



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
FACULDADE DE ECONOMIA, ADMINISTRAÇÃO, ATUÁRIA E
CONTABILIDADE
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO
CURSO DE ADMINISTRAÇÃO

FENELON PITA JUNIOR

OS IMPACTOS DOS TRIBUTOS NA ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA EM FORTALEZA

FORTALEZA

2020

FENELON PITA JUNIOR

OS IMPACTOS DOS TRIBUTOS NA ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
EM FORTALEZA

Monografia apresentada ao curso de Administração da Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Administração.

Orientadora: Prof^ª. Dra. Kilvia Souza Ferreira

FORTALEZA

2020

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

- J1i Junior, Felon Pita.
Os impactos dos tributos na atividade de incorporação imobiliária em Fortaleza / Felon Pita Junior. –
2020.
60 f. : il. color.
- Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Economia,
Administração, Atuária e Contabilidade, Curso de Administração, Fortaleza, 2020.
Orientação: Profa. Dra. Kílvia Souza Ferreira.
1. Tributos. 2. Impactos. 3. Incorporação imobiliária. 4. Tributação. 5. Imóveis. I. Título.
- CDD 658
-

FENELON PITA JUNIOR

OS IMPACTOS DOS TRIBUTOS NA ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
EM FORTALEZA

Monografia apresentada ao curso de Administração da Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Administração.

Orientadora: Prof^ª. Dra. Kilvia Souza Ferreira

Aprovada em: ____/____/____.

BANCA EXAMINADORA

Profa. Dra. Kilvia Souza Ferreira (Orientadora)
Universidade Federal Do Ceará (UFC)

Profa. Dra. Alane Siqueira Rocha
Universidade Federal Do Ceará (UFC)

Profa. Dra. Marcia Zabdiele Moreira
Universidade Federal Do Ceará (UFC)

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus, ao meu Senhor que me orienta e ilumina todos os meus caminhos, sempre me fortalecendo e capacitando sobre todas as coisas, nunca me abandonou em nenhum dia sequer da minha vida.

Aos meus pais Fenelon Pita e Alexandra Guerreiro, duas pessoas que me apoiam incondicionalmente e que contribuíram na minha educação para que eu tivesse condição de chegar até aqui.

A minha amada avó Leda Ury Pitta, uma pessoa que tenho profundo apreço pela bondade, me faz acreditar que viveríamos em uma sociedade muito mais amorosa se tivéssemos mais pessoas como ela.

A minha namorada Amanda Lyra, uma pessoa que entrou na minha vida durante essa jornada e tem me apoiado bastante, tanto no âmbito pessoal como profissional, além de ser uma pessoa maravilhosa que conquista o meu amor a cada dia.

A Universidade Federal do Ceará, em especial a FEAAC, um dos mais renomados centros de ensino do mundo, a qual tenho muito orgulho de ter dedicado cinco anos da minha vida dentro desse universo, nunca me esquecerei das grandes experiências e relacionamentos que colecionei dentro dessa instituição

A todo o corpo docente da FEAAC, pelos grandes ensinamentos e habilidades que proporcionaram a mim, em especial a Prof^a. Dra. Márcia Zabdiele, a qual foi a primeira professora que introduziu a ciência da administração logo no início da trajetória acadêmica, na disciplina de teoria geral da administração. Do mesmo modo, gostaria de agradecer a minha orientadora Prof. Dra. Kilvia Souza Ferreira, ela que sempre esteve solícita durante a elaboração da pesquisa, além de ser uma exemplar e didática professora de direito. Aos demais professores extremamente capacitados que tanto engrandecem a renomada FEAAC, como o professor Luiz Carlos Murakami, Áurio Leocadio, Hugo Reinaldo, David Oliveira, entre outros grandes nomes.

“Combati o bom combate, acabei a carreira,
guardei a fé.” (II Timóteo 4:8).

RESUMO

A tributação representa um papel decisório e fundamental nas atividades empresariais, independente do setor de atuação. No caso do segmento imobiliário, especialmente no setor de incorporações imobiliárias, muitos tributos são cobrados pelo Governo, seja ele Municipal, Estadual ou Federal. Nesse tocante, é notável que existem efeitos da prática dessa tributação sobre a atividade de incorporação imobiliária, a qual representa todo esforço necessário para adquirir, reformular e comercializar bens imóveis. Sob essa ótica, a presente pesquisa possui o objetivo geral de verificar como os tributos afetam a prática da incorporação de imóveis na cidade de Fortaleza. Para auxiliar o alcance desse objetivo, foram estabelecidos dois objetivos específicos: investigar as principais obrigações tributárias que estão relacionadas às incorporações imobiliárias em Fortaleza e promover uma visão elucidativa acerca da tributação na atividade de incorporação imobiliária em Fortaleza. No que se refere à metodologia científica, a pesquisa se configura como exploratória em relação ao seu objetivo, sendo enquadrada em uma abordagem qualitativa. Ademais, foram elaborados procedimentos técnicos que permitiram classificar o trabalho em um estudo de caso, sendo realizada a coleta de dados na forma de uma entrevista semiestruturada e a respectiva análise do conteúdo obtido. Notoriamente, o objeto de estudo desse trabalho é a atividade de incorporação imobiliária na cidade de Fortaleza. Acerca dos resultados obtidos, eles expuseram que os principais impactos dos tributos nas incorporações de imóveis são aqueles que envolvem a geração de empregos, produtividade empresarial, distribuição do mercado e retorno social. Além disso, foi possível verificar quais são as principais obrigações tributárias que são comuns nas construções imobiliárias, definindo-as e exemplificando-as para melhor facilitar a compreensão. Dessa forma, é necessário equilíbrio na relação entre o Estado e a iniciativa privada, no intuito de buscar uma maior simplificação tributária e reduzir distorções provenientes da aplicação de tributos em demasia. Do mesmo modo, se faz imprescindível as ações estatais que visem distribuir melhor o poder do mercado imobiliário e também uma atuação mais ostensiva do Governo na vida das pessoas com menos condições financeiras, pois, assim, toda a economia e sociedade poderia conviver em mais harmonia e qualidade de vida.

Palavras-chaves: Tributos. Tributação. Impactos. Incorporação imobiliária. Imóveis.

ABSTRACT

Taxation plays a fundamental decision-making role in business activities, regardless of the sector in which it operates. In the real estate sector, especially in the development segment, many taxes are due to the Government, be it Municipal, State or Federal. In this regard, it is notable that there are effects of the practice of this taxation on the activity of real estate development, which represents all the effort necessary to acquire, reformulate and market real estate. From this perspective, this research has the general objective of verifying how taxes affect the practice of incorporating real estate in the city of Fortaleza. To help achieve this objective, two specific objectives were established: To investigate the main tax obligations that are related to real estate developments in Fortaleza and to promote an illuminating view on taxation in the real estate development activity in Fortaleza. With regard to scientific methodology, the research is configured as exploratory in relation to its objectives, being framed in a qualitative approach. In addition, technical procedures were developed that allowed the work to be framed in a case study, and data were collected in the form of a semi-structured interview and the respective analysis of the content obtained. Notoriously, the object of study of this work is the activity of real estate development in the city of Fortaleza. The results obtained showed that the main impacts of taxes on real estate development are those that involve job creation, business productivity, market distribution and social return. In addition, it was possible to verify the main tax obligations that are common in real estate construction, defining and exemplifying them to better facilitate understanding. Thus, it was possible to conclude that more dialogue is needed between the State and the private sector, in order to simplify and reduce distortions resulting from the application of excessive taxes. Likewise, there is a need for state actions that aim to better distribute the power of the real estate market and also the more ostensible performance of the Government in the lives of people with less financial conditions, as this way, the entire economy and society could live in perfect harmony and good life.

Keywords: Taxes. Taxation. Impacts. Real Estate Development. Real Estate.

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Espécies tributárias	19
Quadro 02: Tipos de obrigações tributárias	25
Quadro 03: Incidência tributária e competências	27
Quadro 04: Diferenças entre incorporadora e construtora	32
Quadro 05: Tributos na incorporação imobiliária e suas espécies	37
Quadro 06: Impostos trabalhistas e sociais	43

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABRAINC	Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias
BNH	Banco Nacional da Habitação
CEI	Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social
CIDE	Contribuição de Intervenção do Domínio Econômico
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
COFINS	Contribuição para o financiamento da Seguridade Social
CRECI	Conselho Regional dos Corretores de Imóveis
CSL	Contribuição Social sobre o Lucro
CTN	Código Tributário Nacional
IBPT	Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IPTU	Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana
LOA	Lei Orçamentária Anual
PIB	Produto Interno Bruto
PIS	Programa de Integração Social
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e Custódia
SFH	Sistema Financeiro Habitacional
SINDUSCON-CE	Sindicato das Construtoras do Estado do Ceará
STJ	Superior Tribunal de Justiça
SEUMA	Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
VG	Valor Geral de Vendas

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 REFERENCIAL TEÓRICO	15
2.1 Visão geral acerca do Direito tributário	15
2.1.1 Classificações dos tributos	18
2.1.2 As obrigações tributárias	23
2.1.3 Os impactos gerais da tributação na economia	25
2.2 O mercado imobiliário	28
2.2.1 A incorporação imobiliária	31
3 METODOLOGIA	34
3.1 Classificação e tipificação da pesquisa.....	34
4 ANÁLISE DOS RESULTADOS	37
4.1 Principais obrigações tributárias na incorporação imobiliária	37
4.2 Impactos da tributação na incorporação imobiliária	44
4.2.1 Impactos na geração de empregos	44
4.2.2 Impactos na produtividade	47
4.2.3 Impactos na pulverização do mercado	49
4.2.4 Impactos do retorno social dos tributos	51
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	53
REFERÊNCIAS	56
APÊNDICE A: Entrevista com Incorporador imobiliário.....	61

1 INTRODUÇÃO

Para Caldeira (1997), o Estado se configura como uma organização primordial para a concepção de uma sociedade minimamente organizada. Sendo assim, todo Estado depende de recursos para sua manutenção e para a realização dos seus propósitos públicos. Isso independe da ideologia que inspire as instituições políticas, tampouco do seu estágio de desenvolvimento. Sob essa ótica, é notório que a tributação é inerente ao Estado, qualquer que seja o regime ao qual ele está inserido. Independentemente de o Estado servir de instrumento da sociedade ou servir-se dela, a busca de recursos privados para a manutenção do Estado é uma constante na história.

De modo semelhante, é possível destacar que, desde a descoberta do ouro, o governo português alterou inúmeras vezes o sistema de cobrança de impostos nas minas. No ano de 1750, foram estabelecidos que os mineiros pagassem a quantia fixa de cem arrobas (cerca de 1.500 quilos) anuais, encarregando-se eles mesmos de coletar o valor. Entretanto, a produção de ouro caiu em relação aos patamares outrora estabelecidos, fazendo com que o valor total de arrecadação não fosse alcançado. Nos primeiros anos em que a contribuição voluntária não atingiu o limite, o governo recorreu a derramas, considerada como a cobrança violenta e danosa aos cidadãos da época, para que eles pagassem os impostos atrasados (BALTHAZAR, 2005).

Atualmente, não existem movimentos de cunho tributário ameaçando a unidade política brasileira. Porém, a tributação continua a ser um elemento de conflito entre os entes federados, tanto em razão da concentração demasiada de recursos administrados pela União como no que se tem nomeado de Guerra Fiscal. Os Estados-Membros e também os Municípios se utilizam da concessão de benefícios fiscais, como por exemplo, isenções e créditos presumidos ou de alíquotas reduzidas para obterem vantagens competitivas perante os demais. Ainda que com a finalidade justificável de aumentar o desenvolvimento local por meio da atração de novos investimentos e da consequente geração de empregos, o certo é que, muitas vezes, isso evidencia um ensejo à simples migração de unidades produtivas de um Estado para outro ou de um Município para outro dentro de um mesmo Estado (MARTINS; CARVALHO, 2012).

Perante toda essa situação, a doutrina analisa o direito tributário, o qual é um dos gêneros teóricos norteadores dessa pesquisa, como ramo do direito que compreende a disciplina de determinadas relações jurídicas e que tem como objeto o dever de prestar tributo,

o qual, obviamente, supõe que se defina também o que seja tributo. Frequentemente, as definições do direito tributário afirmam na tônica de que o objeto desse setor do ordenamento jurídico são as relações entre o Estado, como credor, e os particulares, como devedores. Portanto, o direito tributário é o ramo do direito público que rege as relações jurídicas entre o Estado e os particulares, decorrentes da atividade financeira do Estado no que se refere à obtenção de receitas que correspondam ao conceito de tributos (SOUZA, 1972).

No caso dessa pesquisa, a relação jurídica que será analisada é entre a participação tributária do Estado na atividade de incorporação imobiliária, em especial na cidade de Fortaleza. No Brasil, temos um sistema tributário rígido e complexo, que torna o sujeito passivo (contribuinte ou responsável) um verdadeiro sustentador da tributação. Do outro lado, existe um argumento irrefutável na defesa dos interesses do Estado que, como qualquer pessoa, seja física ou jurídica, não vive sem o elemento essencial estabelecido na sociedade para cumprimento de suas obrigações – o dinheiro (CARNEIRO, 2020).

De fato, existe uma relação constituída por meio da obrigação tributária, que, no direito tributário, não possui conceituação diferente da que lhe é conferida no direito obrigacional comum. Ela se particulariza, no campo dos tributos, pelo seu objeto, que será sempre uma prestação de natureza tributária de conteúdo pertinente a tributo. O objeto da obrigação tributária pode ser: dar uma soma pecuniária ao sujeito ativo, fazer algo, como por exemplo, emitir nota fiscal, apresentar declaração de rendimentos, ou não fazer algo, por exemplo, não embarçar a fiscalização. É pelo objeto que a obrigação revela sua natureza tributária (VARELA, 1989).

Em relação ao objeto, as atividades tributárias do Estado estão diretamente ligadas ao funcionamento dos mercados na economia, e a palavra mercado está relacionada diretamente ao ambiente. Nele, no mercado, estão inseridos todos os compradores, ou seja, todas as pessoas que, de alguma forma, consomem produtos e serviços para atender suas necessidades. Na mesma proporção em que aumentam os mercados, também cresce a quantidade de pessoas com diversas necessidades, gerando margem para as oportunidades e riscos da atividade empresarial (IFPR, 2013).

No contexto da presente pesquisa, Ball (1996) afirma que o Mercado Imobiliário pode ser definido como o local onde ocorre intensamente a produção e comercialização de bens imóveis e serviços a eles atrelados, em troca de uma unidade monetária. Sendo assim, a característica primordial desse setor se deve ao conjunto de compradores e vendedores de imóveis que atuam interagindo com a finalidade de adquirir e repassar o respectivo produto.

Esse setor da economia contribui para gerar o desenvolvimento do espaço urbano das cidades e possibilitar maior qualidade de vida para a sociedade, além de ser fundamental devido ao grande volume de empregos diretos e indiretos gerados por seus serviços agregados.

Nas operações imobiliárias, existem muitos agentes econômicos: Imobiliárias, o profissional corretor de imóveis, vendedores e compradores de imóveis, bancos e cartórios. Além de todos esses, existem as incorporadoras imobiliárias, as quais são responsáveis pela produção imobiliária e sofrem às consequências das obrigações tributárias incidentes no setor, visto que o Brasil é um país que possui uma carga tributária de constante elevação ao longo dos anos, chegando a um percentual aproximado de 37% do PIB, incidindo não apenas sobre as pessoas físicas, mas também sobre as pessoas jurídicas. (CARNEIRO, 2020).

Levando em consideração todos esses aspectos, o presente trabalho se propõe a responder o seguinte questionamento: Quais são os impactos da tributação sobre a atividade de incorporação imobiliária na cidade de Fortaleza?

Diante de todo o preâmbulo exposto anteriormente e no intuito de solucionar o problema da pesquisa, definiu-se o seguinte objetivo geral: Verificar como os tributos afetam a prática da incorporação de imóveis em Fortaleza.

Além disso, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- a) Investigar as principais obrigações tributárias que estão relacionadas às incorporações imobiliárias em Fortaleza;
- b) Promover uma visão elucidativa acerca da tributação na atividade de incorporação imobiliária em Fortaleza

Tendo em vista essas considerações, se faz necessário que este estudo busque cumprir fidedignamente com todos os propósitos acima mencionados, de maneira que a construção dos objetivos específicos permita alcançar o objetivo geral do trabalho e, conseqüentemente, responder de forma clara a questão norteadora da pesquisa.

A justificativa desse trabalho se faz necessária devido às muitas alterações do modo de ver a tributação nas últimas décadas, além da importância que a arrecadação fiscal possui para desenvolvimento socioeconômico de um País. Sobre isso, já não se sustentam os sentimentos de pura e simples rejeição à tributação. Greco (2000) ressalta a importância de se evoluir de uma visão do código tributário nacional (CTN) meramente protetiva do contribuinte para outra que nele enxergue a viabilização das políticas sociais. Percebe-se que a incidência tributária é uma circunstância conformadora do meio ambiente jurídico no qual são normalmente exercitados os direitos de propriedade dos indivíduos. O fato é que não existe

direito sem Estado, nem Estado sem tributo (GODOI, 2013).

O fato da expansão do mercado imobiliário fortalezense nas últimas décadas também é um fator que motivou a elaboração dessa pesquisa, pois é notável o forte impacto na arrecadação de tributos decorrentes desse segmento, o que acabou produzindo a valorização da terra e suscitando maior controle público sobre a distribuição dos benefícios e dos custos envolvidos nesse processo. Tendo em vista esse aspecto, é imprescindível analisar os efeitos da tributação sobre o segmento das incorporações de bens imóveis, pois existem diversas consequências da atividade governamental nesse setor.

Ademais, o autor possui vivência profissional no setor imobiliário de Fortaleza, atuando como corretor de imóveis regularizado por meio do número 17.662 no conselho regional de corretores de imóveis (CRECI). No período de atuação nesse mercado, o pesquisador conseguiu constatar o peso que as obrigações tributárias têm no desenvolvimento das atividades relacionadas às incorporações imobiliárias, principalmente no lançamento de novos empreendimentos. Isso despertou o interesse do discente para elaborar uma pesquisa que consiga elucidar a perspectiva do construtor imobiliário em relação aos impactos dos tributos incidentes nas incorporações de imóveis, visto que esse setor é fundamental para alavancar a economia do país, pois é capaz de gerar o desenvolvimento do espaço urbano das cidades e possibilitar maior qualidade de vida para a sociedade, além de proporcionar um crescimento da economia local ou regional, devido ao grande leque de oportunidades diretas e indiretas geradas pelos seus serviços agregados, como, por exemplo, corretagem, publicidade e os serviços após a entrega do imóvel (IFPR, 2013).

Além da introdução, que fornece uma visão geral, a pesquisa está organizada da seguinte maneira: *Referencial teórico*, que engloba os tópicos de literatura do direito tributário, tendo como foco a legislação tributária brasileira e contextualizando com as incorporadoras de imóveis inseridas na cadeia do mercado imobiliário. Na sequência, será apresentada a *Metodologia da pesquisa*, abrangendo todos os procedimentos e etapas para coleta e análise de dados do estudo. Logo em seguida, serão apresentadas as *Análises dos Resultados* obtidos com o estudo realizado e, por fim, as *Considerações finais* que constatarão o alcance dos objetivos propostos e as deduções a partir das análises efetuadas sobre os impactos dos tributos nas incorporadoras de imóveis em Fortaleza.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A finalidade dessa seção é elucidar os principais aspectos da literatura que proporcionam suporte para o desenvolvimento da pesquisa e que colaborarão para analisar os resultados obtidos. Na primeira parte, será abordada uma visão geral acerca da legislação tributária vigente no Brasil, contida no Código Tributário Nacional (CTN). Incluídos nesse campo, serão ressaltadas as classificações dos tributos, as obrigações tributárias e os impactos gerais da tributação na economia. Todos esses conhecimentos tributários serão de fundamental importância para o desenvolvimento do trabalho. Por fim, serão expostos conhecimentos gerais sobre o mercado imobiliário, focando na atividade de incorporação imobiliária.

2.1 Visão geral acerca do Direito Tributário

Historicamente, o direito tributário trata-se da única subdivisão do direito com uma datação início específica. Apesar de haver outras pesquisas acerca da tributação em um momento anterior, faz sentido afirmar que foi a partir da edição da Lei Tributária Alemã de 1919 que se deu início ao direito tributário com uma composição jurídica estruturada. Ainda que o tributo faça parte dos contextos ocidentais há muito tempo, foi no século XX que os conteúdos gerados a partir dele ganharam uma disciplina específica, com princípios e conceitos essenciais que o distinguem da ciência financeiras, do direito financeiro e do Administrativo. (GRECO, 2000).

Igualmente, Machado (2017) ressalta que o Direito Tributário aborda um dos elementos da receita pública, qual seja a receita derivada. Assim, é possível conceituá-lo como o ramo do Direito Público que estuda e normatiza as relações tributárias entre o Fisco e o contribuinte. É importante não confundir o Direito Tributário com o Direito Fiscal, pois o primeiro foca nos tributos, enquanto o segundo abrange não só os tributos como toda a receita pública, bem como a própria atividade financeira do Estado.

Mencionando o Estado Democrático de Direito, a contribuição para as despesas públicas constitui uma obrigação extremamente necessária, pois as receitas tributárias são a fonte primordial de custeio das atividades públicas, que se revela na constituição enquanto dever fundamental de todos os integrantes da sociedade. Sob esse ponto de vista, todos os cidadãos são efetivamente responsáveis por viabilizar a existência e o funcionamento das instituições públicas em concordância com a Constituição Federal (NABAIS, 1998).

A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão (1789) disserta algo referente a essa tese, nos termos do seu art. 13: “Para a manutenção da força pública e para as despesas da administração, é indispensável uma contribuição comum que deve ser repartida entre os cidadãos de acordo com as suas possibilidades.” (NABAIS, 2004, p. 45). Igualmente, a Declaração interamericana dos Direitos e Deveres do Homem, aprovada na IX Conferência Internacional Americana em 1948, traz, em seu art. XXXVI o apelo de que toda pessoa tem o dever de pagar os impostos estabelecidos (NABAIS, 2004).

Todos esses aspectos evidenciam que a relação tributária de forma benéfica é uma via de mão dupla, pois o contribuinte tem o dever fundamental de pagar os tributos e da outra face o Estado precisa assegurar aos cidadãos os seus direitos fundamentais. Essa dualidade não se limita apenas em uma troca, mas trata-se de uma verdadeira responsabilidade social e não mais de um simples dever em face do aparato estatal. É da arrecadação tributária que se constitui a receita pública, motivo pelo qual os principais tributos tem uma função eminentemente fiscal, ou seja, de dotar os cofres públicos de receitas, em prol da realização das atividades de interesse público, muito embora possa também assumir uma dupla função, como ocorre com o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), o qual poderá exercer a finalidade arrecadatória (fiscal) e/ou extrafiscal por intermédio da progressividade em atendimento à função social da propriedade. Portanto, quando o cidadão sonega os tributos devidos, ocorre uma irresponsabilidade que não apenas descumpre uma exigência legal das autoridades, mas também quebra o vínculo de pertencimento com a sociedade (CARDOSO, 2014).

Em um Estado democrático, que é instrumento da própria sociedade e que visa à garantia e à promoção dos direitos fundamentais a todos, existe um dever geral tanto de contribuir como de facilitar a arrecadação e de atuar no sentido de minimizar o descumprimento das prestações tributárias próprias e alheias. Além disso, os participantes da sociedade necessitam colaborar para que a aplicação da tributação seja bem-sucedida, fazendo o que estiver ao alcance e necessário. Os deveres de colaboração possuem um fundamento constitucional próprio, tal como o dever fundamental de pagar tributos, baseados ambos nas premissas de coletividade. Portanto, se faz essencial não apenas pagar os tributos devidos, mas também toda a ampla variedade de outras obrigações e deveres estabelecidos em favor da administração tributária para viabilizar, facilitar, simplificar e aperfeiçoar o exercício da tributação, sempre com embasamento constitucional e, se possível, estimular que todos os outros contribuintes tenham esse tipo de consciência em colaborar para as atividades estatais,

focando naquilo que é útil para a vida do cidadão (PAULSEN, 2020).

Para exemplificar o tamanho da importância que a tributação exerce na vida das pessoas, a carga tributária brasileira foi de 35,17% no ano de 2019. Esse indicador considera a relação percentual entre o volume de tributos arrecadados e o total da riqueza produzida no país, denominada como Produto Interno Bruto (PIB). Essa condição leva o Brasil a ser a 30ª nação com maior carga tributária do mundo. Porém, dos 30 países com maiores cargas de tributos, o Brasil ocupa a última posição no quesito índice de retorno para o bem-estar da população, de acordo com a pesquisa do instituto brasileiro de planejamento tributário (IBPT, 2019). Como forma de protesto a essa ambiguidade e visando a conscientização da população sobre os tributos pagos, a sociedade civil tem organizado movimentos em prol dessa causa, como o *Dia da Liberdade de Impostos*, que é realizado ao final de maio de cada ano. O objetivo é simbolizar o momento em que, proporcionalmente, as pessoas deixam de trabalhar para o Governo, através do pagamento de impostos, e passam a trabalhar para si próprias, de forma a se apropriar do total de riquezas geradas (IBPT, 2019).

Ainda sobre os impactos da carga tributária, Bertolucci (2003) adverte que não se deve confundir o tamanho da relação entre o volume de tributos arrecadados e o PIB com a racionalidade ou irracionalidade do sistema tributário vigente e, portanto, com os custos que implica. Existem os custos operacionais da tributação, que podem ser divididos em custos administrativos e custos de conformidade. Os custos operacionais administrativos são os incorridos pelo poder público para o exercício da tributação, envolvendo os três poderes, porquanto implica legislar, fiscalizar e arrecadar tributos, além de processar as execuções fiscais e demais ações relativas à tributação. Já os custos operacionais de conformidade são os incorridos pelas pessoas para o cumprimento de obrigações tributárias principais e acessórias. Esses custos envolvem assessoria contábil e jurídica, recursos materiais e humanos para a manutenção de escrita fiscal, emissão de documentos e prestação de declarações fiscais e judiciais relacionados à questão tributária. Isso sem falar no custo de oportunidade correspondente ao tempo utilizado da atenção do contribuinte para se dedicar ao cumprimento das obrigações tributárias enquanto poderiam estar investindo na geração de riquezas.

Ademais, Paulsen (2020) ressalta que a convivência do contribuinte com três entes políticos dotados de competência tributária com legislações e administrações tributária próprias, associada ao número de tributos e a sua complexidade (detalhes, cláusulas de exceção, combinação dos regimes, etc.), bem como às constantes alterações que a legislação recebe. Tudo isso implica em custos de conformidade muito elevados. Dessa forma, a redução

de tais custos deve constituir meta permanente para as administrações tributárias, de modo que todo o sistema seja mais eficiente e pragmático. O autor apresenta como possíveis propostas de solução a redução do número de tributos, maior estabilidade da legislação, a diminuição das cláusulas de exceção e a disponibilização de informação mais acessível e clara.

2.1.1 Classificações dos tributos

A palavra tributo deriva do latim *tributare*, que significa repartir, dividir, ou seja, não é uma expressão moderna nem no Brasil e nem no mundo. No âmbito jurídico, a definição de tributo ficou a cargo do CTN, Lei nº 5.172/66 (BRASIL, 1966), que, em seu art. 3º, definiu tributo como “toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção do ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”.

Conforme Xavier (1991, p.26):

A CF/88 não procedeu a uma classificação, mas a uma tipologia de Tributos, definindo uns por características atinentes à estrutura (impostos, taxas), outros por características ligadas à função (contribuições), outros por traços referentes simultaneamente a um ou outro dos citados aspectos (contribuição de melhoria) e outros ainda por aspectos de regime jurídico alheios quer à estrutura, quer à função, como é o caso dos empréstimos compulsórios. (XAVIER, 1991, p.26).

Sobre a definição exposta, é importante frisar que não é interessante para o Estado arrecadar receita que não seja em dinheiro. Assim, o tributo tem natureza jurídica de obrigação de dar certa coisa (dinheiro), prevista pela lei que o instituiu (obrigação). Nesse sentido, ocorrendo determinado fato gerador, nasce à obrigação tributária, gerando em consequência, a relação jurídica tributária, a qual o Estado atua com o poder de império na instituição do tributo, por isso, sendo de natureza compulsória, não considerando a vontade do contribuinte. Vale-se lembrar de que não existe mais um poder arbitrário como vivenciado em outras épocas, sendo pautado sempre em princípios de legalidade tributária (CARNEIRO, 2020).

Carneiro (2020) também explica que quando é mencionado o ordenamento no Art. 3 da Lei 5.172/66 “em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir”, significa dizer que apesar

da previsão expressa em lei quanto ao caráter pecuniário da prestação, nada impede que esta prestação possa ser quitada por valor diverso de moeda (BRASIL, 1966). O ideal preferível pelo Estado é que seja pago em dinheiro. Sendo assim, tal hipótese não retira a natureza da prestação pecuniária, como é o caso da dação em pagamento. O valor cuja moeda possa ser exprimida pode ser cumprido por meio da entrega de outro bem equivalente que não seja em moeda propriamente dito, mas que tenha valor econômico, como é o caso da unidade fiscal de referencia, como, por exemplo, a taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

Ainda sobre a definição formal de tributo, a expressão “que não constitua sanção de ato ilícito” é bastante plausível, pois o fato gerador da obrigação tributária necessita vir de um fato lícito, sendo total incoerência admitir que algo fora da lei fosse objeto de tributação. Além disso, os tributos só poderão ser cobrados quando previamente instituídos em leis ordinárias, como regra, e excepcionalmente por lei complementar, no caso de empréstimos compulsórios, imposto sobre grandes riquezas, imposto residual da União e novas contribuições para a seguridade social. Ademais, é necessário constatar que não existe discricionariedade do Fisco quanto á cobrança tributária, sendo um ato administrativo plenamente vinculado (CARNEIRO, 2020).

Como forma de detalhar, o tributo é o gênero que possui cinco espécies tributárias estabelecidas pela Constituição Federal de 1988: Imposto, taxa, contribuição de melhoria, empréstimo compulsório e contribuição especial. Sendo o texto constitucional exaustivo ao outorgar competência tributária aos entes políticos, todo e qualquer tributo tem de se enquadrar em uma dessas categorias, sob pena de invalidade (BRASIL, 1990). O quadro 01 demonstra a divisão das cinco espécies tributárias:

Quadro 01: Espécies tributárias



Fonte: Portal Contábeis (2020)

Melo (2016) explica que os impostos são tributos que incidem necessariamente sobre revelações de riqueza do contribuinte. Nesse sentido, são as normas de competência dos arts. 153; 155 e 156 que indicam as bases econômicas relacionadas exclusivamente aos contribuintes, como a aquisição de renda, a circulação de mercadorias, a propriedade predial e territorial urbana. Os fatos geradores de impostos serão situações relacionadas ao contribuinte e não propriamente ao Estado, ou seja, não depende ativamente de nenhuma atividade estatal para ser cabível a cobrança, conforme está expressamente previsto no artigo 16 do CTN: “Imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte”. Em consequência de o imposto ser originado de uma riqueza do cidadão, o montante devido terá de ser dimensionado, necessariamente, com referencia a tais riquezas. Por exemplo, quando tributada a propriedade, a base de cálculo é o seu valor venal, quando tributada a circulação de mercadorias, a base será o valor da operação. Além disso, a destinação dos valores arrecadados pelos impostos não pode ser previamente afetada a determinado órgão, fundo ou despesa, nos termos do artigo 167, IV, da CF, salvo as exceções expressas na própria Carta Magna, como a necessária aplicação de percentuais em atividades voltadas aos serviços de saúde e educacionais. Portanto, a destinação dos impostos precisa levar em consideração a Lei Orçamentária Anual (LOA), sendo feito por critérios estabelecidos pela Lei instituidora do tributo (TORRES, 2009).

As taxas são tributos que têm como fato gerador o exercício regular do poder de polícia, ou a utilização, efetiva ou potencial, de serviço público específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) classifica as Taxas do Poder de Polícia como aquelas que têm origem e fundamentos no vigiar e punir, fiscalizando do Estado. Ou seja, as taxas partem do pressuposto da atuação administrativa Estatal diretamente relacionada ao contribuinte e indicada pelo legislador como fato gerador da obrigação tributária. Porém, não existe cabimento para que toda a sociedade participe do custeio de tais atividades eminentes do Estado quando sejam de caráter específico, divisível e realizado diretamente em face de um determinado grupo de contribuinte que provoca a demanda. Por isso se configura a necessidade desse tributo que atribui o custeio de tais atividades específicas e divisíveis às pessoas às quais dizem respeito, aplicando o conceito de justiça comutativa. Diferentemente dos impostos, as cobranças de taxas podem

ocorrer pela prestação de serviços que a Constituição Federal de 1988 diz serem deveres do Estado e direito de todos, tais como os de saúde e o de segurança, devendo ser prestados de forma gratuita e colocados a disposição do cidadão (BRASIL, 1990; FERREIRA NETO, 2006).

Referente aos tributos de contribuição de melhoria, eles se configuram na perspectiva de atuação do Estado que gerou efeitos positivos de renda ao contribuinte. O caráter desse tributo destina-se a fazer frente ao custo de uma obra, por exemplo, como aquelas que decorrem de uma possível valorização imobiliária, tendo como limite total a despesa realizada e como limite individual o acréscimo de valor que da obra resultar cada imóvel. Realizada uma obra pública que implique em particular enriquecimento de determinados contribuintes, podem estes ser chamados ao seu custeio em função de tal situação peculiar que os distingue. Efetivamente, havendo benefício direto para algumas pessoas, é razoável que o seu custeio não se dê por toda a sociedade de forma igualitária, mas em especial por aqueles a quem da obra tire proveitos.

Como as contribuições de melhoria pressupõem tanto a atividade do Estado, através da realização da obra pública, como o enriquecimento do contribuinte, por meio da valorização imobiliária, as contribuições de melhoria apresentam-se como tributos com fato gerador misto. Como exemplo de obras que viabilizam a instituição de contribuição, pode-se mencionar a abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização de vias públicas, além de melhorias em esgotos pluviais e outros melhoramentos de praças e espaços públicos, como a construção e ampliação de parques, pontes, túneis e viadutos, obras de abastecimento de água potável, esgotos, construção de aeroportos e seus acessos (PAULSEN, 2020).

De acordo com o artigo 148 da Constituição Federal (1990), os empréstimos compulsórios são tributos cujo critério de validação constitucional está na sua finalidade: gerar recursos para fazer frente a uma situação de calamidade, guerra externa ou para investimento nacional de caráter relevante e urgente. O fato gerador, por exemplo, pode ser ações que visem combater a evolução de uma epidemia, ou financiar aeronaves para combate bélico. O traço efetivamente peculiar e exclusivo dos empréstimos compulsórios é a promessa de devolução em moeda, sem qual não se caracteriza tal espécie tributária.

Paulsen (2020) destaca que, além das quatro espécies já detalhadas, existem também as contribuições especiais, definidas como um tributo cujo resultado da arrecadação é destinado ao financiamento de quatro subespécies: seguridade social, intervenção de domínio econômico, interesse de categorias profissionais ou econômicas e da iluminação pública.

Dessa forma, a receita advinda dessas vertentes terá o objetivo de trazer benefícios de acordo com a finalidade específica para determinar o destino do seu produto, visando custear a atividade estatal determinada, não podendo ter destinação desvinculada da mesma.

Acerca das contribuições sociais, a própria Constituição Federal possui parte específica para dissertar sobre a Ordem Social, o que delimitará as atividades passíveis de serem custeadas por esse tipo de tributo. Não existem totais poderes ao legislador para criação de tributos simplesmente justificados como destinados a uma finalidade social. A validade da contribuição social dependerá da finalidade buscada, que necessariamente terá de encontrar previsão no Título atinente à Ordem Social. Vê-se, por exemplo, dos dispositivos constitucionais atinentes à Ordem Social, que esta envolve ações voltadas não apenas à saúde (art. 196), à previdência (art. 201), à assistência social (art. 203), áreas que caracterizam a seguridade social, mas também à educação (art. 205), à cultura (art. 215), ao desporto (art. 217), ao meio ambiente (art. 225), entre outros (PAULSEN, 2020).

As contribuições de intervenção no domínio econômico (CIDE) correspondem as iniciativas no âmbito de atuação dos agentes econômicos. A Constituição Federal, ao dispor sobre a Ordem Econômica, estabelece os princípios que devem regê-la. Eventuais intervenções poderão ser feitas para corrigir distorções ou para promover objetivos, influenciando na atuação da iniciativa privada, especificamente em determinado segmento de atividade econômica. Além disso, a intervenção terá de ser voltada à alteração da situação com vista à realização dos princípios estampados nos incisos do art. 170 da Constituição Federal. Assim, serão ações aptas a justificar a instituição de contribuição de intervenção no domínio econômico aquelas voltadas a promover o cumprimento da função social da propriedade, à livre concorrência, à defesa do consumidor, à defesa do meio ambiente, à redução das desigualdades regionais e sociais, à busca pelo pleno emprego e o estímulo às microempresas (GRECO, 2001).

Também incluso no rol das contribuições especiais, as contribuições de interesse das categorias profissionais ou econômicas estão previstas no art. 149 da Carta Magna, inseridas como conselhos de fiscalização profissional. A Lei nº 12.514/11 impõe, aos profissionais que exercem profissões regulamentadas e às empresas dedicadas a tais especialidades, o pagamento de anuidades aos respectivos conselhos de fiscalização profissional. Por exemplo, aos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (CREA), aos Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECI), entre outros (SABBAG, 2010).

Por fim, a Emenda Constitucional 39/2002 acrescentou ao art. 149 da CF/88 a outorga

de competência aos Municípios para a instituição de contribuição específica para o custeio do serviço de iluminação pública. Paulsen (2020) alerta que não se trata de fonte de recursos para investimentos, tampouco para o custeio do que não seja o serviço de iluminação coletiva prestado à população genericamente, nem muito menos para custear gastos de energia elétrica relativos aos bens públicos de uso especial. Essa contribuição visa colaborar com a energia elétrica de cada contribuinte que é beneficiado com esse serviço de natureza Estatal.

2.1.2 Obrigações tributárias

A tributação tem como foco a arrecadação de tributos. Para viabilizá-la, muitas relações jurídicas de naturezas distintas são estabelecidas. Os contribuintes assim se caracterizam por serem obrigados ao pagamento de tributos em nome próprio, mas também estão sujeitos ao cumprimento de deveres formais, como prestar declarações, emitir documentos, manter escrituração fiscal etc. Por vezes, pessoas que não são obrigadas ao pagamento de determinado tributo também são chamadas a colaborar com a administração tributária, tomando medidas que facilitem a fiscalização, minimizem a sonegação ou assegurem o pagamento. Dessa forma, essas pessoas podem ser obrigadas a apresentar declarações, a exigir a prova do recolhimento de tributos para a prática de determinado ato, a efetuar retenções etc. É o caso das incorporadoras e empresas imobiliárias, visto que são obrigadas a informarem ao Fisco sobre as transações imobiliárias realizadas em determinado período (SCHOUERI, 2012).

Sob essa ótica, o pagamento de tributo enquanto contribuinte é obrigação com natureza contributiva. A lei instituidora do tributo encontra suporte não apenas na respectiva norma de competência, mas, sobretudo, no dever fundamental de pagar tributos. O critério para tanto é a revelação de capacidade contributiva. Relações contributivas envolvem, necessária e exclusivamente, Fisco e contribuinte (SCHOUERI, 2012).

O nascimento da obrigação tributária independe da manifestação de vontade do sujeito passivo dirigida a sua criação. Vale dizer, não se requer que o sujeito passivo queira obrigarse; o vínculo obrigacional tributário abstrai à vontade e até o conhecimento do obrigado, pois, ainda que o devedor ignore ter nascido a obrigação tributária, esta o vincula e o submete ao cumprimento da prestação que corresponda ao seu objeto. Do mesmo modo, a obrigação de votar, de servir às Forças Armadas, de servir como jurado, entre outras, são obrigações que dispensam a opinião do contribuinte, não importando se ele concorda ou não com a obrigação,

mas o fato é que ele tem o dever de prestá-la de forma assertiva (BECHO, 2011).

Pode-se afirmar que a diferença está em que o nascimento de certas obrigações (entre as quais a tributária) prescinde de manifestação de vontade da parte que se obriga (ou do credor) no sentido de dar-lhe nascimento. A vontade manifestada na prática de certos atos, eleitos como fatos geradores da obrigação tributária, é abstraída. O indivíduo pode querer auferir renda e não querer pagar imposto, ou até mesmo ignorar a existência do tributo, ainda assim, surge a obrigação, cujo nascimento não depende nem da vontade nem do conhecimento do indivíduo, independe de estar o sujeito ativo ciente do fato que deu origem a obrigação. É óbvio que o efetivo cumprimento da obrigação tributária vai depender de as partes tomarem conhecimento da existência do vínculo. O que se quer explicar é que o nascimento da obrigação não depende de nenhuma manifestação de vontade das partes que passam a ocupar os polos ativo e passivo do vínculo jurídico, pois basta a ocorrência do fato previamente descrito na lei para que surja a obrigação (BECHO, 2011).

Paulsen (2020) afirma que toda lei, ao instituir determinado tributo, estabelece a sua hipótese de incidência, ou seja, a previsão abstrata da situação a que atribui o efeito jurídico de gerar a obrigação de pagar. Pode-se diferenciar hipótese de incidência com o fato gerador. A hipótese de incidência integra o antecedente ou pressuposto da norma tributária impositiva. O fato gerador é a própria situação que, ocorrida, atrai a incidência da norma.

Para melhor distinguir, considera-se que a incidência é o fenômeno jurídico de adequação da situação de fato verificada (fato gerador) à previsão normativa (hipótese de incidência). Com a subsunção do fato à norma, o que poderia ser um simples fato da vida assume a qualidade de fato jurídico gerador de obrigação tributária. Já a não incidência é definida por exclusão. É errado, portanto, falar-se em “hipótese de não incidência”. Tecnicamente, só existem hipóteses de incidência, pois a de não incidência é mera consequência. Em relação ao conceito de fato gerador, existem aqueles derivados a obrigação principal e da obrigação acessória. Conforme da redação do art. 114 CTN, o fato gerador da obrigação principal é a ocorrência constatada em lei como necessária e suficiente para ocorrer, isso porque não se pode deixar de exigir o tributo quando o fato corresponda à hipótese de incidência, tampouco entender que seja devido relativamente à situação não abarcada por ela. Já a obrigação acessória está exposta no art. 115 do CTN que impõe a prática ou a abstenção de ato que não configure obrigação principal (SCHOUERI, 2012).

O art. 13 do CTN denomina as obrigações de prestar dinheiro, seja a título de tributo ou de multa, de obrigações tributárias principais, e as obrigações de fazer, deixar de fazer ou

tolerar, de obrigações tributárias acessórias. As obrigações principais dependem de lei que defina seus diversos aspectos. Assim é que tanto a instituição de tributo, como o estabelecimento da obrigação de terceiro de pagar tributo devido por outrem na condição de substituto ou de responsável e, ainda, a cominação de penalidades dependerão de tratamento legal exaustivo, não admitindo delegação ao Poder Executivo. Em relação as obrigações acessórias, elas têm como conteúdo, por exemplo, a emissão de documentos fiscais, a elaboração de escrituração fiscal e a apresentação de declarações ao Fisco ou a afixação de selos especiais nos produtos. Essas obrigações podem impor também abstenções, por exemplo, proibindo o transportador de carregar mercadoria que não esteja acompanhada de nota fiscal (TAKANO, 2017). O quadro 02 explicita melhor os tipos de obrigação tributária:

Quadro 02: Tipos de Obrigação Tributária



Fonte: Jusbrasil (2016)

Portanto, é imprescindível destacar a diferença entre as obrigações tributárias principais e as obrigações tributárias acessórias, sendo ambas obrigações instrumentos bastante valiosos para o cumprimento dos deveres fiscais (PAULSEN, 2020).

2.1.3 Os impactos gerais da tributação na economia

O problema central da economia é a geração de riqueza em um contexto de bens escassos e aplicações alternativas. A tributação implica custo para qualquer atividade econômica que venha a ser desempenhada, de modo que é um elemento de suma importância para qualquer iniciativa empresarial ou profissional. Uma Carga Tributária demasiada pode

tornar proibitivos certos negócios, comprometendo a livre iniciativa. Os benefícios tributários, por sua vez, quando subjetivos, podem causar violação a isonomia e à livre concorrência e, quando objetivos, desonerar determinados setores em detrimento de outros (CARVALHO, 2011).

Ademais, em um sistema econômico, a viabilização das operações está sujeita aos chamados custos de transação. A complexidade da legislação tributária influi nesses custos, seja por força dos esforços necessários ao correto cumprimento das obrigações acessórias e principais (custos de conformidade), seja em razão dos riscos relacionados ao planejamento fiscal. Quanto mais certas as regras relativas à tributação, quanto mais farta a informação, quanto maior a segurança e mais rápida e efetiva for o seu acesso à justiça, menores serão os custos de transação, impactando diretamente em um menor investimento de recursos necessários ao cumprimento das obrigações tributárias (CALIENDO, 2009).

Os países que possuem uma alta carga tributária e baixo retorno percebido pelos contribuintes podem sofrer consequências econômicas, como o desestímulo aos investimentos, redução do PIB em longo prazo e aumento indireto da inflação. Esse último fator pode trazer ainda um clássico prejuízo de redução de demanda por conta da elevação de preços, gerando impactos para o Governo e cidadãos. Dessa forma, as políticas tributárias podem influenciar, decisivamente, o desempenho global da economia, se manifestando em diferentes níveis: no curto prazo, por meio de seu impacto sobre as finanças públicas e, no longo prazo, mediante seus efeitos sobre poupança, investimento, consumo e geração de empregos, importantes determinantes no crescimento econômico. Tudo isso sem contar na ansiedade e a insegurança que o contribuinte possui quando sujeito a complexidade e a fiscalização tributária, o que acarreta em impactos psicológicos que prejudicam o desenvolvimento econômico, já que a economia depende muito da confiança e ambiente favorável. Todavia, podem existir efeitos positivos na economia no que se refere a tributação, na medida em que, por exemplo, possibilita o surgimento de investimentos públicos financiados pelas receitas tributárias (RAZIN; SADKA, 1993).

A tributação brasileira privilegia o aumento do montante das receitas em função de questões distributivas e de eficiência. Mendes (2008) comparou os sistemas tributários do Brasil, da Rússia, da China, da Índia e do México, e foi perceptível que a elevação do papel assistencialista do Estado brasileiro e as transferências de recursos para os estados e municípios geraram uma pressão sobre as despesas e reduziram as receitas da União. Isso ocasionou que o Governo Federal escolhesse por um tipo de sistema de maior arrecadação em

face de um menor custo, fazendo com que estados e municípios assumissem responsabilidades maiores e mais abrangentes, o que tem determinado uma necessidade crescente de aumento de receitas.

Toda essa situação de distribuição de recursos acabou culminando em uma disputa por atividade econômica mais vantajosa em cada unidade da federação, o que é denominado indiretamente de “guerra fiscal”, a qual consiste na disputa para ver quem oferece melhores incentivos para que as empresas se instalem em seus territórios. A situação da incidência tributária e suas competências distribuídas entre os entes federativos no Brasil são apresentados no quadro 03:

Quadro 03: Incidência tributária e competências

ENTE FEDERADO	TRIBUTOS		
	IMPOSTOS	TAXAS	CONTRIBUIÇÕES
UNIÃO	<ul style="list-style-type: none"> - II - IE - IR - IPI - IOF - ITR - IGF - Impostos Residuais - Impostos Extraordinários 	<ul style="list-style-type: none"> - Exercício de poder fiscalizatório ou - Uso potencial ou efetivo de serviço público. 	<ul style="list-style-type: none"> - CSL - COFINS - PIS - INSS - AFRMM - CIDE - Contribuições Profissionais - Contribuições de Melhoria
ESTADOS	<ul style="list-style-type: none"> - ITCMD - ICMS - IPVA 	<ul style="list-style-type: none"> - Exercício de poder fiscalizatório ou - Uso potencial ou efetivo de serviço público. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contribuições de Melhoria
MUNICÍPIOS	<ul style="list-style-type: none"> - IPTU - ITBI - ISS 	<ul style="list-style-type: none"> - Exercício de poder fiscalizatório ou - Uso potencial ou efetivo de serviço público. 	<ul style="list-style-type: none"> - CIP - Contribuições de Melhoria

Fonte: Receita Federal do Brasil (RFB) (2020)

Pode-se perceber que os tributos sobre a renda e os salários são exclusivos da União, enquanto aqueles que incidem sobre o patrimônio e a atividade econômica, basicamente o consumo de bens e serviços, têm competência compartilhada com estados e municípios.

Ao analisar impactos de uma possível reforma tributária no Brasil, considerando a enviada ao Congresso Nacional em 2008 (e nunca apreciada), Pereira e Ferreira (2010) concluíram de que a aprovação de uma reforma poderia levar um aumento considerável do

PIB potencial no longo prazo. Os resultados encontrados por esses dois autores não se aplicam de forma direta, no entanto, aperfeiçoam possíveis distorções alocativas. No que diz respeito à mudança na estrutura dos tributos, os autores estimaram efeitos na desoneração dos investimentos e das exportações, não considerando o efeito da maior parte das distorções de natureza microeconômica.

Além disso, levando em consideração tudo que já foi exposto, Appy (2015) frisa os impactos mais negativos do sistema tributário brasileiro sobre a eficiência econômica decorrem das distorções alocativas provocadas pela atual estrutura de tributação. Tais distorções podem ser vistas na mudança de preços relativos em consequência da alta tributação e do fato que a tributação pode influenciar de forma relevante a forma de organização produtiva. Esses assuntos são bastante estudados na ciência da economia do setor público, no intuito de analisar o bem-estar dos consumidores conforme a arrecadação do Estado. Existe também a possibilidade de que as distorções de preços decorrentes da tributação possam estimular os investimentos em segmentos cuja a produtividade não cresce tão consideravelmente, em detrimento de outros segmentos com maior potencial de crescimento e geração de valor agregado para a sociedade. De fato, não existe no mundo um sistema tributário que não resulte em distorções de preços relativos, mas o que distingue a situação brasileira dos demais é o enorme grau de distorção apresentado, principalmente, no que tange ao modelo de tributação de bens e serviços (APPY, 2015).

Por fim, Bernard Appy (2015) conclui o seu estudo frisando que a excessiva tributação na folha de salários dos trabalhadores, principalmente aqueles com rendimentos baixos, tendem desmotivar os empregos formalizados pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). Outro ponto destacado diz respeito ao elevado nível sobre matérias tributárias, causando muita complexidade e forte insegurança jurídica. Isso gera custos indiretos para as empresas, pois revela um maléfico desenho do processo administrativo tributário. Portanto, um compromisso de mudanças e discussões acerca do modelo brasileiro de tributação se faz essencial para gerar maior potencial produtivo do país nos próximos anos, de modo que seja equilibrada a arrecadação do Estado com os efeitos sobre a produtividade na iniciativa privada.

2.2 O mercado imobiliário

No contexto histórico, o setor imobiliário se destaca como um segmento amplo da economia capaz de proporcionar uma renda urbana bastante significativa, visto que viabiliza a

abertura de novos empreendimentos habitacionais e comerciais, como edifícios habitacionais, casas, apartamentos, centros comerciais, salas e escritórios. Até o ano de 1964, o mercado imobiliário brasileiro era totalmente desregulamentado, ou seja, o comprador não tinha nenhuma garantia no processo de compra e venda do imóvel. Devido à desorganização, em dezembro de 1964 foi instaurada a Lei n. 4.591 que aborda questões de regulação (BRASIL, 1964). Nesse dispositivo, foi mencionado pela primeira vez o famoso memorial de incorporação, em que cita a obrigatoriedade que constem informações pertinentes ao futuro empreendimento, sob o ponto de vista legal, além de informações jurídicas sobre os sócios e a contabilidade da empresa. Com a regulação do mercado, o Governo Federal da época percebeu a necessidade de desenvolver mecanismos de financiamento para, assim, produzir e vender mais unidades imobiliárias. Foi nesse contexto que surgiu o Banco Nacional de Habitação (BNH). Entretanto, nos anos seguintes, a economia começou a retroceder devido a processos inflacionários, o que contribuiu para que o BNH fosse suprimido (IFPR, 2013).

Quando se constatou a inviabilidade dos longos financiamentos diretos com os proprietários de imóveis, o mercado precisou buscar novas fontes de captação de recursos financeiros para viabilizar o comércio imobiliário. Então, foram criadas novas linhas de crédito na rede bancária pública e privada, por meio de agenciamento financeiro. Foi nesse cenário que causou o estopim do desenvolvimento do mercado imobiliário, pois a injeção de recursos por parte das instituições de crédito constitui uma mola propulsora para o avanço do setor no país. No ano de 2011, houve um marco muito importante para o setor: a criação do Índice Geral do Mercado Imobiliário Comercial, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Economia. Esse foi o primeiro indicador de rentabilidade do segmento imobiliário brasileiro, elaborado no intuito de se tornar uma referencia de rentabilidade para os investidores de imóveis, oferecendo maior transparência na formação de preços de compra, venda de locação. A partir desse ponto, foram instaurados outros importantes indicadores que medem o desenvolvimento imobiliário no País, colaborando para melhor mensurar o setor (IFPR, 2013).

Recentemente, Marques (2018) frisa que os contratos de financiamento com bancos nos dias de hoje são totalmente diferentes do passado, como citado no caso do BNH, pois todas as regras são bem mais claras, entre elas, a de que não há resíduos ao final do período de amortização, e em algumas modalidades o cliente pode optar até por um contrato com prestações predefinidas em 20 anos, o que é um sinal da vitalidade da nossa economia. Além disso, a evolução desse mercado se deve muito a Lei n. 10.931 (BRASIL, 2004), a qual instituiu regras com a intenção de instigar e dar mais segurança ao mercado. Temos como

exemplo a alienação fiduciária de bens imóveis, que é o negócio jurídico pelo qual o devedor, também conceituado como fiduciante, com o objetivo de garantia, contrata a transferência ao credor, também nomeado de fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel, ou seja, é comum que a propriedade definitiva, atestada pela escritura, seja transmitida posteriormente à liquidação da dívida. Dessa forma, o comprador fica impedido de negociar o bem antes da quitação da dívida, mas pode usufruir dele (JUSBRASIL, 2012). Para o mercado imobiliário, a Lei n. 10.931 (BRASIL, 2004) foi um marco para a retomada dos financiamentos bancários, pois criou-se um clima jurídico compensado, estabelecendo aos agentes financeiros, construtores e compradores a segurança jurídica que o mercado imobiliário necessitava. Nesse processo houve ainda a concepção do patrimônio de afetação que, dentro da lei, é de suma importância, pois separa a escrituração contábil de um empreendimento imobiliário dos outros interesses comerciais da empresa.

Sobre os agentes que compõe o segmento imobiliário, é possível definir as imobiliárias como sendo uma organização empresarial com fins lucrativos de caráter jurídico, responsável por desenvolver o processo de intermediação comercial dos bens imóveis. Todas as imobiliárias pagam tributos em forma de anuidade aos conselhos regionais de fiscalização da atividade, sediados em cada estado. Entre as principais atividades de uma imobiliária estão a administração de imóveis, locação de imóveis como escritórios, casas, salas comerciais ou apartamentos e a compra e venda de imóveis. Outro agente do mercado imobiliário são as incorporadoras imobiliárias, sendo caracterizadas por pessoas jurídicas ou físicas de direito que se comprometem a construir um edifício ou conjunto deles, como apartamentos e áreas comuns (AGHIARIAN, 2012).

Ademais, no processo de compra e venda de um imóvel, o proprietário é outro agente imobiliário, sendo a pessoa física ou dono, como também é chamado, e pode realizar pessoalmente essa ação, sem a necessidade da intermediação da imobiliária ou de um corretor imobiliário. Para se tornar dono, o comprador de um terreno, apartamento, casa, sobrado ou sala comercial, deve registrar essa transação no cartório de registro de imóveis da região. O cartório de notas tem como funções a autenticação de cópias em geral; realizar o reconhecimento de firmas e executar a lavratura de testamentos públicos, atas notariais e de procurações públicas. Ainda, as escrituras públicas de doação, de testamento, de venda e compra de bens imóveis, de procuração, de emancipação, de pacto antenupcial, de instituição de hipoteca, de instituição de usufruto (IRIB, 2010).

Em relação ao setor na cidade de Fortaleza, a venda de imóveis teve uma valorização

de 2,8% no ano de 2018. Em dezembro desse mesmo ano, o preço médio por metro quadrado na capital cearense ficou em torno de R\$ 5.175,00. Em 2019, a cidade contava com mais de 7.000 apartamentos a venda, sendo a sua maioria de 03 a 02 dormitórios. Pela classificação dos bairros mais valorizados, é possível observar que o Meireles possui o maior valor do metro quadrado, constituído de R\$ 7.441, seguido de Mucuripe (R\$6.976,00) e Edson Queiroz (R\$ 6,709,00). Por outro lado, a metragem mais econômica da capital cearense foi registrado nos bairros Prefeito José Valter (R\$ 2.660,00), Jangurussu (R\$ 2.570,00) e Bela Vista (R\$ 2.437,00). É possível perceber a evolução do mercado imobiliário fortalezense quando se presta atenção na alteração das paisagens nos diversos bairros da cidade, o que contribui para o desenvolvimento urbano da metrópole (ABRECIP, 2019).

2.2.1 A incorporação imobiliária

A Lei Federal n. 4.591 dispõe sobre a atividade de incorporação imobiliária no Brasil (BRASIL, 1964). Pode-se definir a incorporação imobiliária como um ato de empreender um projeto imobiliário, seja como pessoa física ou jurídica, no qual o incorporador se compromete a construir um edifício, ou um conjunto deles, com diversas unidades imobiliárias autônomas, sendo-lhe permitido comercializá-las antes ou durante a fase de construção. Para que a Incorporação Imobiliária produza efeitos e permita a venda das unidades imobiliárias autônomas, é necessário o seu registro no Ofício de Registro de Imóveis competente, que inclusive promove segurança ao adquirente quanto à condição técnica e idoneidade do incorporador.

Para executar uma incorporação imobiliária, é fundamental realizar estudos de viabilidade e escritura na planta, estudos específicos da área do terreno (pontos de aclave, declive e toda a tipografia) e identificar oportunidades mercadológicas de desenvolvimento imobiliário, no intuito de atender os anseios do consumidor. Além de gerar lucro, o objetivo desse tipo de organização é melhorar o espaço urbano, o aproveitamento do solo e viabilizar o direito de moradia para o maior número de pessoas, ocupando o mesmo espaço geográfico (IFPR, 2013).

É importante destacar que nem toda construtora é considerada uma incorporadora. A construtora é uma empresa do ramo de engenharia que visa a execução de obras civis, não necessariamente assumindo os riscos empresariais inerentes ao projeto imobiliário. Geralmente, a incorporadora de imóveis terceiriza a construção do empreendimento para uma

construtora com experiência, porém toda a responsabilidade perante as partes envolvidas é da própria incorporadora. É muito comum no mercado a ocorrência de delegação dos setores da obra para pequenas empreiteiras, não necessariamente construtoras renomadas. Essas pequenas equipes de construção realizarão serviços para a incorporadora no que tange a estrutura hidráulica, elétrica, fachadas, pavimentação, etc (ESTADÃO, 2019). O quadro 04 representa melhor as diferenças entre incorporadora e construtoras:

Quadro 04: Diferenças entre Incorporadora e Construtora

INCORPORADORA	CONSTRUTORA
Viabiliza e gerencia o empreendimento imobiliário, sendo responsável pela comercialização das unidades imobiliárias autônomas.	Responsável por executar as obras para a cliente incorporadora conforme as especificações técnicas e prazos estabelecidos.
Responsável pela entrega do empreendimento com as devidas garantias legais.	Pode haver mais de uma construtora durante toda a obra, atuando em mais diversas áreas.

Fonte: IFPR 2013

Um documento importante para exercer a atividade de incorporação é o memorial de incorporação, no qual consta o objeto da incorporação, bem como suas áreas privativas e comuns, formas de utilização e outras características gerais do empreendimento que será concebido. Lourençon (2013) explica que existem muitos trâmites para registrar o memorial de incorporação imobiliária. É necessário reunir alguns documentos, como o título de propriedade do terreno, certidões negativas de impostos de todos os entes federativos, projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes, cálculo das áreas da edificação, certidão negativa de débito com a Previdência Social, avaliação do custo global da obra, atestado de idoneidade financeira, dentre outros. Após reunidos, esses dispositivos precisam ser levados para análise do Cartório de Registro de Imóveis referente à área em que se encontra o imóvel. Então, o órgão terá até 30 dias para fazer o registro do documento. Depois de registrado, o memorial de incorporação será anexado à matrícula do empreendimento, ficando disponível para consulta pública. O número do memorial de incorporação deverá ser informado pelo cartório, para que sejam inseridos nos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias (LOURENÇON, 2013).

A Associação Brasileira Das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) defende a tese que em qualquer economia do mundo, o segmento imobiliário eleva o PIB. A cadeia imobiliária é um braço da construção civil, a qual possui uma parcela de contribuição fundamental na geração de riquezas, especialmente no Brasil. O exemplo mais recente é no ano de 2019, onde foi constatado que o PIB brasileiro teve uma variação de 1,1% e o PIB da construção civil de 1,6%. Esses dados revelam a pujança do mercado, contribuindo fortemente para a geração de empregos. Sobre eles, entre diretos (mão de obra), indiretos (fornecedores) e induzidos (prestadores de serviços após a entrega do imóvel) são mais de quatro milhões trabalhadores empregados dependendo do andamento das atividades imobiliária, correspondendo 11% dos totais de empregos gerados no Brasil em 2019 (ABRAINC, 2020).

Segundo o Sindicato das Construtoras do Estado do Ceará (Sinduscon-CE), existem no Estado cerca de 500 construtoras atuando, a maioria delas situadas em Fortaleza. Muitas delas são originárias do próprio Estado, mas existem também aquelas que enxergam cenários de oportunidade de empreitar projetos imobiliários no Ceará, tendo em vista o vasto potencial econômico. O Sinduscon-CE é uma entidade classista sindical que visa pleitear por melhorias em toda a classe da construção civil (SINDUSCON-CE, 2020).

3 METODOLOGIA

Esta seção apresenta a metodologia empregada para buscar coletar e analisar melhor os dados e informações apresentados nesta pesquisa, bem como os processos e técnicas necessários para a geração de novas perspectivas e conclusões sobre os referidos dados.

Prodanov e Freitas (2013) afirmam que o trabalho científico depende de procedimentos intelectuais e técnicos para alcançar seus objetivos, cabendo ao autor explicar os meios utilizados para obtenção dos resultados e conclusões. Nessa perspectiva, Marconi e Lakatos (2011) reforçam que a metodologia da pesquisa evidencia os meios de abordagem, procedimentos, técnicas e a natureza dos dados apresentados no estudo que venha a ser desenvolvido, deixando claro quais as evidências foram utilizadas na formulação da pesquisa, ou seja, todo o desenvolvimento do trabalho científico é norteado pela sua respectiva metodologia.

3.1 Classificação e tipificação da pesquisa

A presente pesquisa pode ser classificada por meio da sua abordagem, objetivos, procedimentos técnicos, coleta e análise de dados, além do objeto de estudo. Gil (1999) defende que o objetivo fundamental de qualquer pesquisa é descobrir respostas para problemas mediante o emprego de procedimentos científicos, sendo ela constituída de um procedimento racional e sistemático cujo objetivo é elucidar soluções aos problemas propostos. A partir dessa conceituação, pode-se, portanto, definir a pesquisa científica como o processo que, utilizando a metodologia científica, permite a obtenção de novos conhecimentos no campo da realidade. Essa realidade é entendida em sentido bastante amplo, envolvendo todos os aspectos relativos ao homem em seus múltiplos relacionamentos com outros homens e instituições sociais.

Sobre Método Científico, pode-se definir que ele se refere ao conjunto de processos ou operações mentais que se devem empregar na investigação, sendo a linha de raciocínio adotada no processo de pesquisa. É notório que a investigação científica depende de um conjunto de procedimentos intelectuais e técnicos, os quais visam apresentar uma estratégia delineada para operacionalizar a aplicação da pesquisa. Ademais, para o desenvolvimento de qualquer pesquisa, é essencial que o pesquisador saiba combinar de forma cuidadosa os métodos, processos e técnicas que serão utilizados para estrategicamente alcançar respostas

para a realidade específica que se pretende analisar (GIL, 1999).

Seguindo todas essas premissas, a abordagem desse estudo é caracterizada como qualitativa, pois esse tipo de abordagem é usada quando o investigador busca aprofundar e compreender um determinado grupo social mais do que a sua representação numérica. A pesquisa qualitativa ajuda a identificar questões e entender porque elas são importantes. Os dados qualitativos - a matéria-prima produzida por estes métodos - consistem de descrições detalhadas de situações, eventos, pessoas, interações; citações diretas das pessoas acerca de suas experiências, crenças e pensamentos. Além disso, esse tipo de estudo tem o intuito de analisar problemas que dificilmente conseguem ser demonstrados por procedimentos estatísticos, pois envolvem questões psicológicas, comportamentos e opiniões. Portanto, a abordagem qualitativa é extremamente aplicável na realização desse trabalho, pois a intenção do pesquisador é analisar os impactos dos tributos na atividade de incorporação imobiliária (THIOLLENT, 2005).

Em relação aos objetivos da pesquisa, pode-se constatar que ela se trata de uma pesquisa exploratória, pois esse tipo de estudo objetiva desenvolver e explicar determinados conceitos que serão explorados de forma mais aprofundada. Geralmente, as pesquisas de caráter exploratório são elaboradas com a função de expor uma visão geral acerca de um fato ainda pouco explorado. Esse estudo se configura como exploratório tendo em vista que o autor busca investigar de forma detalhada os impactos dos tributos na atividade de incorporação imobiliária na cidade de Fortaleza, sendo um tema pouco explorado pela comunidade acadêmica (GIL, 2008).

No que diz respeito aos procedimentos técnicos, esse estudo se configura como um estudo de caso. Esse tipo de procedimento visa aprofundar um ou poucos objetos de estudo, de forma que seja possível ampliar o conhecimento acerca do que se pretende investigar. É necessário reunir a maior quantidade possível de informações detalhadas sobre o assunto, de modo que possa ser repassada a integridade dos fatos que estão relacionados ao objeto de estudo. Geralmente, o estudo de caso aponta para um acontecimento específico que pode servir de modelo para outros casos semelhantes (LAKATOS, 2011).

Acerca da coleta de dados, este estudo recorre ao uso de uma entrevista semiestruturada, ou seja, o entrevistador seguirá um roteiro previamente estabelecido, porém o mesmo toma a liberdade de conduzir o diálogo da forma que julgar necessária, no intuito de explorar mais amplamente a questão. Apesar de a entrevista ser constituída de uma conversa informal, ela possui um objetivo bem específico, no sentido de obter informações relevantes

para compreender as experiências e perspectivas do entrevistado. O objetivo do entrevistador é compreender o ponto de vista do entrevistado sobre uma determinada situação, usando de termos e nomenclaturas específicas (LAKATOS 2011). É primordial frisar que a execução da coleta de dados desse estudo foi feita por meio de ligação telefônica gravada com consentimento do entrevistado, tendo em vista as dificuldades de aproximação social devido a pandemia causada pelo novo coronavírus.

Sobre a análise dos dados da presente pesquisa, foi empregada a análise de conteúdo, a qual pode ser definida como um conjunto de técnicas de análise das comunicações ao ser utilizado por procedimentos sistemáticos e objetivos de descrição do conteúdo das mensagens, indicadores (quantitativos ou não) que permitam a inferência de conhecimentos. Existem três fases principais para organizar a análise completa do conteúdo: A pré-análise, a exploração do material e o tratamento dos resultados. A pré-análise é uma etapa basicamente de organização e planejamento do trabalho. É necessário separar todos os documentos e transcrevê-los de forma clara. Na exploração do material são definidos os procedimentos adotados que auxiliam a interpretar o material, correlacionando e categorizando cada tipo de informação. Por fim, o tratamento dos dados e interpretação é a fase que podem ser realizadas as inferências que levarão a obter os resultados da pesquisa (CÂMARA, 2013).

O objeto de estudo desse trabalho é a atividade de incorporação imobiliária na cidade de Fortaleza. Esse subsetor da construção civil se destaca como uma alavanca para o desenvolvimento econômico de uma região, gerando renda e empregos para muitas pessoas. Sendo assim, para analisar a atividade de incorporação imobiliária, o pesquisador selecionou um profissional que atua como gestor de incorporações imobiliárias na cidade de Fortaleza. Ele já foi proprietário de uma empresa de incorporação imobiliária, porém no momento atua como pessoa física, desde o ano de 2001, sendo sua experiência um fator determinante para escolhê-lo como o sujeito dessa pesquisa. A amostra total da pesquisa é formada por esse indivíduo, o qual foi entrevistado no dia 31/06/2020. Vale destacar que toda a entrevista semiestruturada foi realizada partindo do referencial teórico, de modo que a pergunta norteadora da pesquisa possa ser respondida. O roteiro da entrevista semiestruturada se encontra no APÊNDICE A desse presente trabalho.

4 ANALISE DOS RESULTADOS

A finalidade dessa seção é elucidar a análise das informações coletadas na entrevista realizada com o incorporador imobiliário, o qual atua na cidade de Fortaleza-CE e possui larga experiência nessa atividade imobiliária, além de ter notórios conhecimentos na parte dos tributos imobiliários.

Para melhor organização, essa parte da pesquisa se divide em duas subseções: a primeira diz respeito à investigação das principais obrigações tributárias que incidem na atividade de incorporação imobiliária e a segunda expõe os impactos dos tributos que foram percebidos e relatados pelo incorporador imobiliário entrevistado.

4.1 As principais obrigações tributárias na incorporação imobiliária

Durante a execução da entrevista, o pesquisador buscou compreender quais são as principais obrigações tributárias que incidem sobre a atividade de incorporação de imóveis, tendo em vista que esse questionamento está totalmente alinhado com um dos objetivos específicos citados na introdução dessa presente pesquisa. De fato, foi percebida uma complexidade muito grande de tributos que norteiam o setor imobiliário, levando em consideração que cada tipo de construção pode ter mais ou menos tributos exigidos pelo Estado, ou seja, as obrigações tributárias sofrem variações dependendo do modelo de negócio imobiliário que o empreendedor está desenvolvendo.

O entrevistado citou nove (09) principais tributos que incidem sobre a atividade de incorporação imobiliária, são eles: Alvará de construção, Habite-se, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social (CEI), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS) e os impostos trabalhistas e previdenciários que incidem sobre a folha de salário. O quadro 05 elenca o rol desses tributos com a sua respectiva classificação

Quadro 05: Tributos na incorporação imobiliária e suas espécies

Tributo	Espécie tributária
---------	--------------------

Alvará de Construção	Taxa
Habite-se	Taxa
Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	Imposto
Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)	Imposto
Imposto de Renda	Imposto
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)	Contribuição Especial
Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS)	Contribuição Especial
Contribuição para o financiamento da Seguridade Social	Contribuição Especial
Impostos Trabalhistas e Previdenciários	Imposto

Fonte: Elaborado pelo autor

Resumidamente, o quadro 05 está definindo os principais tributos relativos à incorporação imobiliária, conforme o que foi abordado previamente no referencial teórico desse trabalho. Sendo assim, serão descritos e explanados todos esses tributos para melhor facilitar a compreensão.

O Alvará de Construção é um documento emitido pela prefeitura que certifica que o imóvel esteja de acordo com a legislação vigente. Assim, a prefeitura do município faz um controle sobre as obras que acontecem na cidade, monitorando os impactos urbanos e ambientais. Conforme as informações da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza (2020), é necessário reunir uma série de documentos para solicitar a expedição do alvará, tais como: documentos pessoais do proprietário do imóvel, carnê do IPTU, Cadastro de Contribuinte Municipal, projeto arquitetônico e registro do responsável técnico da obra. Na entrevista, o incorporador afirmou que é fundamental muita paciência e atenção na reunião desses documentos, pois assim é evitado o retrabalho e desperdício de tempo. O valor da taxa de emissão pode variar de acordo com o tipo de obra, porém não ultrapassa os R\$ 300. O prazo estimado é de no máximo 30 dias para entrega do documento. O entrevistado citou que a demora e complexidade para expedição do alvará de construção dificultam a celeridade da incorporação imobiliária.

A taxa de alvará de construção aqui em Fortaleza não é uma taxa muito significativa no que diz respeito ao valor financeiro em si, porém, no meu caso, eu tenho dificuldade em acessar com facilidade os serviços da prefeitura para emitir o alvará. Eu sou um incorporador imobiliário de pequeno porte né, não tenho condição de está pagando integralmente despachantes ou advogados para agilizarem esses procedimentos para mim, como as grandes empresas tem. Mas nos últimos tempos os serviços vem melhorando sim, mas ainda tem muito a evoluir quando comparado a outras capitais do País. Em alguns casos aqui já dar para fazer todo digitalmente (Entrevistado).

O Habite-se é um dispositivo que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações. Ou seja, é por meio desse certificado que é permitido o cidadão habitar um imóvel recém-construído. Para ser expedido pela prefeitura, o Habite-se precisa constatar que o empreendimento imobiliário foi construído seguindo todas as exigências legais estabelecidas pelas autoridades locais. Enquanto o alvará de construção autoriza o início de uma incorporação imobiliária, o Habite-se atesta a sua conclusão conforme a licença inicialmente concedida pelo alvará de construção, verificando assim o atingimento de todos os requisitos pré-estabelecidos. Sobre essa taxa, o entrevistado define que o valor financeiro é irrisório. Porém, a preocupação está na “falta de fiscalização efetiva para emissão desse certificado de habitação, pois muitas vezes ele é realizado de forma superficial o que acaba gerando inseguranças para o usuário da habitação”. O incorporador afirma que o funcionário público do corpo de bombeiros se dirige até o local do empreendimento e realiza a inspeção, de acordo com agendamento prévio (SEUMA, 2020).

O ITBI é um imposto de competência municipal que tem como fato gerador a transmissão de um bem imóvel, o qual é registrado mediante o respectivo título de propriedade, como a escritura de compra e venda lavrada em um Cartório de Registro de Imóveis. Tendo uma função eminentemente fiscal, a base de cálculo desse tributo é o valor venal do imóvel instituído na operação imobiliária. A alíquota utilizada é fixada em lei ordinária do Município competente (PORTAL TRIBUTÁRIO, 2020).

Em Fortaleza, a Secretaria de Finanças (2020) estabeleceu uma alíquota de 0,5% sobre o valor financiado até o limite de R\$ 200.000 e sobre o valor não financiado 2,0%. Nas demais transmissões, a alíquota chega ao valor cheio de 2,0% quando pago antecipado à escritura e 3,0% quando pago no ato do registro do imóvel. Sobre essa situação, o entrevistado afirma que “o ITBI não dificulta tanto as transações imobiliárias, somente no

programa *Minha Casa Minha Vida*, pois tem um peso maior devido à hipossuficiência de recursos do comprador, o que acaba impactando no negócio imobiliário”. O incorporador também elogia a decisão da Caixa Econômica Federal que, junto com a Prefeitura de Fortaleza, resolveram cobrar o valor do imposto mais considerável somente na quantia financeira que é dada como entrada:

No Minha Casa Minha vida, o comprador possui menos condição de adquirir um imóvel. Vendo isso, a Caixa, junto com a Prefeitura resolveram incentivar esse nicho, considerando o ITBI somente naquilo que é dado como entrada do imóvel, ou seja, 2,0% na entrada e 0,5% no valor financiado. Sendo que o valor de entrada nesse nicho é bem baixo, o que onera menos o cliente e facilita nos negócios. Então, em um imóvel de R\$ 100.000, o cliente paga R\$ 20.000 de entrada e é tributado 2,0% em cima desse valor de entrada, e os outros R\$ 80.000 é tributado 0,5%. Nos outros nichos, geralmente acontece ao contrário (Entrevistado).

Outro tributo mencionado pelo entrevistado foi o Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), o qual também tem competência municipal previsto no Artigo 146 da Constituição Federal (BRASIL, 1990). Em Fortaleza, o imposto é regulado pelos artigos 260 a 296 da Lei Complementar nº 159/2013 e pelos artigos 782 a 833 do Regulamento do Código Tributário do Município. Os contribuintes desse imposto são as pessoas físicas ou jurídicas que mantêm propriedade, o domínio útil ou a posse de propriedade imóvel localizada em zona ou extensão urbana, sendo esse o fato gerador do tributo. Paulsen (2020) considera o IPTU como um imposto real, porquanto considera a propriedade de um imóvel isoladamente e não as riquezas que dimensionem a possibilidade atual de o contribuinte pagar o tributo. Além disso, a CF/88 autoriza expressamente a progressividade do IPTU tanto por razões arrecadatórias como para fins extrafiscais. A base de cálculo desse imposto é o valor venal do imóvel, ou seja, o seu valor no mercado imobiliário. Tal valor é presumido conforme tabelas chamadas de planta fiscal de valores, elaborado pelos municípios, definindo o valor do metro quadrado conforme a localização, natureza e construção do imóvel.

Em Fortaleza, a prefeitura distingue as alíquotas de acordo com imóveis residenciais, não residenciais. Para imóveis residenciais, existe uma alíquota de 1,4% sobre o valor venal para imóveis acima de R\$ 293.898,38, 0,8% para imóveis entre R\$ 81.638,45 e R\$ 293,898,38 R\$; e 0,6% para imóveis até R\$ 81.638,45. Para imóveis não residenciais, a alíquota varia de 1,0% a 2,0% para até R\$ 293.838,98 e acima disso, respectivamente. Sobre

esse contexto, o entrevistado confessou que “o IPTU tem impactado consideravelmente os custos de uma incorporação imobiliária, já que o período de recessão econômica gerou muitos estoques de imóveis prontos não vendidos, os quais que incidem um montante de IPTU muito alto, sendo custo de estoque”.

No mercado, é muito comum existir incorporadores imobiliários que não são registrados como Pessoa Jurídica, utilizando o Cadastro Específico do INSS para serem equiparados a empresas e, assim, conseguirem realizar os investimentos em construção de imóveis. Esse é o caso do incorporador entrevistado, o qual é pessoa física e possui cadastro no CEI, possuindo status de empresa. Cada obra pode ser considerada uma “empresa”, por isso muitos incorporadores imobiliários abrem novos cartões do CNPJ para cada construção, o que exige tempo elevado e muita burocracia. Já os donos de obra pessoa física ou proprietários de imóvel em construção podem se cadastrar no CEI que, diferentemente do CNPJ, não precisa ter uma matrícula antes mesmo de começar a exercer a incorporação, visto que a lei prevê que seja iniciado o ofício desde que se realize a legalização por um prazo máximo de 30 dias contados do início da obra. A Receita Federal do Brasil (RFB) encontrou no CEI uma facilidade para vincular uma obra de construção civil entre funcionários e proprietários incorporadores, permitindo a integração entre órgãos públicos no que tange ao recolhimento da contribuição de INSS sobre a mão de obra. Quando se fala em integração, é devido ao fato que as prefeituras são obrigadas a informar a RFB sobre a relação de alvarás de construção e Habite-se criados em seus municípios, fazendo com que o órgão fiscal federal tenha todas as informações sobre obras em andamento.

Na capital do Ceará, o entrevistado afirma que o CEI facilita as atividades dos pequenos incorporadores imobiliários, como é o caso dele. Ele opta por ser tributado no regime de Lucro Presumido, o qual trabalha na presunção por parte do fisco do que seria o lucro de uma empresa e o montante tributado sobre a receita bruta.

Quando se tem o pós-obra, é possível optar pelo regime tributário de Lucro Presumido, que no meu caso é mais vantajoso. A tributação fica em torno de 6,5% a 7% sobre o valor da venda da unidade imobiliária. O INSS calcula a tributação levando em consideração a quantidade de metros quadrados da incorporação e se baseia no custo do metro quadrado dado na tabela do Sindicato das Construtoras do Ceará. O cadastro do CEI permite incluir uma série de tributos unificados, como imposto de renda, contribuições sociais, etc (Entrevistado).

Sobre as contribuições especiais, um tributo federal incide sobre o lucro líquido do incorporador imobiliário, denominado como Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. Antes da provisão do Imposto de Renda, essa contribuição incide pelo período-base que pode ser trimestral ou anual. No caso, o entrevistado diz preferir o pagamento na forma de trimestres, pois “como as minhas obras são menores e de período curto, é preferível organizar os pagamentos tributários em três meses do que posterga-los para o final do ano”. A CSLL visa destinar recursos para financiar a Seguridade Social e, quando apurada trimestralmente, é paga em quota única no último dia do mês subsequente ao do encerramento do período de apuração. A alíquota paga pelo incorporador entrevistado é cerca de 9,0% sobre o Lucro antes do Imposto de Renda.

Outra contribuição especial que o entrevistado relatou incidência nas incorporações imobiliárias diz respeito ao custeamento do Programa de Integração Social (PIS), o qual tem o objetivo de financiar o pagamento do seguro-desemprego, abono salarial, parte para o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, garantindo assim mais participação na receita empresarial para os trabalhadores privados. Administrado pela Caixa Econômica Federal, o PIS consiste em um número cadastro de onde dígitos decimais para maior segurança do benefício. Como o conceito do tributo é repartir, o PIS representa pragmaticamente uma transferência de renda para o trabalhador, possibilitando melhor distribuição dos recursos. Desde 1988, o fundo do PIS não conta com arrecadações para contas individuais, sendo alocados em uma conta denominada como Fundo de Amparo ao Trabalhador (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2020).

Anualmente, o trabalhador pode sacar parte dessas quotas, conforme liberação do Governo Federal, e em eventos específicos, como aposentadoria, morte ou doenças graves. O entrevistado afirma que está enquadrado no Regime de Incidência Cumulativa, sendo considerada a base de cálculo como a receita operacional bruta da incorporação imobiliária, sem deduções em relação a custos, despesas e encargos. Nesse regime, a alíquota do PIS é de 0,65%, incidindo sobre a receita operacional bruta. Vale destacar que ele está inserido nesse regime devido ser equiparado a uma Pessoa Jurídica de direito privado, pelo CEI, e optar pela tributação baseada no Lucro Presumido, conforme já mencionado (PORTAL TRIBUTÁRIO, 2019).

A Contribuição social para o financiamento da Seguridade Social também é uma contribuição especial bastante expressiva nas incorporações imobiliárias, tendo um caráter social bastante amplo. Trata-se de um tributo federal incidente sobre a receita bruta da

empresa, destinando-se a financiar a previdência social, saúde e assistência social. Baseado também no regime cumulativo do Lucro Presumido, a COFINS tem a alíquota de 3,0% sobre a receita bruta da empresa. O recolhimento é feito pelo documento de arrecadação da Receita Federal (PAULSEN, 2020).

Por fim, os mais onerosos impostos da atividade de incorporação imobiliária são aqueles que incidem sobre a folha de salários, conforme desabafou o entrevistado. Esses representam 130% do valor pago em salário para o trabalhador. De fato, isso demonstra que os custos de mão de obra vão muito além do salário firmado entre patrão e empregado, visto que é necessário considerar o impacto significativo dos tributos trabalhistas e previdenciários que encargam a folha de salário. De todos esses, o mais significativo é o que corresponde ao INSS, cabendo a uma fatia de 20% do valor do salário do empregado celetista, benefício o qual visa garantir aos funcionários direito a saúde pública, amparos e auxílios sociais previstos na CF/88. Existe também o chamado “Sistema S”, que inclui o um conglomerado de nove instituições com escolas técnicas e profissionalizantes que atuam na formação e qualificação do profissional. Cerca de 1,50% é destinado ao Serviço Social da Indústria, 1% ao Serviço Nacional da Indústria e 0,60% ao Serviço de Apoio à Micro e Pequena Empresa Além desses mencionados, existe tributos relacionados ao aviso prévio trabalhado, descanso semanal remunerado, Incra, salário-educação, etc. Todos eles são garantidos por lei e sendo compulsório o cumprimento por parte do empregador, cabendo o Ministério Público do Trabalho realizar as fiscalizações nos canteiros de obras para averiguar se essas obrigações estão sendo cumpridas (CBIC, 2018). O quadro 06 exemplifica os impostos sociais e previdenciários, bem como a fatia percentual que eles representam na folha salarial:

Quadro 06: Impostos trabalhistas e sociais

Grupo I	
Previdência Social (INSS)	20,00%
Sesi	1,50%
Senai	1,00%
Sebrae	0,60%
Incra	0,20%
Salário-educação	2,50%
Seguro-acidente*	3,00%
FGTS	8,00%
Soma	36,80%
Grupo II	
Descanso semanal remunerado	17,63%
Férias	11,22%
1/3 constitucional de férias	3,74%
Feriados	4,06%
Aviso prévio trabalhado	1,00%
Enfermidade	1,48%
Acidentes de trabalho	0,09%
Adicional noturno	0,66%
Licença-paternidade	0,04%
13º salário	11,22%
Soma	51,14%
Grupo III	
Aviso prévio indenizado	17,34%
Soma	17,34%
Grupo IV	
Multa fundiária (Recisão sem justa causa)	4,09%
Contribuição Social (Lei complementar 110)	1,02%
Soma	5,11%
Grupo V - Incidência do Grupo I no Grupo II	
$0,3680 \times 0,5114$	18,82%
Soma	18,82%
Grupo VI - Incidência do FGTS no Grupo III	
$0,08 \times 0,1734$	1,39%
Soma	1,39%
TOTAL GERAL	130,60%

Fonte: CBIC (2018)

Dessa forma, pode-se perceber que existem vários encargos trabalhistas e sociais que oneram a folha de salários, correspondendo a 130% do valor do salário mínimo estabelecido.

4.2 Impactos da tributação na incorporação imobiliária

Tendo em vista o objetivo específico de identificar a opinião do incorporador imobiliário fortalezense sobre a tributação no setor, foi possível notar na entrevista que existem impactos decorrentes da tributação sobre as atividades gerais de incorporação imobiliária na cidade de Fortaleza, pois cada produto (obra) é afetado de forma direta ou indireta pelo montante tributário aplicado pelo Estado com a justificativa de financiar realizações de interesse público.

Sendo assim, os principais impactos percebidos foram quatro (04): impactos na geração de empregos, impactos na produtividade, impactos na pulverização do mercado e impactos do retorno social dos tributos pagos. Nas subseções seguintes, serão expostos os resultados obtidos pela análise detalhada da entrevista, visando explicar de forma clara e objetiva todas as consequências que a tributação exerce sobre a atividade de incorporação imobiliária em Fortaleza.

4.2.1 Impactos na geração de empregos

Como já foi demonstrado no referencial teórico dessa pesquisa, o setor de incorporação imobiliária funciona como uma forte alavanca para impulsionar a geração de empregos em todo o território nacional, tendo uma representatividade expressiva no Produto Interno Bruto brasileiro. Na entrevista, o incorporador deixou bem claro que o grande impacto da tributação está na mão de obra, não propriamente no que é pago em si para o trabalhador, mas sim as contribuições e demais tributos que são devidas ao Estado, além de encargos trabalhistas e previdenciários. Segundo o entrevistado, mais empregos poderiam ser gerados se houvesse uma simplificação do valor pago em tributos decorrentes da contratação de trabalhadores formais, regidos pela Consolidação das Leis Trabalhistas. Como reflexo, as incorporadoras imobiliárias acabam investindo cada vez menos em mão de obra, buscando realizar terceirizações dentro daquilo que a lei permite, o que desestimula a criação de novos postos de trabalho formal.

Sem dúvidas, as obrigações tributárias mais consideráveis na nossa atividade estão ligadas a contratação de mão de obra, chegando a aproximadamente 130% de encargos e impostos que são pagos decorrentes da contratação de um trabalhador. Quando digo isso, imagine um trabalhador que recebe no final do mês um salário mínimo, mas na verdade são pagos outro salário só de impostos e encargos, e muitas vezes o trabalhador nem usufrui desse dinheiro que é pago, pois quem administra é o Governo (Entrevistado).

Ao ser questionado sobre possíveis soluções, o entrevistado defendeu sua opinião acerca de uma proposta de diálogo maior no que diz respeito ao alívio da carga tributária na folha de salários, pois isso impactaria positivamente na geração de novas vagas de empregos formais, o que na ótica dele “seria bom para todas as partes, pois a renda poderia ser distribuída melhor e não ficar no controle do Governo”. Além disso, o dinheiro pago em tributos poderia ser revertido dentro das próprias atividades dos trabalhadores dentro da empresa, promovendo mais benefícios aos colaboradores e investindo na melhoria de equipamentos, desenvolvendo tanto o empregado como a empresa.

Quando indagado, o entrevistado elogiou a contribuição para o chamado “Sistema S”,

pois, na visão dele, é imprescindível a capacitação e qualificação dos profissionais da construção civil, tendo em vista que existe uma demanda muito forte de mão de obra desqualificada no setor. Então, todo esforço para melhor educar o trabalhador é benéfico, e as entidades como SESI e SENAI são centros de ensino que estão promovendo cursos técnicos profissionalizantes que dotam os empregados de novas habilidades para melhor desempenhar o labor, gerando um valor mais forte em recursos humanos para a empresa.

Outra questão importante que o entrevistado mencionou foi o fato da informalidade na construção, a qual ele diz que é uma “questão que ocasiona uma desorganização no setor, pois existem muitas obras irregulares, enquanto existem outras que trabalham na regularidade e são menos competitivas devido aos custos mais elevados da mão de obra com encargos”. Essa situação é ruim para o Estado, pois acarreta em um elevado índice de evasão fiscal no setor imobiliário.

Grande parte dos custos sociais da mão de obra é decorrente da contribuição para o INSS, conforme foi demonstrado no quadro 06. Na prática, o empresário fez um cálculo empírico que demonstra que os custos da mão de obra representam quase 50% do valor do custo total de construção. Desses 50%, existe uma fatia substancial do INSS, a qual ele expôs como 33% em cima do custo dito acima sobre a mão de obra. Ele defende uma “mudança mais robusta na base de cálculo do INSS da folha de salário para promover mais competitividade na atividade da construção civil em geral, bem como na incorporação imobiliária”. Além disso, o incorporador relata que está inserido no Cadastro Específico do INSS (CEI), fato que o permite igualá-lo como uma pessoa jurídica de direito privado e, assim, podendo realizar incorporações na forma de pessoa física, como proprietário do imóvel. Ele engrandece o cadastro do CEI para gerar oportunidades para os pequenos construtores, apesar de existir algumas burocracias. É importante ressaltar que o fato gerador da Contribuição para a Previdência Social é o pagamento de remuneração à pessoa física, a qualquer título, decorrente da relação de trabalho. A base de cálculo atual está incidindo sobre o total das remunerações. Assim, a empresa contribui mediante alíquota de 20% sobre o total dos empregados pagos.

Por fim, o entrevistado confessa que tenta realizar terceirizações de serviços de construção naquilo que a lei permite. Por exemplo, é possível encontrar pequenas empreiteiras que se responsabilizam por determinados setores de uma obra, como parte hidráulica, elétrica, fachadas, pavimentação, etc. Assim, o empresário faz um acordo do valor de serviço prestado, em contra partida a contratada garante a entrega do serviço e a responsabilidade trabalhista

com a mão de obra empregada, evitando vínculo empregatício direto com o incorporador. Ele afirma que essa prática é muito comum no mercado, porém muitas empresas abusam dessas terceirizações, o que acaba gerando ilegalidades que necessitam de uma fiscalização mais intensa por parte do Ministério Público do Trabalho.

4.2.2 Impactos na produtividade

Quando interrogado, o incorporador imobiliário disse que a complexidade do sistema tributário acarreta em impactos na produtividade da obra, pois é necessário está constantemente atualizando documentos e notas fiscais, além de atentar para possíveis mudanças nas modificações da legislação. Ele afirma que precisa enviar constantemente informações para a contabilidade da obra, quando poderia está exercendo atividades mais produtivas para o desempenho da empresa. Esse é o chamado custo de oportunidade, quando o empreendedor escolhe executar atividades que não estão diretamente relacionadas ao resultado final da empresa (lucro) e acaba desperdiçando tempo em tarefas mais burocráticas impostas pelas autoridades públicas.

Aqui em Fortaleza, são necessários cerca de 13 procedimentos diferentes que demoram aproximadamente 107 dias para ficar prontos. Isso se fizer tudo certo, o que inclui o conhecimento e a interpretação correta do Poder Público. A verdade é que tem um emaranhado de leis e normas regulamentares que empecilham a regularização de uma incorporação imobiliária, isso é muito ruim porque atrasa todo o andamento da obra (Entrevistado).

É possível observar a falta de conhecimento do administrador imobiliário em relação a todos os procedimentos contábeis, até porque existe um escritório específico que trata desse aspecto. Ao ser questionado, o incorporador imobiliário disse que a complexidade do sistema tributário acarreta em impactos na produtividade da obra, pois é necessário está constantemente “gastando tempo com a papelada dos impostos que precisam ser enviados para o contador”.

Sobre o mencionado acima, o custo acessório de cumprimento das obrigações tributárias afeta muito a produtividade das empresas como um todo, em especial aquelas ligadas a construção civil. Como exemplo pode-se citar o, preenchimento de formulários, anexar documentações, contratar contadores, *softwares* financeiros, tudo isso representa um custo tanto de tempo (oportunidade) como também gastos financeiros para aquisição. Essa

problemática poderia ser mais simples se o Poder Público Municipal conseguisse simplificar os tamanhos procedimentos exigidos para regularizar uma incorporação imobiliária. Porém, o grande entrave para isso está na insegurança jurídica nas relações entre empresa e Estado, por isso que as autoridades públicas exigem o máximo possível de certificados que comprovem a veracidade de tudo aquilo que está anexado corresponde com a realidade da empresa. Somado a isso, o elevado número de litígios judiciais que concerne às matérias tributárias certamente implica em custos tanto para o Estado como também para as empresas.

Quanto maior o custo de conformidade tributária, maior o impacto negativo sobre a atividade de incorporação imobiliária, pois é notório que esse trabalho e capital alocados no cumprimento dessas obrigações tributárias poderiam estar sendo alocados na produção de bens e serviços finais que geram um valor agregado gigante para a sociedade em geral, já que as incorporações imobiliárias contribuem para o desenvolvimento do espaço urbano de toda uma região específica. Então, além de uma alta carga tributária percebida pelo incorporador, existe também a questão dessas complexidades operacionais que dificultam o processo produtivo de toda a cadeia imobiliária.

Por outro lado, é notório e laudável que houve muita simplificação nos últimos anos no que diz respeito à informatização dos processos tributários, o que tem sido denominado como “Governo Eletrônico”. Ríos (2014) define essa nomenclatura para todo tipo de ação que consiste no uso de tecnologias da informação para entregar produtos e serviços públicos para empresas e cidadãos comuns, utilizando as mais variadas ferramentas eletrônicas no intuito de aproximar as partes. Isso contribui para superar obstáculos na comunicação e morosidade nos serviços municipais e, conseqüentemente, geram impactos positivos na produtividade empresarial. Sobre isso, o incorporador imobiliário comenta:

Tem mais de 20 anos que eu atuo no mercado. É possível ver uma melhora muito grande em relação ao que era feito no passado. Existe menos morosidade por conta da digitalização dos processos públicos, até o acesso está mais simplificado. Melhorou, mas ainda tem muito a melhorar. Por exemplo, parece que o CEI já pode ser feito todo pela internet, não precisa mais ir no órgão público enfrentar filas e burocracia para regularizar uma situação, isso já é um grande avanço que no tempo que comecei a construir não tinha (Entrevistado).

Levando em consideração o contexto nacional, Appy (2015) afirma que o avanço tecnológico dos processos tributários não foi acompanhado por uma simplificação da

legislação tributária vigente que, ao contrário, vem se tornando progressivamente mais complexa e onerosa. A consequência dessa situação é bastante negativa nas médias e pequenas empresas, pois geram custos de conformidade tributária excessivamente elevada no Brasil.

Quando entrevistado, o incorporador também citou um fato que ele considera como um dos maiores entraves no setor imobiliário: A lentidão nos prazos dos Cartórios de Registros De Imóveis. Os cartórios imobiliários são órgãos que receberam atribuição judicial para arquivo do histórico completo do imóvel e informações acerca da propriedade imobiliária, sendo dotado de fé pública, autenticidade e segurança jurídica, dando conhecimento a quem interessar sobre a titularidade de um referido imóvel, modificações e possíveis ônus existentes. Sobre os cartórios, o incorporador relata:

É uma das maiores, senão a maior dificuldade do nosso mercado. É inacreditável que um cartório possa chegar a demorar quase seis (06) meses para devolver um registro de incorporação. Ele alega que é necessário ser analisado por diversas pessoas para evitar possíveis distorções. Por exemplo, se o cartório tem 30 dias para ti dar uma resposta sobre um erro de digitação, planta do imóvel, ele vai utilizar o máximo desse prazo que é regido pelo código de processo civil. Então, em vez de trabalharem para agilizar os trâmites, eu tenho a impressão que pouco tem interesse em facilitar o trabalho da gente (Entrevistado).

Ademais, o entrevistado consegue achar uma justificativa dessa lentidão dos cartórios, devido à baixa concorrência que eles têm na capital cearense, além dos problemas de insegurança jurídica, sendo necessário verificar minuciosamente cada detalhe enviado sobre a incorporação imobiliária.

4.2.3 Impactos na pulverização do mercado imobiliário

A função da aplicação dos tributos é dividir recursos para conseguir reduzir as desigualdades sociais. Nos países desenvolvidos, a carga tributária incide sobre patrimônio, renda e lucro. Dessa forma, os tributos são pagos de forma progressiva, por quem tem mais recursos. No Brasil, ocorre ao contrário, existe mais tributos que são mais incidentes sobre o consumo, o que acarreta corrosão da renda de pessoas que já tem poucos recursos financeiros. As quatro principais bases de incidência do sistema brasileiro são: consumo, renda,

propriedade e folha de pagamento (CARNEIRO, 2020).

No ponto de vista do entrevistado, o atual modelo de tributação nas incorporações imobiliárias não contribui para entrada de novas empresas construtoras no mercado, o que gera impactos negativos no setor. A grande dificuldade é a pulverização do mercado. Quando se menciona pulverização, está completamente alinhado com o conceito de tributo, pois ambas definições visam um mesmo objetivo: A repartição de recursos. O pequeno incorporador imobiliário cita que as grandes construções em Fortaleza estão no controle de poucas empresas que são mais fortes do ponto de vista financeiro:

A dificuldade é pulverizar. Eu acho que precisa pensar melhor na tributação das obras nesse aspecto, sabe. O mercado de incorporações em Fortaleza está nas mãos de umas três ou quatro empresas incorporadoras, sem contar que elas possuem uma concentração de terrenos altíssima para futuros lançamentos imobiliários. Se houvesse uma maior pulverização, os pequenos construtores poderiam adentrar melhor em mercados de imóveis mais promissores, gerando maior concorrência, oportunidades. Os tributos podem cumprir um papel fundamental nesse sentido para promover um desenvolvimento imobiliário mais sustentável (Entrevistado).

Nesse contexto, a terra em si é convertida em mercadoria que pode gerar renda. O setor imobiliário busca captar a renda fundiária pela diferenciação dos preços do solo urbano, tendo na localização o elemento central para o estabelecimento de uma hierarquização do mercado de imóveis. Botelho (2007) identifica o problema de concentração fundiária como um obstáculo, decorrente do fato de que a produção de imóveis tem como pré-requisito a aquisição do acesso ao solo urbano, monopolizável em função de direitos de propriedade. Os proprietários imobiliários possuem o poder de decisão em colocar seus imóveis no mercado ou não. Esse problema do monopólio ainda gera efeitos negativos para o consumidor, o qual terá que arcar com preços finais mais elevados, tendo menos margem para barganhar uma melhor condição para adquirir seu imóvel.

Ribeiro (1997) ressalta que a produção imobiliária requer aos incorporadores assumir a imobilidade de parte do capital empregado no empreendimento, mesmo que temporariamente, uma vez que a produção da mercadoria imobiliária requer um longo período de produção. Uma maneira que os pequenos incorporadores podem encontrar para reduzir as desigualdades dos acessos aos grandes terrenos é a migração de construção em áreas localizadas em regiões periféricas de Fortaleza, onde existe maior disponibilidade de terrenos

à preços módicos.

Em zonas nobres de Fortaleza, é notável que boa parte dos terrenos estão concentrados nas mãos de poucas incorporadoras. O entrevistado consegue explicar isso devido ao fato de “muitas empresas incorporadoras mais antigas de Fortaleza adquirem fatias largas de terrenos nas zonas mais nobres e praticamente possuem uma tributação similar a de um pequeno incorporador que empreende nas periferias, faltando incentivo aos pequenos”. Na ótica do entrevistado, isso acaba gerando desigualdade entre um pequeno incorporador imobiliário quando comparado a grandes empresas do setor, tendo os tributos uma função primordial no que tange a distribuição fundiária para promover mais acesso dos construtores menores à áreas mais valorizadas, como aquelas à beira-mar, centrais e dotadas de infraestrutura de qualidade, oferecendo produtos imobiliários a um público com alto poder aquisitivo.

Por fim, o incorporador imobiliário disse na entrevista que existem muitos imóveis improdutivos do Estado. Boa parte desses bens pode ser arrematada em eventuais leilões, o problema é que “existe uma dificuldade de competir com grandes incorporadoras”. Se o Governo conseguisse incentivar mais a aquisição desses bens estatais que estão improdutivos para serem adquiridos por pequenos incorporadores, certamente a produção imobiliária seria mais igualitária e promoveria uma mais ampla livre concorrência no mercado imobiliário.

4.2.4 Impactos do retorno social dos tributos pagos nas incorporações imobiliárias

Entender a função social do tributo significa compreender que o Estado existe para a consecução do bem comum e que a sociedade é destinatária dos recursos arrecadados pelo Governo. O financiamento da máquina pública é essencial para o desenvolvimento de uma economia mais igualitária que gere oportunidades para todos aqueles que pretendem empreender. Não é mais aceitável aquela prejudicial ideia de rejeição a tributação, pois o contribuinte necessita ter a consciência que o Estado necessita de recursos para entregar serviços públicos de qualidade a população (PAULSEN, 2020).

Quando uma empresa contribui com suas obrigações tributárias, logo vem na mente do empresário o retorno social que esse valor pago terá em sua atividade empresarial. Esse é um tema polêmico, pois é muito difícil o Governo se comunicar para fazer com que o dono do capital entenda a importância das prestações pecuniárias compulsórias. Segundo Domingos (2015), o Estado tem o papel de instituir e cobrar tributo, cabendo aos contribuintes pagar, independentemente da manifestação de vontade da parte devedora. O mesmo autor menciona que o

maior desafio do Estado é conseguir fazer com que os tributos alcancem essa função social e não fiquem apenas restritos ao campo arrecadatório, de forma que o cidadão possa constatar um retorno social daquilo que é pago para o Estado na forma de impostos, taxas e demais contribuições tributárias.

Nesse tocante, o incorporador imobiliário confessou na entrevista que tem a consciência desse impacto social dos tributos, apesar de muitos recursos do Estado são aproveitados de forma péssima.

É muito difícil eu enxergar um retorno social especificamente para mim, na minha atividade, pois os recursos são geridos de forma péssima. Porém, é fundamental que tenha retorno nas periferias, para aquelas pessoas que mais precisam da presença do Governo. Se essas pessoas conseguirem desfrutar dos benefícios sociais promovidos pelo Governo, conseqüentemente o meu negócio ganha, e todos nós ganhamos. Quando falo benefícios está incluído um conjunto de coisas, como saúde, educação, segurança, etc. (Entrevistado).

Sob essa ótica, o incorporador imobiliário também afirma que se não houvesse tantos prejuízos nos cofres públicos por conta da corrupção e desvio de dinheiro que tem ocorrido notoriamente nos últimos anos, os recursos poderiam chegar com muito mais eficácia aos cidadãos hipossuficientes. Além disso, ele ressalta que esses impactos sociais poderiam ser mais positivos para a construção civil, pois muitos funcionários das obras moram em regiões periféricas de Fortaleza e são mais usuários de serviços públicos.

Se não fossem tantos desvios de dinheiro que vivenciamos nos últimos anos, os serviços públicos estariam muito mais evoluídos e a qualidade de vida de muitos dos meus trabalhadores já teria melhorado. Em tudo, sistema de transporte, saúde, educação, está tudo interligado com os tributos que são pagos aqui na nossa atividade. Os mais fortes financeiramente conseguem se proteger, utilizando serviços privados. O retorno realmente tem que ir para aqueles que mais precisam, pois aí com toda certeza a atividade de incorporação imobiliária também ganha. (Entrevistado).

Portanto, um retorno dos tributos em forma de serviços públicos mais efetivos afetaria valorosamente na qualidade de vida dos funcionários, tendo impactos na melhoria do desempenho laboral e, conseqüentemente, na atividade de incorporação imobiliária de forma geral.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho objetivou avaliar os impactos dos tributos na atividade de incorporação imobiliária em Fortaleza, levando em consideração a opinião de um incorporador imobiliário local que atua por mais de vinte anos no setor. É imprescindível que haja equilíbrio na relação entre o Estado e a iniciativa privada, principalmente no tocante à tributação, visto que essa matéria tem acarretado muitos conflitos e polêmicas ao decorrer da história.

No que tange ao problema norteador desse estudo, foi possível verificar quais são os principais impactos relatados pelo incorporador imobiliário no que se refere à tributação das incorporações imobiliárias na cidade de Fortaleza. Sobre essa questão, foi constatado em capítulo próprio (4.2) que os impactos estão relacionados na geração de empregos, na produtividade empresarial, na pulverização do mercado imobiliário e também aqueles impactos relacionados ao retorno social dos valores pagos em tributos pela atividade de incorporação imobiliária. Portanto, a pesquisa conseguiu responder essa problemática e foi alinhada conforme o objetivo geral de verificar como os tributos afetam a prática da incorporação de imóveis em Fortaleza.

Acerca do primeiro objetivo específico, que diz respeito à investigação das principais obrigações tributárias que incidem sobre as incorporações imobiliárias, pôde-se averiguar que a incidência tributária nesse setor é bastante complexa e variável, no sentido que cada obra possui tributos próprios, dependendo de cada bairro da cidade de Fortaleza. Entretanto, existem nove tributos que são muito comuns em todo tipo de incorporação imobiliária, são eles: Alvará de construção, Habite-se, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social (CEI), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS) e os impostos trabalhistas e previdenciários que incidem sobre a folha de salário. Sendo assim, foi possível cumprir de forma eficaz o alcance desse primeiro objetivo específico proposto.

Quanto ao segundo objetivo específico, foi exposta a perspectiva do incorporador imobiliário fortalezense sobre a tributação no setor imobiliário, de forma que fossem elencados os principais impactos que a carga tributária afeta na realização de uma incorporação imobiliária. Além disso, percebeu-se claramente o confronto da teoria com a prática, visto as diferentes espécies tributárias incidentes na atividade e como realmente elas

afetam uma atividade empresarial.

Portanto, conclui-se que os tributos podem afetar tanto positivamente como negativamente a incorporação imobiliária, isso dependerá de um consenso e diálogo bem estabelecido entre as partes antagônicas da relação, tanto Estado como incorporadores de imóveis. Ademais, se faz necessário maiores esforços para tentar simplificar a demasiada carga tributária do Brasil, em especial no setor da construção civil, pois é um segmento econômico gerador de milhares de empregos e com valor agregado substancial para toda a sociedade. Também é imprescindível pensar na forma de tributar com o objetivo de distribuir e aplicar uma função social do tributo, evitando simplesmente arrecadar sem um propósito estabelecido, pois isso gera um sentimento nocivo ao contribuinte.

Outra questão conclusiva diz respeito à necessidade de maior desoneração na folha de salários das incorporadoras imobiliárias, pois os altos impostos sociais causam uma percepção negativa do empresário no momento da contratação de mão de obra formal. De fato, é inegável os direitos trabalhistas e previdenciários dos trabalhadores, porém o que se pretende defender é a necessidade dos valores pagos em tributos serem convertidos de forma real para os empregados. Além disso, existe um apelo forte para haver mais retorno social nas periferias, pois são regiões que precisam do amparo estatal de forma ostensiva. Isso ocorrendo, indubitavelmente haveria um retorno maior não só para as incorporações imobiliárias, como também para a economia e sociedade em geral.

De forma genérica, todo estudo, por mais detalhado que seja, possui limitações na sua realização. No caso da presente pesquisa, houve uma dificuldade muito forte em acessar incorporadores imobiliários dispostos a destinar tempo para responder uma entrevista sobre a atividade empresarial em questão, somado a isso o momento de pandemia da Covid-19 vivenciada na data de realização do trabalho, o que dificultou a realização da entrevista de forma presencial. Porém, a entrevista pelo meio telefônico surtiu um efeito bastante desejado, acarretando em poucos prejuízos na coleta dos dados para serem analisados. Também, esperava-se alcançar um número maior de incorporadores entrevistados, pois assim seria possível abranger maior o universo da pesquisa e, conseqüentemente, explorado profundamente os mais variados tipos de impactos decorrentes da tributação nas incorporações imobiliárias.

Para elaboração de futuras pesquisas em temas similares, recomenda-se que o pesquisador busque explorar mais os impactos da tributação na folha de salário da mão de obra da construção civil em geral, tentando formular possíveis soluções para reduzir as

distorções que a legislação venha a oferecer. Além disso, a região metropolitana da cidade de Fortaleza está em uma constante expansão econômica, incluindo também o mercado imobiliário, sendo necessário estudos que visem entender melhor como vem acontecendo essa evolução em cenários próximos da capital cearense. Por fim, não se pode desprezar a abrangência que os profissionais e empresas de intermediação de imóveis possuem no desenvolvimento do mercado imobiliário, se fazendo fundamental que estudiosos venham a entender a atuação desses agentes e quais os efeitos dos tributos nas suas respectivas atividades.

REFERÊNCIAS

- AGHIARIAN, H. **Curso de direito imobiliário**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2012.
- APPY, B. **Por que o sistema tributário brasileiro precisa ser reformado**. Interesse Nacional, 2015.
- BALL, M. **London and property markets: a long-term view**. Urban Studies, v. 33, 1996.
- BALTHAZAR, U. C. **História do tributo no Brasil**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2005.
- BECHO, R. L. **Lições de direito tributário**. São Paulo: Saraiva, 2011.
- BERTOLUCCI, A. V. **Quanto custa pagar tributos**. São Paulo: Atlas, 2003
- BOTELHO, A. A produção do espaço e o empresariamento urbano: o caso de Barcelona e o Fórum das Culturas. **Espaço e Tempo**, São Paulo, n° 16, pp. 111 – 124, 2007
- BRASIL. **Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 16 de dez. de 1964. Brasil, 1964. Disponível em: Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil03/LEIS/L4581.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.591%2C%20DE%2016%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201964.&text=Disp%C3%B5e%20s%C3%B4bre%20o%20condom%C3%ADnio%20em%20edificac%C3%A7%C3%B5es%20e%20as%20incorporac%C3%A7%C3%B5es%20imobili%C3%A1rias>. Acesso em: 6 de Jun. de 2020.
- BRASIL. **Lei Nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 25 de out. de 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil03/leis/15172.htm>. Acesso em: 04 de Junho de 2020.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1990.
- BRASIL. **Lei Nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliária, 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 de outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 2 ago. 2004. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm. Acesso em: 9 de jun. 2020.

CALDEIRA, J., *et al.* **Viagem pela história do Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 1997.

CALIENDO, P. **Direito tributário e análise econômica do direito: Uma visão crítica**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009.

CAMARA, R. Análise de conteúdo: da teoria à prática em pesquisas sociais aplicadas às organizações. **Revista Interinstitucional de Psicologia**, v. 6, n. 2, 179-191, dez. 2013.

CARDOSO, A. M. **O dever fundamental de recolher tributos no Estado democrático de direito**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

CARNEIRO, C. **Curso de Direito Tributário e Financeiro**. 9. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

CARVALHO, C. **El análisis económico del derecho tributário**. Lima: Grijley, 2011.

CBIC. Câmara Brasileira da Indústria da Construção. **Encargos trabalhistas e previdenciários no setor da construção civil**. 2019. Disponível em: https://cbic.org.br/relacoestrabalhistas/wp-content/uploads/sites/27/2018/05/Encargos_previdenciarios_e_trabalhistas-v2.pdf. Acesso em: 04/07/2020.

DOMINGOS, S. de O. **A Função Social do Tributo sob o enfoque do princípio da dignidade humana**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2015

FERREIRA NETO, A. M. **Classificação constitucional de tributos pela perspectiva da justiça**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

GIL, A.C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 1999

GODOI, M. S. **A volta do in dubio pro contribuinte: avanço ou retrocesso?** São Paulo: Dialética, 2013.

GRECO, M. A. **Contribuições (uma figura sui generis)**. São Paulo: Dialética, 2000, p. 147.

IBPT: Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação. **Estudo sobre carga tributária/PIB x IDH - cálculo do IRBES**. 2019. Disponível em: <https://ibpt.com.br/noticia/2791/Estudo-sobre-carga-tributaria-PIB-x-IDH-CALCULO-DO-IRBES>. Acesso em: 4 de Jun. de 2020.

IFPR. **Introdução ao mercado imobiliário**. Curso de técnico em transações imobiliárias, Paraná: 2013.

IRIB: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. **Registro de Imóvel Regularização fundiária e o registro de imóveis**. Disponível em: http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/regularizacao_fundiaria_e_o_registro_de_imoveis_2010.pdf. Acesso em: 9 jun. de 2020.

JUSBRASIL. Alienação fiduciária: o que o STJ tem decidido sobre o tema. 15 jul. 2012. Disponível em: <https://jurisway.jusbrasil.com.br/noticias/3181517/alienacao-fiduciaria-o-que-o-stj-tem-decidido-sobre-o-tema>. Acesso em: 7 Jun. 2020.

LAKATOS, E; MARCONI, M. **Metodologia científica**. 6.ed. rev. e ampl. São Paulo, SP:Atlas, 2011.

LIMA, V. Aprenda a diferença entre construtora, empreiteira e incorporadora. **Estadão**. São Paulo, 28 de jun. de 2019. Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/noticias/aprenda-a-diferenca-entre-construtora-empreiteira-e-incorporadora/>. Acesso em: 7 de jun. 2020.

LOURENÇON, A. C. Promessa de construção. **Construção & Mercado** – Negócios de incorporação e construção civil, ed. 119, jun. 2011. Disponível em: <http://revista.construcaomercado.com.br/negocios-incorporacao-construcao/119/artigo219640-1>. Asp. Acesso em: 06 Junho 2020.

MACHADO SEGUNDO, H, B. **Código Tributário Nacional: anotações à Constituição, ao Código Tributário Nacional e às leis complementares 87/1996 e 116/2003**. 6ª ed., São Paulo: Atlas, 2017.

MARQUES, W. **História do mercado imobiliário brasileiro nos últimos 50 anos**. Recife: Ademi News, 2018.

MARTINS, I.G.; CARVALHO, P. B. **Guerra Fiscal: reflexões sobre a concessão de benefícios no âmbito do ICMS**. São Paulo: Noeses, 2012.

MELO, J. **Impostos federais, estaduais e municipais**. 10. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2016.

MENDES, M. J. **Os sistemas tributários de Brasil, Rússia, China, Índia e México: comparação das características gerais**. Brasília: Senado Federal, 2008.

Mercado imobiliário em Fortaleza valoriza 2,3% em 2018. **ABECIP**, São Paulo, 17 de jan. de 2019. Disponível em: <https://www.abecipeducacao.org.br/noticia/mercado-imobiliario-em-fortaleza>. Acesso em 10 de jun. 2020.

NABAIS, J. C. **O dever fundamental de pagar impostos**. Coimbra: Almedina, 2004, p. 45, nota 76.

PAULSEN, P. **Curso de direito tributário completo**. 11º ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020

PORTAL TRIBUTÁRIO. **PIS e COFINS: Síntese dos regimes de incidência**. Disponível em: <http://www.portaltributario.com.br/artigos/pis-cofins-regimes.htm#:~:text=Nesse%20regime%2C%20as%20al%C3%ADquotas%20da,est%C3%A3o%20sujeitas%20%C3%A0%20incid%C3%Aancia%20cumulativa>. Acesso em: 2 de jul. 2020.

PEREIRA, R. A. C.; FERREIRA, P. C. Avaliação dos impactos macroeconômicos e de bem-estar da reforma tributária no Brasil. **Revista Brasileira de Economia**, v. 64, n° 2, 2010.

PORTAL SEFIN. Disponível em: <https://www.sefin.fortaleza.ce.gov.br/duvidas-itbi>. Acesso em: 9 de jun. 2020.

PORTAL TRIBUTÁRIO. O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. 2020. Disponível em: <http://www.portaltributario.com.br/artigos/itbi.htm>. Acesso em: 12/07/2020.

PRODANOV, C. C.; FREITAS, C. **Metodologia do trabalho científico e métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico**. 2° Ed - Novo Hamburgo. 2013.

RAZIN, A.; SADKA, E. **The economy of Modern Israel: Malaise and Promise**. The University of Chicago Press, Chicago, IL. Forthcoming. 1993.

Receita Federal Do Brasil. **Estudos tributários e aduaneiros**. Disponível em: <https://receita.economia.gov.br/dados/receitadata/estudos-e-tributarios-e-aduaneiros>. Acesso em: 06 de Jun. de 2020.

RIBEIRO, L. C. **Globalização, fragmentação e reforma urbana: o futuro das cidades brasileiras na crise**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997

RÍOS, M. D. **En busca de una definición de Gobierno Electrónico**, NovaGob, España, 2014.

RODRIGUES, A. **Metodologia científica: completo e essencial para a vida universitária**. São Paulo, SP: Avercamp, 2006.

SABBAG, E. **Manual de direito tributário**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2010

SCHOUERI, L. E. **Direito tributário**. 2° ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

SINDUSCON-CE. **Institucional**, 2020. Disponível em: <http://sindusconce.com.br/institucion> Al/. Acesso em: 06 de Jun. de 2020.

SOUZA, R. Ainda a distinção entre taxa e imposto. **Revista de Direito Público**, n. 21, 1972.

TAKANO, C. A. **Deveres Instrumentais dos Contribuintes: Fundamentos e Limites**. São Paulo: Quartier Latin, 2017.

THIOLLENT, M. **Metodologia da pesquisa-ação**. 14. ed. São Paulo: Cortez, 2005

TORRES, R. L. **Curso de direito financeiro e tributário**. 16. ed. São Paulo: Renovar, 2009.

VARELA, J. M. **Das obrigações em geral**. 6. ed. Coimbra: Almedina, 1989

XAVIER, A. **Temas de direito tributário**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1991, p. 26.

APÊNDICE A – Entrevista com incorporador imobiliário

- 1) Quais as principais obrigações tributárias incidentes na atividade de incorporação Imobiliária? Comente sobre os alvarás de construção, impostos e demais taxas ou contribuições que incidem sobre a sua atividade.
- 2) Quais os custos indiretos da tributação na sua empresa? Por exemplo, você mantém um quadro de funcionários específicos para fazer a contabilidade fiscal das obras?
- 3) Atualmente, a empresa possui dificuldade em acessar e se comunicar com os órgãos públicos no que se refere a solucionar dúvidas quanto aos tributos que a empresa paga ou deverá pagar? As informações do Estado sobre as obrigações tributárias são acessíveis e simplificadas?
- 4) O Estado precisa da arrecadação tributária para manter seus investimentos e serviços públicos. Qual o seu ponto de vista sobre isso? Você enxerga retorno social do dinheiro que é pago em tributos? Qual a responsabilidade de uma Incorporadora perante a sociedade?
- 5) Sobre o atual sistema tributário no qual a empresa está inserida, você o considera muito complexo?
- 6) Sobre os tributos referentes aos seus empregados, você concorda com o modelo atual de tributação sobre a folha de salário? Comente quais são esses tributos e qual o peso deles no resultado líquido da empresa.
- 7) No seu ponto de vista, quais os principais desafios do setor de incorporação no que tange a morosidade dos serviços públicos, principalmente no que se refere à emissão de certidões ou documentos para legalizar as obras?
- 8) O mercado imobiliário de Fortaleza passou por um período de muitos estoques, ou seja, imóveis prontos que não foram vendidos. Sobre esses imóveis, incide o IPTU. Você acredita ser justo o valor de IPTU cobrado sobre os imóveis prontos da empresa?
- 9) Sobre o ITBI, você acredita que esse imposto dificulta a comercialização das unidades imobiliárias?
- 10) Por ser uma atividade muito onerosa do ponto de vista tributário, a incorporação imobiliária é um segmento que dificulta a entrada de novas empresas incorporadoras que desejam investir nesse setor. Sobre isso, você acredita esse ser um lado positivo da tributação? A alta tributação pode ser considerada uma vantagem competitiva que dificulta a entrada de novos concorrentes?