinado a suprir necessidades financeiras e disponibilizar valor monetário para o Capital de Giro da empresa. O método utilizado para este tipo de crédito é calculado através da tabela PRICE, as prestações são mensais com valor fixo, e o saldo devedor é amortizado após cada pagamento da parcela até que ocorra a liquidação integral do financiamento contratado.

Quadro 5 – Simulação do financiamento com instituição financeira

Dados	Banco Público A	Banco Público B	Cooperativa Crédito
Valor do Empréstimo	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00
Período	24 meses	24 meses	24 meses
Carência	30 dias	30 dias	30 dias
Prestação	R\$ 3.736,37	R\$ 3.590,08	R\$ 3.103,00
Taxa Mensal	3,50%	2,79%	1,98%
Taxa Anual	53,84%	44,71%	12,17%
TARC	R\$ 200,00	R\$ 1.200,00	Isento
IOF	R\$ 974,19	R\$ 998,52	R\$ 228,00
Valor do Contrato	R\$ 60.000,00	R\$ 62.198,60	R\$ 58.823,10
Total Final considerando o Período de Pagamento	R\$ 89.672,88	R\$ 86.161,92	R\$ 74.472,00

Fonte: Produção do autor

As agências pesquisadas apresentam algumas diferenças específicas. O Banco Público A não considera o valor da Taxa de Abertura de Crédito (TARC) no contrato para o cálculo do financiamento, e efetua a cobrança do valor acrescentando o valor do IOF no momento da contratação. O banco informa que o prazo máximo aprovado em operações de aval jurídico é de vinte e quatro meses.

Com relação ao Banco Público B, informa que a TARC é calculada a uma taxa de 3% (três por cento) do valor contratado, limitando este a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo somado ao financiamento, assim como o valor do IOF. Com relação à simulação habitacional para o projeto “Minha Casa Minha Vida”, a mesma pode ser realizada de forma *on-line*, porém atualmente não está com a linha de crédito habitacional ativa para empresas, e não informa previsão de retorno diante da situação econômica do país.

Por fim, a Cooperativa de Crédito, informa que não cobra taxa para abertura de crédito. Com relação ao IOF, a taxa sobre o valor financiado é de 0,38% (zero vírgula trinta e oito por cento) cobrado somente no primeiro mês de financiamento.

Em todas as simulações apresentadas, os bancos e a cooperativa de crédito exigem para a modalidade de Giro Aval, uma garantia através de caução de um imóvel com o valor integral do financiamento contratado, ou por meio de uma aplicação financeira, no valor mínimo solicitado para o crédito.

3.2.2 Custos e despesas relativos à contratação do serviço na parceria com empresas de construção civil

Os dados apresentados pelas construtoras são baseados na edificação do mesmo imóvel de 67,50 m² (sessenta e sete vírgula cinquenta metros quadrados). O objetivo deste orçamento é avaliar o investimento necessário para firmar a parceria, por isso, a busca de informações é realizada através do contato pessoal com três construtoras, situadas na cidade de Caxias do Sul – RS.

Neste orçamento é informado o valor cobrado por metro quadrado da planta baixa, e por fim o valor total. Este valor inclui todo o material utilizado para cada etapa, o tempo de maquinário e ferramentas que ambas as construtoras utilizam para realizar a obra.

Sobre o valor total do orçamento pra realizar a edificação, é acrescida uma taxa mensal, após a conclusão da obra, devido o pagamento do serviço prestado ser efetivado mediante a comercialização do imóvel. As construtoras não apresentam um prazo limite para efetuar o pagamento, devido à parceria realizada, a “Incorporadora A” se responsabiliza com os custos burocráticos e disponibilização do terreno. A Construtora / Parceira arca com os valores inerentes a construção e contratação de maquinário e a mão de obra para realizar a edificação. Diante disso a parceria cobra uma taxa mensal sobre o valor total da obra, até que a “Incorporadora A” realize o pagamento pelo serviço prestado.

Em média o tempo de edificação de uma obra neste porte, com este padrão de material utilizado, é de quatro meses, avaliando o tempo de preparação do terreno, cura do concreto, entrega de material. São consideradas as condições do clima na região, podendo em casos pontuais, exceder o prazo estipulado. Importante exemplificar que a taxa mensal cobrada pela construtora é somente após a conclusão da obra, ou seja, após o quarto mês, e com isso agrega um valor de custo mensal até a comercialização do imóvel.

As etapas apresentadas no Quadro 6 seguem a estrutura descrita no item 2.5.3. que envolve toda a edificação da obra. Estas são divididas de forma sucinta contemplando as etapas correspondentes a evolução da construção. Com relação à organização, esta trata da etapa final, é realizada a limpeza através da retirada das sobras de material da construção, e assim possibilita a vistoria final por parte da “Incorporadora A”, e posteriormente a vistoria dos órgãos competentes para emissão

de documentos legais.

Relacionado à mão de obra apresentada no Quadro 6, este é o valor direcionado aos profissionais qualificados que executam a construção do imóvel propriamente dita, ou seja, as pessoas capacitadas e experientes que realizam o trabalho bruto na edificação da moradia.

Quadro 6 – Orçamento da parceria com construção civil

Etapas	Construtora A	Construtora B	Construtora C
Preparação do Terreno	R\$ 1.987,00	R\$ 500,00	R\$ 850,00
Infraestrutura	R\$ 14.750,00	R\$ 12.500,00	R\$ 12.800,00
Supraestrutura	R\$ 21.250,00	R\$ 22.000,00	R\$ 18.850,00
Cobertura	R\$ 3.225,00	R\$ 7.000,00	R\$ 5.200,00
Acabamento	R\$ 22.475,00	R\$ 20.200,00	R\$ 19.750,00
Organização	R\$ 1.100,00	R\$ 500,00	R\$ 935,00
Mão de Obra	R\$ 33.000,00	R\$ 27.500,00	R\$ 27.400,00
Valor por m ²	R\$ 1.448,70	R\$ 1.336,30	R\$ 1.270,90
Total da Obra	R\$ 97.787,00	R\$ 90.200,00	R\$ 85.785,00
Taxa Mensal após Entrega da Obra	4,08% ao mês	2,50% ao mês	2,70% ao mês
Custo Mensal adicional após entrega da obra	R\$ 3.989,71	R\$ 2.255,00	R\$ 2.316,20

Fonte: Produção do autor

As Construtoras apresentaram orçamento com base em um padrão de material a ser utilizado na obra, como o revestimento do piso em cerâmica por todo o imóvel, aberturas (portas e janelas) em madeira de angelim, forro em PVC (Policloreto de Vinila), tomadas e interruptores de linha popular e pintura interna do imóvel na cor branca e externa em cor clara específica o que não interfere no custo de material.

Caso o comprador exija algum material diferente do apresentado no orçamento é possível realizar a troca, porém os custos adicionais incorridos ficam de responsabilidade do mesmo, pois o imóvel orçado é padrão e com o tipo de material que atende as exigências legais para aprovação de financiamento no momento da comercialização.

Relacionado à mão de obra, maquinário, aquisição de material para a obra, são especificadas as principais distinções entre cada uma das parcerias. A “Construtora A”, possui mão de obra própria e adquire o material para realizar a obra através de fornecedores específicos, devido à qualidade, prazos de pagamento e entrega do material utilizado pela mesma. Esta construtora utiliza o serviço de

terceiros para o maquinário mais pesado, como escavadeira para preparação do terreno.

Com relação a “Construtora B”, a mão de obra é própria, assim como o material utilizado na construção, esta empresa além de realizar construções, possui um estabelecimento para comercializar o material utilizado nas edificações, atendendo desde a fundação até os acabamentos do imóvel. O trabalho terceirizado é somente para o maquinário pesado e equipamentos para descarte das sobras de material resultantes na construção.

Por fim a “Construtora C”, possui mão de obra própria com equipe fixa para cada etapa da obra, busca material nos fornecedores conforme cotação de valores e qualidade do produto entregue, além de possuir maquinário próprio necessário e específico para realizar desde construções mais simples, até construções de padrão mais elevado.

Vale salientar que no caso da parceria, deve ser formalizado um contrato de prestação de serviço. Neste documento são especificadas as responsabilidades por parte da construtora contratada, assim como a qualidade do trabalho executado, material específico a ser utilizado, além dos prazos a serem cumpridos e forma de pagamento negociada entre as partes.

3.3 ESPECIFICAÇÕES DAS VANTAGENS E DESVANTAGENS

Para realizar o comparativo das possibilidades foi apresentada a simulação dos três bancos para o período de dois anos. Nesta alternativa a construção é direta e os valores investidos contemplam as etapas burocráticas. A opção de pagamento em 24 meses é por entender que o imóvel será comercializado neste período possibilitando desta forma a quitação do financiamento.

Com relação à parceria, é demonstrado o investimento final em cada uma das situações, agregado o valor necessário para pagamento das etapas burocráticas. O período utilizado para apresentar os cálculos é baseado no tempo necessário para realizar a edificação e o tempo para efetivar a venda do imóvel, levando em consideração a situação econômica do mercado atual, devido à retração de comercialização de bens imóveis, além de redução de empregos nas organizações da cidade.

A pesquisa realizada em quatro imobiliárias da cidade de Caxias do Sul –

RS questiona o tempo que uma moradia deste porte e padrão, leva para ser comercializada, e apresenta a média de seis meses, por isso os cálculos seguem este prazo com relação à venda do imóvel.

A informação repassada pelas imobiliárias é que este tipo de construção por serem moradias individuais, contendo dois quartos e área privada externa, resulta em uma busca maior para esta classe de construção de condomínio unifamiliar. A justificativa é a independência e privacidade apresentada neste tipo de edificação imobiliária.

Quando o comprador consegue unir a localização, preço, metragem, privacidade e padrão de construção, a venda pode ocorrer em menos de um mês, o que pode interferir neste prazo é a forma de pagamento escolhida pelo comprador. No caso do pagamento ser à vista, o tempo estimado é de até vinte dias, período que a imobiliária necessita para emissão de documentos para efetivar a entrega do imóvel. Nos casos de financiamento, o prazo pode se estender até noventa dias, pois envolve análise da agência bancária referente à liberação de financiamento ao comprador e também, os prazos para emissão dos documentos inerentes a venda.

As imobiliárias informam que a divulgação do imóvel pode ocorrer antes da construção ser concluída, pode ser apresentada ao mercado através de página virtual e proporcionar a disponibilidade do mesmo, despertando assim o interesse aos possíveis compradores.

Diante das informações adquiridas através do contato com as imobiliárias, levando em consideração o prazo entre a disponibilização do imóvel no mercado até a conclusão da venda, os cálculos de comparação seguem um prazo de seis meses. Garantindo assim, segurança e efetividade para realizar a análise de conclusão para os comparativos das alternativas apresentadas neste trabalho.

3.3.1 Resultados apresentados através da captação de recursos com instituições financeiras

A captação de recursos através da instituição financeira envolve os valores necessários para que a “Incorporadora A” efetue o pagamento das etapas burocráticas e realize a edificação de forma direta. O investimento total da construção é de R\$ 76.767,13 (setenta e seis mil setecentos e sessenta e sete reais e treze centavos). Vale salientar que a mesma fica responsável para contratar a mão

de obra e maquinário para realizar as etapas iniciais da construção, assim como a compra de todo material necessário para realizar a edificação, além do gerenciamento e controle de material e qualidade na prestação de serviço contratado.

Para os cálculos de investimento através do financiamento, é considerado todo o período de construção do imóvel, que é de quatro meses, somando o período necessário para a venda que é seis meses. Descontando o prazo de carência de 30 (trinta) dias para iniciar o pagamento, oferecida por todas as instituições financeiras. Por isso, o período total considerado nos cálculos comparativos é de nove meses.

Além disso, sobre o valor financiado de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) são acrescidos os valores necessários, considerando que a “Incorporadora A” possui na disponibilidade de caixa R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que somado ao financiamento atende a totalidade para o pagamento das etapas burocráticas e a construção de forma direta.

O Quadro 7 apresenta o cálculo dos nove meses pagos de prestação, assim como a informação dos juros e amortização do valor até o período, além do saldo devedor que a empresa tem no nono mês e o total pago até o período final da efetivação da comercialização do imóvel.

Por fim, é apresentado o custo total do financiamento que a empresa paga ao final do período de nove meses considerando a construção e comercialização do imóvel.

Quadro 7 – Custo total do financiamento

Especificações		Banco Público A	Banco Público B	Cooperativa Crédito
Valor Prestação	-	R\$ 3.736,37	R\$ 3.590,08	R\$ 3.103,00
Prestações Pagas	9 meses	R\$ 33.627,33	R\$ 32.310,72	R\$ 27.927,00
Valor Contrato	-	R\$ 60.000,00	R\$ 62.198,60	R\$ 58.823,10
TARC	-	R\$ 200,00	Incluso no financiamento	Isento
IOF	-	R\$ 974,19	Incluso no financiamento	R\$ 228,00
Juros	Anexo Tabela	R\$ 1.581,58	R\$ 1.278,60	R\$ 835,53
Amortização	Anexo Tabela	R\$ 2.154,79	R\$ 2.311,48	R\$ 2.267,47
Saldo Devedor	Anexo Tabela	R\$ 43.033,30	R\$ 43.516,45	R\$ 39.930,99
Total Pago		R\$ 77.834,82	R\$ 75.827,17	R\$ 68.085,99

Fonte: Produção do autor

Entre as simulações de financiamento apresentadas, a opção mais

vantajosa para a “Incorporadora A” é a captação dos recursos através da Cooperativa de Crédito, que proporciona prestações mensais e taxas mais acessíveis. Além de gerar uma economia ao final do período de R\$ 9.748,83 (nove mil setecentos e quarenta e oito reais e oitenta e três centavos), comparado ao Banco Público A. Com relação ao Banco Público B, a economia final é de R\$ 7.741,18 (sete mil setecentos e quarenta e um reais e dezoito centavos) no mesmo período.

Vale salientar que a cobrança da Taxa de Abertura de Crédito (TARC) do Banco Público A é realizado somente na abertura da contratação do financiamento, assim como a taxa do IOF. Já com relação ao Banco Público B, os valores da TARC e IOF estão inclusas no valor do financiamento. E por fim a Cooperativa de Crédito isenta o valor da Taxa de Abertura de Crédito (TARC), em contrapartida efetua a cobrança do IOF no primeiro mês da contratação.

3.3.2 Resultados apresentados através da parceria com construção civil

Na parceria com a construção civil o valor cobrado, envolve todo material necessário, mão de obra e maquinário utilizado para realizar a edificação, e acrescido a este valor a Construtora / Parceria cobra uma taxa mensal para que o pagamento seja realizado após a comercialização do imóvel.

O valor da taxa é calculado somente após a conclusão da obra, ou seja, durante a construção do imóvel a construtora não realiza nenhuma cobrança adicional ao valor apresentado no orçamento. Somente após o término da edificação é que esta taxa é calculada sobre o valor total do orçamento. O período utilizado para o cálculo da taxa é de seis meses, considerando o tempo necessário para efetivar a comercialização do imóvel.

O Quadro 8 apresenta o custo total que a “Incorporadora A” possui em firmar parceria através da construtora, lembrando que a parceira fica responsável pelas etapas da edificação do imóvel, contratação de mão de obra e envolvimento necessários até a conclusão da obra. No Quadro 8 estão descritos o valor total da edificação, mais a taxa mensal ao final do período considerado, que são os seis meses para efetuar a venda, gerando um custo total através da parceria.

Quadro 8 – Custo total da parceria

Especificações	Construtora A	Construtora B	Construtora C
Total da Obra	R\$ 97.787,00	R\$ 90.200,00	R\$ 85.785,00
Taxa Mensal após entrega Obra	4,08% ao mês	2,50% ao mês	2,70% ao mês
Custo Mensal adicional após entrega da Obra	R\$ 3.989,71	R\$ 2.255,00	R\$ 2.316,20
Período para efetivar a Venda	6 meses	6 meses	6 meses
Total Taxa/Juros do Período	R\$ 23.938,26	R\$ 13.530,00	R\$ 13.897,17
Custo Total da Parceria	R\$ 121.725,26	R\$ 103.730,00	R\$ 99.682,17

Fonte: Produção do autor

Entre as parcerias apresentadas a opção mais vantajosa para a “Incorporadora A”, é a Construtora C. Ao final da obra gera um investimento de R\$ 85.785,00 (oitenta e cinco mil setecentos e oitenta e cinco reais), somando o valor cobrado de taxa neste período de seis meses, apresenta um total de investimento de R\$ 99.682,17 (noventa e nove mil seiscentos e oitenta e dois reais e dezessete centavos).

Sendo assim, a Construtora C gera uma economia de R\$ 22.043,09 (vinte e dois mil, quarenta e três reais com nove centavos), comparado a Construtora A. Com relação à Construtora B, a economia final é de R\$ 4.047,83 (quatro mil e quarenta e sete reais e oitenta e três centavos) considerando o mesmo período.

3.3.3 Comparativo das especificações

O comparativo apresentado no Quadro 9 considera a alternativa de financiamento com os três bancos pesquisados e também a opção de parceria com construtora considerando as três empresas abordadas neste estudo de caso.

No Quadro 9 é apresentado o valor total do investimento que a “Incorporadora A” precisa realizar nas alternativas estudadas neste trabalho, sendo a captação de recursos através do financiamento com bancos para realizar a construção direta, ou a alternativa com a opção de firmar parceria com construtoras através da prestação de serviço.

O valor de investimento considera o período total de dez meses, contemplando desde a construção, considerando quatro meses, até o prazo médio de comercialização que é de seis meses. Ou seja, os valores que envolvem cada alternativa, conforme descritos nos Quadros 7 e 8.

Quadro 9 – Valor total considerando os juros

Informação	Financiamento - Banco			Parceria – Construtora		
	Público A	Público B	Coop. Crédito	A	B	C
Investimento total considerando a construção e comercialização em um período total de 10 meses	R\$ 77.834,82	R\$ 75.827,17	R\$ 68.085,99	R\$ 121.725,26	R\$ 103.730,00	R\$ 99.682,17

Fonte: Produção do autor

O comparativo apresenta uma economia significativa na opção da captação de recursos através do financiamento bancário. Considerando o investimento total, a opção mais vantajosa na captação de recursos através de financiamento é a Cooperativa de Crédito, já com relação à parceria a Construtora C apresenta resultados mais viáveis para o empreendimento.

A vantagem pelo financiamento é encontrada independente do prazo para realizar a edificação e comercialização, sendo esta no período final da construção, em média 4 (quatro) meses, até o prazo final de financiamento de 24 (vinte e quatro) meses.

Para identificar o custo do financiamento, caso o imóvel não seja comercializado no prazo estimado de seis meses, e considerando que as empresas parceiras não cobram juros no período de construção, que é de quatro meses, é efetuada análise para verificar os custos totais.

O Quadro 10 apresenta os custos relacionados à busca de recursos em instituição financeira ou com parcerias levando em consideração uma simulação do período de construção e venda do imóvel em 4 (quatro) meses, 8 (oito), 10 (dez) meses, 11 (onze) meses e 24 (vinte e quatro) meses. O objetivo desta simulação é para identificar de forma clara se o prazo de venda no imóvel influencia no custo final de captação de recursos ou de realização de parceria.

Desta forma os cálculos são desenvolvidos na mesma estrutura apresentada nos Quadros 7 e 8, com o intuito de demonstrar o total do investimento conforme descrito no Quadro 10, informando o resultado final no período de construção e comercialização do imóvel em diferentes prazos.

Quadro 10 – Simulação investimento total

Informação	Financiamento - Banco			Parceria – Construtora		
	Público A	Público B	Coop. Crédito	A	B	C
Construção e venda com investimento total no período de 4 meses	R\$67.300,37	R\$67.247,85	R\$62.429,30	R\$97.787,00	R\$90.200,00	R\$85.785,00
Construção e venda com investimento total no período de 8 meses	R\$74.598,79	R\$73.207,23	R\$66.370,91	R\$113.745,84	R\$99.220,00	R\$95.049,78
Construção e venda com investimento total no período de 10 meses	R\$77.834,82	R\$75.827,17	R\$68.085,99	R\$121.725,26	R\$103.730,00	R\$99.682,17
Construção e venda com investimento total no período de 11 meses	R\$79.340,99	R\$77.041,28	R\$68.876,62	R\$125.714,97	R\$105.985,00	R\$101.998,37
Construção e venda com investimento total no período de 24 meses	R\$90.720,71	R\$86.064,48	R\$74.639,76	R\$177.581,19	R\$135.300,00	R\$132.108,90

Fonte: Produção do autor

A opção de financiamento por instituição financeira, sempre apresenta resultados mais favoráveis devido às taxas apresentadas e o método de cálculo utilizado, sendo este pelo sistema PRICE, o saldo devedor é amortizado a cada pagamento de prestação fixa do financiamento, até a quitação do valor contratado.

Na alternativa de captar recursos com instituição financeira, a “Incorporadora A” realiza a construção de forma direta, e por isso gera um envolvimento e acompanhamento mais expressivo no processo de edificação do imóvel, exigindo assim o contato presencial e acompanhamento assíduo em cada etapa.

Esta alternativa exige que a “Incorporadora A” se responsabilize por acompanhar todas as etapas da obra, desde o gerenciamento do material utilizado na construção, realizar a compra, acompanhar as quantidades necessárias, e prazos de entrega. Além disso, fiscalizar e acompanhar o andamento, qualidade na prestação de serviço oferecida, relativa à mão de obra contratada, sobras de material ou desperdícios que podem acontecer e buscar soluções para infortúnios que podem ocorrer no período de edificação da obra. Esta etapa, no caso da

construção direta, é realizada pelo sócio proprietário da empresa, que recebe o pró labore para executar estas atividades na “Incorporadora A”. Os valores estão relacionados no Quadro 11 que demonstra as despesas fixas incluindo o custo para o pagamento do trabalho executado pelo sócio proprietário.

A opção de financiamento exige um envolvimento presencial maior. O acompanhamento nas etapas necessárias para implantação da obra é fundamental para o desempenho qualitativo na execução do serviço contratado. O tempo investido neste acompanhamento automaticamente reduz a disponibilidade de horários para execução das demais atividades da empresa.

Na alternativa de construção direta, vale salientar alguns pontos importantes a serem avaliados pela “Incorporadora A”. Edificação de uma única obra no período, contratação de profissionais qualificados, avaliando os riscos de acidentes na execução, o tempo ocioso dos operários, no caso de clima desfavorável, possíveis retrabalhos relacionados à qualidade, assim como o desperdício de material.

Na parceria com construtora o envolvimento do sócio proprietário é menor. Embora seja possível o acompanhamento na execução das tarefas, todas as exigências deverão constar de forma detalhada no contrato de prestação de serviço, como qualidade, material e prazos. A construtora será responsável pelo cumprimento de todas as cláusulas do contrato, restando assim maior tranquilidade para a empresa contratante. No entanto o resultado final reduz a margem de lucro para a “Incorporadora A”.

3.4 INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Ao finalizar todas as etapas burocráticas e concluir a edificação da residência, a “Incorporadora A” inicia a próxima etapa que é a comercialização do imóvel. Considerando a especificação do ramo de atividade da “Incorporadora A”, esta pode ocorrer de duas formas na empresa estudada.

A venda pode ser de forma direta, neste caso a empresa se responsabiliza pela divulgação do imóvel e documentações necessárias para efetivar a comercialização. Na alternativa de comercialização indireta, o imóvel é disponibilizado à imobiliária para que promova a divulgação no mercado imobiliário e providencie a documentação para realizar a transição de venda do imóvel ao comprador.

Em ambas as situações, a responsabilidade do corretor imobiliário é reunir toda a documentação necessária para realizar a alienação do bem, além de analisar o crédito do comprador para efetivar a venda.

A “Incorporadora A” informa que o valor de comercialização do imóvel para esta edificação unifamiliar de um pavimento, com especificações de 67,50 m² (sessenta e sete vírgula cinquenta metros quadrados) é de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). Este preço se enquadra no valor estabelecido para o financiamento através do plano habitacional Minha Casa Minha Vida.

A forma de pagamento depende das condições do comprador, por isso é apresentado toda a documentação e prazos necessários nas condições de venda à vista e também através de financiamento do valor a ser pago pelo imóvel.

3.4.1 Comercialização direta

Em caso de comercialização direta, a empresa em questão precisa dispor de corretor imobiliário devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI). Além de envolvimento com a divulgação do bem no mercado imobiliário, através de anúncios em redes sociais como facebook, olx, placas, jornais, amigos entre outras fontes e formas de marketing.

O valor cobrado pelo corretor imobiliário é de 6% (seis por cento), para analisar e buscar informações de crédito para o possível comprador, além de reunir toda documentação necessária para efetivar a transição de compra e venda do imóvel.

3.4.2 Comercialização indireta

Para os casos de comercialização indireta, a mesma é realizada através de imobiliária, esta divulga o imóvel através do sítio da mesma, apresenta a residência para possíveis compradores, verifica o crédito para o cliente e reúne toda documentação necessária para realizar a comercialização do imóvel.

O valor cobrado por parte da imobiliária é de 6% (seis por cento) sobre o valor da venda, e a mesma se responsabiliza em providenciar a documentação e acompanhar todas as etapas até que ocorra a entrega do imóvel.

3.4.3 Forma de pagamento à vista

Os casos que a venda do imóvel tem o seu pagamento realizado à vista, o prazo para que a “Incorporadora A” receba o valor do bem é em média de 30 (trinta) a 45 (quarenta e cinco) dias, tempo necessário para que ocorra a transferência do imóvel para o nome do comprador.

A relação de documentos que o vendedor, no caso a “Incorporadora A”, deve apresentar para realizar a transição do imóvel segue discriminada abaixo.

- Comprovante de endereço do representante legal;
- Documentos pessoais como RG, CPF e registro civil (certidão de nascimento ou casamento);
- Contrato social da empresa, cartão de CNPJ e CRF emitido pelo FGTS;
- Registro de matrícula do imóvel, pagamento do ITBI e certidões negativas de órgãos competentes.

Na sequência é apresentada a documentação necessária por parte do comprador, no momento da efetivação da aquisição do imóvel.

- Documentos pessoais como RG, CPF e registro civil (certidão de nascimento ou casamento);
- Comprovante de endereço;
- Dados profissionais.

Após reunir toda documentação é realizada a assinatura de contrato de compra e venda do bem, para que o comprador possa encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis – CRI solicitando a transferência de titulação da matrícula.

3.4.4 Forma de pagamento através de financiamento

Para que o pagamento ocorra através de financiamento, o período médio para liberar o valor a “Incorporadora A” é em média de 70 (setenta) a 100 (cem) dias.

Já com relação aos documentos em caso de financiamento, o processo é mais oneroso e burocrático, por isso é relacionado abaixo à documentação correspondente ao imóvel.

- Matrícula do imóvel;
- Incorporação do projeto ao terreno;
- Síntese do memorial descritivo;

- ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica;
- RRT de Impermeabilização;
- Carta de Habite-se;
- Cópia da planta do imóvel;
- Laudo de avaliação da engenharia da instituição financeira.

Além disso, é necessário apresentar a documentação do responsável pela comercialização conforme exigências descritas.

- Documentos pessoais do vendedor (RG e CPF);
- Comprovante de endereço;
- Certidão do estado civil;
- Dados da conta para depósito;
- Contrato social da empresa, cartão de CNPJ e CRF emitido pelo FGTS;
- Registro de matrícula do imóvel, pagamento do ITBI e certidões negativas de órgãos competentes.

E por fim a documentação do comprador do imóvel abaixo relacionada.

- Documentos pessoais (RG e CPF);
- Comprovante de endereço;
- Certidão do estado civil;
- Comprovante de renda dos últimos 3 (três) meses;
- Carteira de trabalho;
- Declaração do imposto de renda.

Ao reunir a documentação, é agendada uma data e horário junto à financiadora / agência bancária para assinatura de contrato, e apresentado dados bancários para transferência do valor a conta da empresa.

3.4.5 Resultado do investimento após comercialização

O resultado encontrado após a comercialização do imóvel é apresentado no Quadro 11, são discriminadas as despesas e investimentos realizados comparando a captação de recursos através das instituições financeiras versus a parceria com construtoras, considerando o período de construção e comercialização de dez meses.

Sobre o valor da comercialização é descontado o custo com a comissão, etapa burocrática, construção direta, taxas e juros, valor parcial terreno, despesas fixas e a tributação correspondente ao faturamento gerado na venda do imóvel.

Quadro 11 – Resumo do investimento

Especificação	Financiamento – Banco			Parceria – Construtora		
	Público A	Público B	Coop. Crédito	A	B	C
Venda Imóvel	R\$ 160.000,00	R\$ 160.000,00	R\$ 160.000,00	R\$ 160.000,00	R\$ 160.000,00	R\$ 160.000,00
Comissão 6%	R\$ 9.600,00	R\$ 9.600,00	R\$ 9.600,00	R\$ 9.600,00	R\$ 9.600,00	R\$ 9.600,00
Etapa Burocrática	R\$ 3.574,97	R\$ 3.574,97	R\$ 3.574,97	R\$ 3.574,97	R\$ 3.574,97	R\$ 3.574,97
Construção Direta / Parceria	R\$ 73.192,16	R\$ 73.192,16	R\$ 73.192,16	R\$ 97.787,00	R\$ 90.200,00	R\$ 85.785,00
Taxas e Juros	R\$ 17.834,82	R\$ 15.827,17	R\$ 8.085,99	R\$23.938,26	R\$ 13.530,00	R\$ 13.897,17
Parcela Terreno	R\$ 26.250,00	R\$ 26.250,00	R\$ 26.250,00	R\$ 26.250,00	R\$ 26.250,00	R\$ 26.250,00
Despesa Fixa Período 10 meses	R\$ 15.366,90	R\$ 15.366,90	R\$ 15.366,90	R\$ 15.366,90	R\$ 15.366,90	R\$ 15.366,90
Total	R\$ 14.181,15	R\$ 16.188,80	R\$ 23.929,98	R\$(16.517,13)	R\$ 1.478,13	R\$ 5.525,96
Tributação Simples Nacional 16,93%	R\$ 27.088,00	R\$ 27.088,00	R\$ 27.088,00	R\$ 27.088,00	R\$ 27.088,00	R\$ 27.088,00
Resultado	R\$(12.906,85)	R\$(10.899,20)	R\$(3.158,02)	R\$(43.605,14)	R\$(26.609,87)	R\$(21.562,04)

Fonte: Produção do autor

A informação do valor de comissão de 6% (seis por cento) é a despesa que a “Incorporadora A” tem ao realizar a comercialização de imóvel urbano, seja esta de forma direta ou indireta, pois este percentual é o valor do honorário pago ao corretor imobiliário para realizar a transição de compra e venda do bem, este percentual é tabelado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis, conforme divulgação no sítio do CRECI – RS.

Os valores de etapa burocrática, independente da alternativa escolhida é pago pela “Incorporadora A”, já com relação a edificação é apresentado o valor de forma direta e pela parceira. Além disso, é demonstrado as taxas e juros pagos em cada alternativa e o valor correspondente a um quarto do terreno adquirido de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).

Com relação a despesa fixa esta contempla os gastos mensais do período de 10 (dez) meses, considerando o tempo de edificação de quatro meses, somando a comercialização de seis meses. Nesse valor de despesa estão incluídos os gastos

de água, luz, telefone, internet, despesa bancária para manutenção de conta, pró labore, taxa anual de alvará de localização da empresa paga a Prefeitura de Caxias do Sul e valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), relacionada ao terreno adquirido. Vale salientar que a “Incorporadora A” não possui despesas com aluguel, ou condomínios.

Sobre o valor do faturamento, ou seja, o preço de venda do imóvel é aplicado o percentual de tributação conforme regime do Simples Nacional, utilizando a Tabela VI, conforme descrito na Lei Complementar 123/2006, Brasil (2006), sendo esta específica para Prestação de Serviço conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) da “Incorporadora A”. O percentual calculado de 16,93% (dezesseis vírgula noventa e três por cento) está descrito no Anexo D, respeitando a escala do valor faturado nesta situação.

Considerando o período analisado, nenhuma das alternativas se torna viável para a “Incorporadora A”. Sendo assim, é realizada análise com diferentes prazos para identificar em qual momento o empreendimento pode proporcionar lucro.

O Quadro 12 demonstra uma simulação do resultado, dos valores no período de construção e venda do imóvel em 4 (quatro) meses, 8 (oito), 10 (dez) meses, 11 (onze) meses e 24 (vinte e quatro) meses. O objetivo é identificar qual o prazo viável para proporcionar lucro em cada alternativa.

Quadro 12 – Simulação do resultado

Informação	Financiamento – Banco			Parceria – Construtora		
	Público A	Público B	Coop. Crédito	A	B	C
Construção e venda com resultado de 4 meses	R\$6.847,73	R\$6.900,25	R\$11.718,80	R\$(10.446,74)	R\$(2.859,74)	R\$1.555,26
Construção e venda com resultado de 8 meses	R\$(6.597,47)	R\$(5.205,91)	R\$1.630,42	R\$(32.552,36)	R\$(18.026,52)	R\$(13.856,30)
Construção e venda com resultado de 10 meses	R\$(12.906,85)	R\$(10.899,20)	R\$(3.158,02)	R\$(43.605,13)	R\$(25.609,87)	R\$(21.562,04)
Construção e venda com resultado de 11 meses	R\$(15.949,75)	R\$(13.650,04)	R\$(5.485,38)	R\$(49.131,56)	R\$(29.401,60)	R\$(25.414,96)
Construção e venda com resultado de 24 meses	R\$(47.306,48)	R\$(42.650,25)	R\$(31.225,53)	R\$(120.974,80)	R\$(78.693,61)	R\$(75.502,51)

Fonte: Produção do autor

Para que o empreendimento apresente resultados positivos para a “Incorporadora A”, o prazo máximo para realizar a edificação e comercialização do imóvel no caso de captação de recursos com instituições financeiras é de 8 (oito) meses e na parceria com construtora é de 4 (quatro) meses. Ultrapassando estes prazos o investimento se torna inviável, pois não apresenta retorno positivo.

Dessa forma evidencia-se que, para não apresentar resultado negativo na venda, o prazo é menor na parceria. Considerando as duas alternativas de financiamento com instituição financeira ou parceria com construtoras, as mais vantajosas para a empresa estudada, é a Cooperativa de Crédito e a Construtora C.

Para que o financiamento apresente vantagens é importante que a “Incorporadora A” busque maior disponibilidade de valor em caixa, onde seja possível arcar com despesas mensais da empresa, e efetuar o pagamento das parcelas correspondentes a contratação do financiamento. Importante avaliar os riscos ocasionados nesta alternativa, como a administração de todas as etapas, o gerenciamento de material e contratação de mão de obra.

A desvantagem encontrada nesta opção é o prazo de edificação e comercialização do imóvel, o envolvimento necessário para atender todas as questões burocráticas e práticas, para que a edificação seja realizada com qualidade e os prazos contratados. Isso reduz a disponibilidade de tempo para outras atividades da empresa e automaticamente um desgaste físico e emocional mais expressivo nesta opção.

Comparando as vantagens que a parceria com construtora apresenta, constata-se a disponibilidade de horário para atender as demandas da “Incorporadora A”, além de reduzir o envolvimento e assiduidade em algumas etapas. Como ponto positivo, o investimento financeiro ocorrer somente após a comercialização da obra. Por fim, a parceria apresenta a desvantagem no resultado financeiro, pois a responsabilidade da construtora torna-se mais expressivo resultando em redução do lucro para a empresa que contrata o serviço. Importante salientar que a redução do prazo, para a edificação e comercialização gerar lucro, e aumenta os riscos em assumir responsabilidades para executar o empreendimento no período máximo de quatro meses.

Apesar dos resultados financeiros encontrados, o período para realizar a edificação e as viabilidades analisadas, a opção de financiamento se torna mais vantajosa para a “Incorporadora A”. Pois o prazo para edificação e comercialização é

maior comparado com a parceria. Apesar do envolvimento físico e emocional mais presente nas etapas de edificação, o desembolso financeiro nas prestações do financiamento, compensa o risco assumido, comparado ao prazo para realizar todas as etapas envolvidas no processo.

4 CONCLUSÃO

Através do levantamento de dados e valores, seja este captação de recursos em instituição financeira ou a parceria com empresas de construção civil, é possível analisar as vantagens e desvantagens em que a “Incorporadora A” tem em cada alternativa estudada. Através do levantamento bibliográfico nas áreas envolvidas é possível identificar os custos e despesas relacionadas a cada etapa de uma edificação imobiliária, contemplando desde a documentação de regularização da obra, construção e emissão de documentos inerentes a comercialização do imóvel.

A investigação e levantamento de valores relacionados à captação de recursos para financiamento ou a parceria com construtoras, apresenta resultados surpreendentes para a aluna, que possuía um entendimento divergente do investimento. Com isso, a acadêmica tem a possibilidade de expandir o conhecimento adquirido através das análises e comparações realizadas. Portanto, pode-se considerar que o estudo de caso contribui no âmbito profissional, agregando informações, como também na área financeira, auxiliando a empresa para a tomada de decisão possibilitando em retorno positivo.

Durante a elaboração do estudo percebe-se que a captação de recursos monetários através de financiamento, é a opção mais viável para a “Incorporadora A”. Os resultados encontrados em todos os períodos analisados apresentam uma economia significativa, comparado a possibilidade de parceria com empresas do ramos de construção civil, devido às taxas de juros cobradas e método utilizado no abatimento do crédito liberado.

No financiamento, a vantagem está no prazo maior de edificação e comercialização proporcionando lucro, decorrente do gerenciamento e envolvimento nas etapas de implantação da obra. Neste caso o desgaste emocional, físico e tempo dispensado para o exercício da atividade pode ser considerado uma desvantagem, além de assumir riscos em concluir a construção e venda no prazo gerando retorno financeiro.

A opção de parceria apresenta vantagens relacionadas à disponibilidade de tempo, para a “Incorporadora A”, e um envolvimento menor no acompanhamento das etapas da obra, como o controle de material, prazos de entrega e qualificação de profissionais. Esta opção resulta em redução do lucro para a empresa, decorrentes do valor orçado para edificação, o que pode ser considerado uma

desvantagem, assim como o prazo máximo, sendo praticamente inviável a edificação e comercialização com resultado positivo. Além de maior risco, considerando o tempo de comercialização devido a situação econômica do país.

A pesquisa realizada possibilitou eliminar uma série de dúvidas e gerar um conhecimento adicional que será muito importante para a acadêmica, e também será de muita utilidade para empresa, auxiliando na tomada de decisão, com a possibilidade de avaliar os riscos e oportunidades que cada uma das alternativas abordadas proporciona.

Com base no estudo realizado é sugerida a verificação da existência de outras possibilidades para promoção de capital de giro, para organizações que se enquadrem na mesma situação da empresa objeto deste estudo. Como segunda sugestão, a verificação de alternativas para desenvolvimento e crescimento econômico sustentável para incorporadoras, que estão iniciando no mercado. Como terceira sugestão, identificar possíveis interferências nas contratações de financiamento, caso ocorra à obrigatoriedade do cumprimento da Lei referente ao Patrimônio de Afetação.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Andrei Aparecido de; MATIAS, Alberto Borges. Identificando a relação entre alavancagem financeira e investimento nas empresas brasileiras não financeiras de capital aberto. **Contextus Revista Contemporânea de Economia e Gestão**, Fortaleza, v. 11, n. 2, p.76-104, jul a dez. 2013. Quadrimestral. Disponível em: <<http://www.contextus.ufc.br/2014/index.php/contextus/issue/view/34/showToc>>. Acesso em: 05 mar. 2016.

ALMEIDA, Felipe Jórdan de; GUARNIERI, Patrícia; SERRANO, André Luiz Marques; SOBREIRO, Vinícius Amorim. Análise de Decisão sobre Terceirização: Um estudo na indústria da construção civil residencial. **Racef: Revista de Administração, Contabilidade e Economia da FUNDACE**, Ribeirão Preto, v. 5, n. 2, p.1-20, jun. 2014. Semestral. Disponível em: <<http://www.fundace.org.br/revistaracef/index.php/racef/article/view/66>>. Acesso em: 03 maio 2016.

ALVARENGA, Maria Amália de Figueiredo Pereira; ROSA, Maria Virgínia de Figueiredo Pereira do Couto. **Apontamentos de Metodologia para Ciência e Técnicas de Redação Científica**: Monografias, Dissertações e Teses de acordo com a ABNT 2002. 3. ed. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 2002.

BARROS, Betânia Tanure de. **Fusões, Aquisições e Parcerias**. São Paulo: Altas SA, 2001.

BRASIL. Constituição (1964). Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS. **Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 09 maio 2016.

BRASIL. Constituição (1973). Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. DISPÕE SOBRE OS REGISTROS PÚBLICOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. **Dispõe Sobre Os Registros Públicos e dá Outras Providências**. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 10 jun. 2016.

BRASIL. Constituição (1975). Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975. ALTERA A LEI 6.015, DE 31/12/1973, QUE DISPÕE SOBRE OS REGISTROS PÚBLICOS. **Altera A Lei 6.015, de 31/12/1973, Que Dispõe Sobre Os Registros Públicos**. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6216.htm>. Acesso em: 10 jun. 2016.

BRASIL. Constituição (1978). Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. DÁ NOVA REGULAMENTAÇÃO A PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS, DISCIPLINA O FUNCIONAMENTO DE SEUS ORGÃOS DE FISCALIZAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. **Dá Nova Regulamentação à Profissão de Corretor de Imóveis, Disciplina Funcionamento de Seus órgãos de Fiscalização e Dá Outras**

Providências. Brasília, Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm>. Acesso em: 09.10. 2016.

BRASIL. Constituição (1985). Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. DISPÕE SOBRE OS REQUISITOS PARA A LAVRATURA DE ESCRITURAS PÚBLICAS, E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS. **Dispõe Sobre Os Requisitos Para Lavratura de Escrituras Públicas e Dá Outras Providências.** Brasília, Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7433.htm>. Acesso em: 19 jun. 2016.

BRASIL. Constituição (1994). Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994. DISPÕE SOBRE O REGISTRO PÚBLICO DE EMPRESAS MERCANTIS E ATIVIDADES AFINS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. **Dispõe Sobre O Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins e Dá Outras Providências.** Brasília,

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8934.htm>. Acesso em: 20 jun. 2016.

BRASIL. Constituição (2004). Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. DISPÕE SOBRE O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, ALTERA O DECRETO-LEI Nº 911, DE 1º DE OUTUBRO DE 1969, AS LEIS Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, Nº 4.728, DE 14 DE JULHO DE 1965, E Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. **Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias.** Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 10 jun. 2016.

BRASIL. Constituição (2006). 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 NºS 9.317, DE 5 DE DEZEMBRO DE 1996, E 9.841, DE 5 DE OUTUBRO DE 1999.. **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 Nºs 9.317, de 5 de Dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de Outubro de 1999..** Brasília, 14 dez. 2006. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp123.htm>. Acesso em: 09 out. 2016.

BRASIL. Constituição (2006). Lei nº 11.337, de 26 de julho de 2006. DETERMINA A OBRIGATORIEDADE DE AS EDIFICAÇÕES POSSUÍREM SISTEMA DE ATERRAMENTO E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS COMPATÍVEIS COM A UTILIZAÇÃO DE CONDUTOR-TERRA DE PROTEÇÃO, BEM COMO TORNA OBRIGATÓRIA A EXISTÊNCIA DE CONDUTOR-TERRA DE PROTEÇÃO NOS APARELHOS ELÉTRICOS QUE ESPECIFICA. **Determina A Obrigatoriedade de**

As Edificações Possuírem Sistema de Aterramento e Instalações Elétricas Compatíveis Com A Utilização de Condutor-terra de Proteção, Bem Como Torna Obrigatória A Existência de Condutor-terra de Proteção nos Aparelhos Elétricos Que Especifica. Brasília, Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Lei/L11337.htm>. Acesso em: 20 jun. 2016.

BRASIL. Constituição (2009). Instrução Normativa nº 971, de 13 de novembro de 2009. **Dispõe Sobre Normas Gerais de Tributação Previdenciária e de Arrecadação das Contribuições Sociais Destinadas à Previdência Social e As Destinadas A Outras Entidades Ou Fundos, Administradas Pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB).** Brasília, Disponível em:

<<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937&>>. Acesso em: 18 jun. 2016.

CAXIAS DO SUL. Constituição (1952). Lei nº 467, de 08 de outubro de 1952. **Regula O Serviço de Abastecimento D'Água e Estabelece As Respectivas Taxas.** Caxias do Sul, Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/c/caxias-do-sul/lei-ordinaria/1952/47/467/lei-ordinaria-n-467-1952-regula-o-servico-de-abastecimento-d-agua-e-estabelece-as-respetivas-taxas>>. Acesso em: 17 jun. 2016.

CAXIAS DO SUL. Constituição (1994). Lei Complementar nº 12, de 19 de dezembro de 1994. **Institui O Novo Código Tributário do Município de Caxias do Sul.** Caxias do Sul, RS, Disponível em:

<https://www.caxias.rs.gov.br/_uploads/legislacao/lei_42.pdf>. Acesso em: 18 jun. 2016.

CAXIAS DO SUL. Constituição (2004). Decreto nº 11.645, de 27 de janeiro de 2004. **Dispões Sobre O Regulamento dos Serviços de Água e Esgotamento Sanitário do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto - SAMAE.** Caxias do Sul, RS, Disponível em:

<<http://www.samaecaxias.com.br/Upload/Paginas/Pagina/6bcdeb69-40f9-49b1-9007-d9ec4cd1c759.pdf>>. Acesso em: 18 jun. 2016.

CAXIAS DO SUL. Constituição (2007). Lei Complementar nº 290, de 24 de setembro de 2007. **Institui O Plano Diretor do Município de Caxias do Sul, e Dá Outras Providências.** Caxias do Sul, Disponível em:

<https://www.caxias.rs.gov.br/_uploads/legislacao/lei_34.pdf>. Acesso em: 11 jun. 2016.

CAXIAS DO SUL. Constituição (2010). Lei Complementar nº 375, de 22 de dezembro de 2010. **Consolida A Legislação Que Dispõe Sobre O Código de Obras do Município e Dá Outras Providências.** Caxias do Sul, Disponível em:

<https://www.caxias.rs.gov.br/_uploads/legislacao/lei_37.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2016.

CAXIAS DO SUL. Constituição (2015). Lei Complementar nº 502, de 18 de dezembro de 2015. **Acresce, altera e revoga dispositivos da Lei Complementar nº 12, de 28 de dezembro de 1994 (Código Tributário Municipal), e dá outras providências.** Caxias do Sul, Disponível em: <

https://www.caxias.rs.gov.br/_uploads/legislacao/lei_229.pdf >. Acesso em: 25 out.2016

CAXIAS DO SUL. DESCONHECIDO. **Serviços Realizados**. Disponível em: <https://www.caxias.rs.gov.br/_uploads/urbanismo/doc_edificacoes_2016.pdf>. Acesso em: 27 ago. 2016.

CAXIAS DO SUL. SECRETARIA MUNICIPAL URBANISMO. (Org.). **SMU - Diretoria de Fiscalização: Documentação e Valores - Exercício 2016**. 2016. Disponível em: <https://www.caxias.rs.gov.br/_uploads/urbanismo/doc_exigida_valores_2016.pdf>. Acesso em: 13 set. 2016.

CONSTRUÇÃO, Câmara Brasileira da Indústria da. **PIB vai dobrar com investimento em infraestrutura: Avalia palestrante do ENIC**. 12.05.2016. Disponível em: <<http://www.cbic.org.br/sala-de-imprensa/noticia/pib-vai-dobrar-com-investimento-em-infraestrutura-avalia-palestrante-do-eni>>. Acesso em: 26 maio 2016.

CRECI (Rio Grande do Sul). **Tabela de Honorários**. Disponível em: <[http://www.creci-rs.gov.br/site/#/pagina/Tabela Honorários](http://www.creci-rs.gov.br/site/#/pagina/Tabela%20Honor%C3%A1rios)>. Acesso em: 10 set. 2016.

FACHIN, Odília. **Fundamentos de Metodologia**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

FACHIN, Odília. **Fundamentos de Metodologia**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

FERNANDES, Bruno Vinícius Ramos; DANTAS, José Alves; SANTOS, Flávia de Souza. Crédito Imobiliário: uma análise das carteiras dos maiores bancos do país. **Enfoque: Reflexão Contábil**, Paraná, v. 1, n. 32, p.77-91, jan a abr. 2013. Quadrimestral. Disponível em: <<http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/Enfoque/article/view/13472/10980>>. Acesso em: 29 maio 2016.

FERRAZ NETO, José Romeu. Construção deve ser a protagonista da retomada do crescimento, diz SindusCon-SP.12.05.2016. Disponível em: <<http://www.sindusconsp.com.br/construcao-deve-ser-a-protagonista-da-retomada-do-crescimento-diz-sinduscon-sp/>>. Acesso em: 29 maio 2016.

FREITAS, Henrique; JANISSEK, Raquel. **Análise Lóxica e Análise de Conteúdo: Técnicas complementares, sequenciais e recorrentes para exploração de dados qualitativos**. Porto Alegre: Sagra Luzzatto, 2000.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

LOHN, Mariane; LAFFIN, Marcos. Demonstração dos fluxos de caixa: uma análise da captação de recursos nas empresas do setor de construção civil listadas na

BM&F Bovespa. **Enfoque: Reflexão Contábil**, Maringá, v. 31, n. 1, p.67-81, jan a abr. 2012. Quadrimestral. Disponível em: <www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/Enfoque/article/view/13553>. Acesso em: 06 mar. 2016.

MARTINS, Gilberto de Andrade. **Manual para Elaboração de Monografias e Dissertações**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

MATTAR, Fauze N. **Pesquisa de marketing: metodologia, planejamento, execução e análise**. São Paulo: Atlas, 1997.

Minha Casa Minha Vida: Habitação Urbana. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 05 abr. 2016.

NAVARRO, Augusto Coppi. SILVA, Aldy Fernandes. PARISI, Cláudio. ROBLES JUNIOR, Antônio. Decisões de Investimento e Rentabilidade Futura: Estudo Empírico com Companhas Abertas Não Financeiras. **CGG: Contabilidade, Gestão e Governança**, Brasília, v. 16, n. 1, p.19-34, jan a abr. 2013. Quadrimestral. Disponível em: <<https://cgg-amg.unb.br/index.php/contabil/article/view/490/pdf>>. Acesso em: 04 jun. 2016.

PORTAL CONTÁBEIS. **Anexo VI no Simples Nacional**. Disponível em: <<http://www.contabeis.com.br/artigos/1757/anexo-vi-no-simples-nacional/>>. Acesso em: 09 out. 2016.

PRAZERES, Rodrigo Vicente dos; SANTOS, Jaqueline Arruda dos; ARAÚJO, Juliana Gonçalves de; ARAÚJO, João Gabriel Nascimento de; LAGIOIA, Umbelina Cravo Teixeira. Produzir ou Terceirizar: Um estudo de caso sobre a utilização da técnica de análise diferencial sob o enfoque da escolha racional. **Ambiente Contábil: Universidade Federal do Rio Grande do Norte**, Natal, v. 7, n. 2, p.16-31, jul a dez. 2015. Semestral. Disponível em: <<http://www.atena.org.br/revista/ojs-2.2.3-06/index.php/Ambiente/article/view/2466/2120>>. Acesso em: 28 maio 2016.

RICHARDSON, Roberto Jarry. **Pesquisa Social: métodos e técnicas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

SEGRETI, João Bosco. PELEIAS, Ivam Ricardo. RIBAS FILHO, Daniel Viegas. BITO, Nelson Satio. Estudo sobre o Patrimônio de Afetação em empresas Incorporadoras da Construção Civil na região da grande São Paulo. **Base - Revista de Administração e Contabilidade da Unisinos**, São Leopoldo, v. 3, n. 3, p.253-261, set a dez. 2006. Trimestral. Disponível em: <<http://www.revistas.unisinos.br/index.php/base/article/view/5975>>. Acesso em: 04 jun. 2016.

SOUZA, Lasier Gorziza de; MILAN, Gabriel Sperandio; MATOS, Celso Augusto de. A confiança em trocas relacionais: Dimensões formadoras e efeitos assimétricos. **Base Revista de Administração e Contabilidade da Unisinos**, São Leopoldo, v. 11, n. 2, p.123-139, abr a jun. 2014. Trimestral. Disponível em:

<<http://www.revistas.unisinos.br/index.php/base/article/view/base.2014.112.03>>. Acesso em: 04 jun. 2016.

TEIXEIRA, Paulo Joni; PANTALEÃO, Milton J.; TEIXEIRA, Gelson Joni Mathias. **CONSTRUÇÃO CIVIL: Aspectos Tributários e Contábeis**. 4. ed. Porto Alegre: Alternativa, 2013.

WEISZFLOG, Walter (Ed.). **Michaelis: Dicionário de Português Online**. São Paulo: Cia. Melhoramentos, 2009. Disponível em: <<http://michaelis.uol.com.br/moderno/portugues/index.php?lingua=portugues-portugues&palavra=incorporar>>. Acesso em: 06 maio 2016.

ZAGD, Carine; MELLO, Gilmar Ribeiro de. A influência da liquidez na rentabilidade das empresas listadas no índice Bovespa. **R C & C: Revista de Contabilidade e Controladoria**, Curitiba, v. 7, n. 2, p.27-40, maio a ago. 2015. Quadrimestral. Disponível em: <<http://ojs.c3sl.ufpr.br/ojs2/index.php/rcc/article/view/35308>>. Acesso em: 06 mar. 2016.

LISTA DE ANEXOS

ANEXO A – PRICE – BANCO PÚBLICO A.....	77
ANEXO B – PRICE – BANCO PÚBLICO B.....	78
ANEXO C – PRICE – COOPERATIVA CRÉDITO	79
ANEXO D – TABELA VI – SIMPLES NACIONAL	80

ANEXO A – PRICE – BANCO PÚBLICO A

Tabela 1 – Cálculo Price – Banco Público A

Período	Saldo Devedor	Amortização	Juros	Parcela
0	R\$ 60.000,00	R\$ -	3,50%	R\$ -
1	R\$ 58.363,63	R\$ 1.636,37	R\$ 2.100,00	R\$ 3.736,37
2	R\$ 56.669,99	R\$ 1.693,64	R\$ 2.042,73	R\$ 3.736,37
3	R\$ 54.917,07	R\$ 1.752,92	R\$ 1.983,45	R\$ 3.736,37
4	R\$ 53.102,79	R\$ 1.814,27	R\$ 1.922,10	R\$ 3.736,37
5	R\$ 51.225,02	R\$ 1.877,77	R\$ 1.858,60	R\$ 3.736,37
6	R\$ 49.281,53	R\$ 1.943,49	R\$ 1.792,88	R\$ 3.736,37
7	R\$ 47.270,01	R\$ 2.011,52	R\$ 1.724,85	R\$ 3.736,37
8	R\$ 45.188,09	R\$ 2.081,92	R\$ 1.654,45	R\$ 3.736,37
9	R\$ 43.033,30	R\$ 2.154,79	R\$ 1.581,58	R\$ 3.736,37
10	R\$ 40.803,10	R\$ 2.230,20	R\$ 1.506,17	R\$ 3.736,37
11	R\$ 38.494,84	R\$ 2.308,26	R\$ 1.428,11	R\$ 3.736,37
12	R\$ 36.105,79	R\$ 2.389,05	R\$ 1.347,32	R\$ 3.736,37
13	R\$ 33.633,12	R\$ 2.472,67	R\$ 1.263,70	R\$ 3.736,37
14	R\$ 31.073,91	R\$ 2.559,21	R\$ 1.177,16	R\$ 3.736,37
15	R\$ 28.425,13	R\$ 2.648,78	R\$ 1.087,59	R\$ 3.736,37
16	R\$ 25.683,64	R\$ 2.741,49	R\$ 994,88	R\$ 3.736,37
17	R\$ 22.846,19	R\$ 2.837,44	R\$ 898,93	R\$ 3.736,37
18	R\$ 19.909,44	R\$ 2.936,75	R\$ 799,62	R\$ 3.736,37
19	R\$ 16.869,90	R\$ 3.039,54	R\$ 696,83	R\$ 3.736,37
20	R\$ 13.723,98	R\$ 3.145,92	R\$ 590,45	R\$ 3.736,37
21	R\$ 10.467,95	R\$ 3.256,03	R\$ 480,34	R\$ 3.736,37
22	R\$ 7.097,95	R\$ 3.369,99	R\$ 366,38	R\$ 3.736,37
23	R\$ 3.610,01	R\$ 3.487,94	R\$ 248,43	R\$ 3.736,37
24	-R\$ 0,01	R\$ 3.610,02	R\$ 126,35	R\$ 3.736,37
			TOTAL	R\$ 89.672,88

Fonte: Produção do autor

ANEXO B – PRICE – BANCO PÚBLICO B

Tabela 2 – Cálculo Price – Banco Público B

Período	Saldo Devedor	Amortização	Juros	Parcela
0	R\$ 62.198,52	R\$ -	2,79%	R\$ -
1	R\$ 60.343,78	R\$ 1.854,74	R\$ 1.735,34	R\$ 3.590,08
2	R\$ 58.437,29	R\$ 1.906,49	R\$ 1.683,59	R\$ 3.590,08
3	R\$ 56.477,61	R\$ 1.959,68	R\$ 1.630,40	R\$ 3.590,08
4	R\$ 54.463,26	R\$ 2.014,35	R\$ 1.575,73	R\$ 3.590,08
5	R\$ 52.392,70	R\$ 2.070,56	R\$ 1.519,52	R\$ 3.590,08
6	R\$ 50.264,38	R\$ 2.128,32	R\$ 1.461,76	R\$ 3.590,08
7	R\$ 48.076,67	R\$ 2.187,70	R\$ 1.402,38	R\$ 3.590,08
8	R\$ 45.827,93	R\$ 2.248,74	R\$ 1.341,34	R\$ 3.590,08
9	R\$ 43.516,45	R\$ 2.311,48	R\$ 1.278,60	R\$ 3.590,08
10	R\$ 41.140,48	R\$ 2.375,97	R\$ 1.214,11	R\$ 3.590,08
11	R\$ 38.698,22	R\$ 2.442,26	R\$ 1.147,82	R\$ 3.590,08
12	R\$ 36.187,82	R\$ 2.510,40	R\$ 1.079,68	R\$ 3.590,08
13	R\$ 33.607,38	R\$ 2.580,44	R\$ 1.009,64	R\$ 3.590,08
14	R\$ 30.954,95	R\$ 2.652,43	R\$ 937,65	R\$ 3.590,08
15	R\$ 28.228,51	R\$ 2.726,44	R\$ 863,64	R\$ 3.590,08
16	R\$ 25.426,00	R\$ 2.802,50	R\$ 787,58	R\$ 3.590,08
17	R\$ 22.545,31	R\$ 2.880,69	R\$ 709,39	R\$ 3.590,08
18	R\$ 19.584,24	R\$ 2.961,07	R\$ 629,01	R\$ 3.590,08
19	R\$ 16.540,57	R\$ 3.043,68	R\$ 546,40	R\$ 3.590,08
20	R\$ 13.411,97	R\$ 3.128,60	R\$ 461,48	R\$ 3.590,08
21	R\$ 10.196,08	R\$ 3.215,89	R\$ 374,19	R\$ 3.590,08
22	R\$ 6.890,47	R\$ 3.305,61	R\$ 284,47	R\$ 3.590,08
23	R\$ 3.492,64	R\$ 3.397,84	R\$ 192,24	R\$ 3.590,08
24	R\$ 0,00	R\$ 3.492,64	R\$ 97,44	R\$ 3.590,08
			TOTAL	R\$ 86.161,92

Fonte: Produção do autor

ANEXO C – PRICE – COOPERATIVA CRÉDITO

Tabela 3 – Cálculo Price – Cooperativa Crédito

Período	Saldo Devedor	Amortização	Juros	Parcela
0	R\$ 58.823,10	R\$ -	1,98%	R\$ -
1	R\$ 56.884,80	R\$ 1.938,30	R\$ 1.164,70	R\$ 3.103,00
2	R\$ 54.908,12	R\$ 1.976,68	R\$ 1.126,32	R\$ 3.103,00
3	R\$ 52.892,30	R\$ 2.015,82	R\$ 1.087,18	R\$ 3.103,00
4	R\$ 50.836,56	R\$ 2.055,73	R\$ 1.047,27	R\$ 3.103,00
5	R\$ 48.740,13	R\$ 2.096,44	R\$ 1.006,56	R\$ 3.103,00
6	R\$ 46.602,18	R\$ 2.137,95	R\$ 965,05	R\$ 3.103,00
7	R\$ 44.421,91	R\$ 2.180,28	R\$ 922,72	R\$ 3.103,00
8	R\$ 42.198,46	R\$ 2.223,45	R\$ 879,55	R\$ 3.103,00
9	R\$ 39.930,99	R\$ 2.267,47	R\$ 835,53	R\$ 3.103,00
10	R\$ 37.618,62	R\$ 2.312,37	R\$ 790,63	R\$ 3.103,00
11	R\$ 35.260,47	R\$ 2.358,15	R\$ 744,85	R\$ 3.103,00
12	R\$ 32.855,63	R\$ 2.404,84	R\$ 698,16	R\$ 3.103,00
13	R\$ 30.403,17	R\$ 2.452,46	R\$ 650,54	R\$ 3.103,00
14	R\$ 27.902,15	R\$ 2.501,02	R\$ 601,98	R\$ 3.103,00
15	R\$ 25.351,62	R\$ 2.550,54	R\$ 552,46	R\$ 3.103,00
16	R\$ 22.750,58	R\$ 2.601,04	R\$ 501,96	R\$ 3.103,00
17	R\$ 20.098,04	R\$ 2.652,54	R\$ 450,46	R\$ 3.103,00
18	R\$ 17.392,98	R\$ 2.705,06	R\$ 397,94	R\$ 3.103,00
19	R\$ 14.634,36	R\$ 2.758,62	R\$ 344,38	R\$ 3.103,00
20	R\$ 11.821,12	R\$ 2.813,24	R\$ 289,76	R\$ 3.103,00
21	R\$ 8.952,18	R\$ 2.868,94	R\$ 234,06	R\$ 3.103,00
22	R\$ 6.026,43	R\$ 2.925,75	R\$ 177,25	R\$ 3.103,00
23	R\$ 3.042,76	R\$ 2.983,68	R\$ 119,32	R\$ 3.103,00
24	R\$ 0,00	R\$ 3.042,75	R\$ 60,25	R\$ 3.103,00
			TOTAL	R\$ 74.472,00

Fonte: Produção do autor

ANEXO D – TABELA VI – SIMPLES NACIONAL

Tabela 4 – Tabela VI – Simples Nacional

Receita Bruta em 12 meses (em R\$)	Alíquota	IRPJ, PIS/Pasep, CSLL, Cofins e CPP	ISS
Até 180.000,00	16,93%	14,93%	2,00%
De 180.000,01 a 360.000,00	17,72%	14,93%	2,79%
De 360.000,01 a 540.000,00	18,43%	14,93%	3,50%
De 540.000,01 a 720.000,00	18,77%	14,93%	3,84%
De 720.000,01 a 900.000,00	19,04%	15,17%	3,87%
De 900.000,01 a 1.080.000,00	19,94%	15,71%	4,23%
De 1.080.000,01 a 1.260.000,00	20,34%	16,08%	4,26%
De 1.260.000,01 a 1.440.000,00	20,66%	16,35%	4,31%
De 1.440.000,01 a 1.620.000,00	21,17%	16,56%	4,61%
De 1.620.000,01 a 1.800.000,00	21,38%	16,73%	4,65%
De 1.800.000,01 a 1.980.000,00	21,86%	16,86%	5,00%
De 1.980.000,01 a 2.160.000,00	21,97%	16,97%	5,00%
De 2.160.000,01 a 2.340.000,00	22,06%	17,06%	5,00%
De 2.340.000,01 a 2.520.000,00	22,14%	17,14%	5,00%
De 2.520.000,01 a 2.700.000,00	22,21%	17,21%	5,00%
De 2.700.000,01 a 2.880.000,00	22,21%	17,21%	5,00%
De 2.880.000,01 a 3.060.000,00	22,32%	17,32%	5,00%
De 3.060.000,01 a 3.240.000,00	22,37%	17,37%	5,00%
De 3.240.000,01 a 3.420.000,00	22,41%	17,41%	5,00%

Fonte: Lei Complementar N° 23, de 14 de Dezembro de 2006