

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO  
ITAJAÍ - UNIDAVI**

**JADE CRISTINA FRANÇA**

**ANÁLISE DE INVESTIMENTO:  
VENDER OU ALUGAR IMÓVEIS PRÓPRIOS**

**RIO DO SUL  
2023**

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO  
ITAJAÍ - UNIDAVI**

**JADE CRISTINA FRANÇA**

**ANÁLISE DE INVESTIMENTO:  
VENDER OU ALUGAR IMÓVEIS PRÓPRIOS**

Trabalho de Conclusão de Curso a ser apresentado ao curso de Ciências Contábeis, da Área das Ciências Socialmente Aplicáveis, do Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí, como condição parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Prof. Orientador: M.e Cesar Machado

**RIO DO SUL  
2023**

**CENTRO UNIVERSITÁRIO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALTO VALE DO  
ITAJAÍ - UNIDAVI**

**JADE CRISTINA FRANÇA**

**ANÁLISE DE INVESTIMENTO:  
VENDER OU ALUGAR IMÓVEIS PRÓPRIOS**

Trabalho de Conclusão de Curso a ser apresentado ao curso de Ciências Contábeis, da Área das Ciências Socialmente Aplicáveis, do Centro Universitário para o Desenvolvimento do Alto Vale do Itajaí- UNIDAVI, a ser apreciado pela Banca Examinadora, formada por:

---

Professor Orientador: M.e Cesar Machado

Banca Examinadora:

---

Prof. M.e Jeancarlo Visentainer

---

Prof. Marciel Dover Schmidt

Rio do Sul, 06 de dezembro de 2023.

“Existem muitas hipóteses em ciência que estão erradas. Isso é perfeitamente aceitável, elas são a abertura para achar as que estão certas”. (Carl Sagan).

Dedico este trabalho ao meu pai, pelo exemplo de coragem, força e ambição, a minha mãe pelo amor e amparo, a minha madrastra pelo apoio e carinho, ao meu padrasto pelo suporte, a toda minha família, que foram minha fonte de inspiração e motivação, e, às minhas colegas pelo crescimento mutuo e companhia insubstituível.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a minha família, por ser minha base, fonte de inspiração, amor e suporte. Ao meu professor orientador por compartilhar seu conhecimento e experiência cruciais para o desenvolvimento deste trabalho, agradeço também às minhas colegas, pela companhia nessas incontáveis noites de estudo, risadas, desafios, perrengues e conquistas acadêmicas. Às pessoas que ajudaram a moldar meu pensamento, estiveram do meu lado e de uma forma única melhoraram a minha caminhada, por fim, agradeço a minha dedicação, perseverança e esforço, dando meu melhor em cada detalhe do presente trabalho.

## RESUMO

O estudo de investimento imobiliário teve como objetivo principal analisar qual das opções, alugar ou vender imóveis próprios, é mais vantajosa. Após uma pesquisa abrangente que abordou a contabilização, custos e precificação de aluguel e valor de venda, ficou claro que a opção mais rentável é a venda. Os cálculos e análises demonstraram que a venda de imóveis próprios para habitação oferece uma rentabilidade superior a curto prazo, permitindo à empresa acumular capital e expandir sua presença no mercado imobiliário. No entanto, o estudo também reconhece que o aluguel pode desempenhar um papel significativo, especialmente quando a empresa está em uma posição mais sólida e consolidada no mercado. Nesse estágio, o aluguel pode representar uma fonte de renda constante e confiável, útil durante períodos de menor atividade no setor imobiliário. Portanto, a conclusão ressalta a importância da flexibilidade e da adaptação às circunstâncias específicas da empresa e do mercado imobiliário ao tomar decisões de investimento.

**Palavras-Chave:** investimento, vender, alugar.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01- Tabela INSS .....	28
Figura 02 - Depreciações.....	29
Figura 03 – Ficha de Estoque .....	32
Figura 04 - Terreno 01 .....	38
Figura 05 - Terreno 02 .....	39
Figura 06 - Terreno 03 .....	39
Figura 07 – Sala comercial locada pela empresa.....	43
Figura 08 - Casa 01 .....	46
Figura 09 – Casa 02 .....	47
Figura 10 – Casa 03 .....	47
Figura 11 – Imóvel para locação 01.....	48
Figura 12 – Imóvel para locação 02.....	49
Figura 13 – Imóvel para locação 03.....	49

## LISTA DE QUADROS

Quadro 01 – Valores do CRECI Jurídico.....	20
Quadro 02 – Contabilização anuidades.....	21
Quadro 03 – Ativo circulante: disponível e clientes.....	22
Quadro 04 – Ativo circulante: estoques.....	22
Quadro 05 – Ativo circulante: Despesas do exercício seguinte .....	23
Quadro 06 – Ativo circulante: Impostos a recuperar .....	23
Quadro 07 – Não Circulante.....	23
Quadro 08 – Passivo .....	24
Quadro 09 – Demonstração de Resultado .....	24
Quadro 10 – Tipos de custos .....	26
Quadro 11 – Apropriação de despesas.....	27
Quadro 12 – Pagamento das despesas.....	27
Quadro 13 – Pagamento Pró-Labore.....	28
Quadro 14 – Tabela IRRF .....	28
Quadro 15 – Contabilização INSS e FGTS (Exemplo) .....	28
Quadro 16 – Reembolso de despesas.....	29
Quadro 17 – Impostos incorridos sobre compra de imóveis .....	29
Quadro 18 – IRPJ e CSLL.....	30
Quadro 19 – Contabilização IRPJ e CSLL.....	30
Quadro 20 – Aquisição terreno.....	31
Quadro 21 – Despesas de legalização .....	31
Quadro 22 – Custos da construção .....	31
Quadro 23 – Transferência de custos para imóveis concluídos .....	31
Quadro 24 – Registro de inventário.....	32
Quadro 25 – Depreciação.....	34

Quadro 26 – Ajuste a Valor Justo.....	34
Quadro 27 – Reformas e benfeitorias em imóvel locado .....	34
Quadro 28 – Recebimento de aluguel (exemplo) .....	34
Quadro 29 – Recebimento e reconhecimento do valor .....	35
Quadro 30 – Reconhecimento dos custos .....	35
Quadro 31 – Pela provisão dos tributos .....	35
Quadro 32 – Balanço Inicial – Simulando uma situação real .....	37
Quadro 33 – Impostos e taxas sobre aquisição de terreno .....	40
Quadro 34 – Lançamento de aquisição do terreno e apropriação das taxas e impostos .....	40
Quadro 35 – Projeto arquitetônico e “habite-se” .....	40
Quadro 36 – Apropriação dos custos do projeto arquitetônico e “habite-se” .....	41
Quadro 37 – Custos da construção (apropriação).....	41
Quadro 38 – Pagamento do ISS.....	42
Quadro 39 – Transferência dos custos para imóveis concluídos.....	42
Quadro 40 – Provisão de despesas.....	43
Quadro 41 – Pagamento das despesas provisionadas .....	43
Quadro 42 – Provisão do INSS e IRRF sobre a remuneração.....	44
Quadro 43 – Provisão FGTS e INSS Patronal.....	44
Quadro 44 – Pagamento das despesas trabalhistas .....	44
Quadro 45 – Demonstração de Resultado ao final do primeiro exercício .....	44
Quadro 46 –Balanço Patrimonial ao final do primeiro exercício .....	45
Quadro 47 – Depreciação e reformas no imóvel .....	50
Quadro 48 – Pagamento Anuidade CRECI.....	51
Quadro 49 – Receita de venda.....	51
Quadro 50 – Custos do imóvel .....	52
Quadro 51 – PIS sobre a venda .....	52

Quadro 52 – COFINS sobre a venda .....	52
Quadro 53 – Demonstração de resultado (venda do imóvel) .....	52
Quadro 54 – Apuração do Imposto e Contribuição a pagar .....	52
Quadro 55 – Provisão IRPJ e CSLL .....	53
Quadro 56 – Balanço Patrimonial (Venda do imóvel).....	53
Quadro 57 – Correção da conta para iniciar a locação .....	54
Quadro 58 – Recebimento, despesas e custos de locação .....	54
Quadro 59 – Demonstração de Resultado (Alugando o imóvel).....	55
Quadro 60 – Balanço Patrimonial (Alugando o imóvel) .....	55

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CPV	Custo do Produto Vendido
CMV	Custo da Mercadoria Vendida
D	Débito
C	Crédito
HIS	Habitação de Interesse Social
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
PIS	Programa de Integração Social
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>14</b>
1.1 PROBLEMA DE PESQUISA .....	15
1.2 OBJETIVOS .....	15
<b>1.2.1 Geral</b> .....	<b>15</b>
<b>1.2.2 Específicos</b> .....	<b>15</b>
1.3 JUSTIFICATIVA.....	15
<b>2. REFERENCIAL TEÓRICO</b> .....	<b>17</b>
2.1 MERCADO IMOBILIÁRIO .....	17
<b>2.1.1 Mercado Imobiliário Brasileiro</b> .....	<b>17</b>
<b>2.1.2 Mercado imobiliário Catarinense</b> .....	<b>18</b>
2.2 CONTABILIDADE IMOBILIÁRIA E DA CONSTRUÇÃO CÍVIL.....	19
<b>2.2.1 O corretor de imóveis</b> .....	<b>20</b>
<b>2.2.2 Contabilização e Custos</b> .....	<b>21</b>
2.2.2.1 Balanço Patrimonial .....	22
2.2.2.2 Demonstração de Resultados .....	24
2.2.2.3 Custos .....	25
2.3 DESPESAS.....	27
2.4 TAXAS E IMPOSTOS NA COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL.....	29
2.5 CONSTRUÇÃO .....	30
2.6 ESTOQUES E INVENTÁRIO .....	31
2.7 PRECIFICAÇÃO.....	33
2.8 ALUGUEL .....	35
2.9 VENDA .....	31
<b>3. METODOLOGIA DA PESQUISA</b> .....	<b>36</b>

<b>4. ANÁLISE DE INVESTIMENTO: VENDER OU ALUGAR IMÓVEIS PRÓPRIOS</b>	<b>37</b>
.....	
4.1 CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE UM IMÓVEL.....	37
4.2 PRECIFICAÇÃO PARA VENDA DO IMÓVEL.....	46
4.3 CUSTO PARA MANTER UM IMÓVEL LOCADO POR CINCO ANOS.....	50
4.4 LUCRO OBTIDO NA OPERÇÃO.....	50
<b>4.4.1 Venda do Imóvel.....</b>	<b>51</b>
<b>4.4.2 Recebimento do Aluguel .....</b>	<b>54</b>
4.5 QUAL A OPÇÃO MAIS VANTAJOSA? .....	56
<b>5. CONCLUSÃO.....</b>	<b>58</b>

## 1. INTRODUÇÃO

A procura por investimentos rentáveis cresce todos os dias, a pandemia tornou ainda mais clara a importância de investimentos além da renda fixa que podem salvar a situação financeira do indivíduo em situações de crise, calamidade ou até mesmo em imprevistos.

Nas mais diversas formas de investimento destaca-se a aplicação na área imobiliária, que entrega segurança, estabilidade, rentabilidade e grande procura, todos necessitam de imóveis, seja para moradia, trabalho, estudo, comércio e até atendimento médico, logo, nascem naturalmente e diariamente compradores e locadores para os mais diversos tipos de imóveis.

Para melhor exemplificar a importância deste mercado, pode-se citar o McDonald's, o negócio de *fast food* teve grande dificuldade em encontrar investidores de sua franquia com capacidade suficiente para abrir o negócio, comprar e construir o estabelecimento, por isso, um dos executivos teve a iniciativa de comprar o terreno, construir o prédio e locar para a franquia, que assim arcaria com o custo a partir do lucro com as vendas dos lanches, desta forma ampliou sua marca e hoje obtém 70% do lucro operacional relacionado a suas propriedades. (STAFF, 1997)

Assim como todo investimento requer, a aplicação de recursos financeiros nesta área é grande e o retorno não é imediato, mas a lucratividade é considerável e constante, para a apuração destes dados os custos serão analisados e contabilizados. A contabilidade de construção é complexa e pondera entre apurar todos os custos procedentes e evitar dados desnecessários que possam atrapalhar na apuração.

O plano de contas é a principal ferramenta e guia para as operações realizadas na empresa sendo completamente indispensável, tendo a necessidade de pleno entendimento de sua estrutura, acompanhando cada alteração e evolução da empresa, podendo assim apurar seu resultado. (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA; 2012)

Para preencher o plano de contas, tudo relacionado à obra deve ser apurado. A compra do terreno, dos materiais de construção, a mão de obra, os projetos, taxas, impostos, precificação, se a venda foi com a obra concluída ou em inacabada, se o imóvel foi financiado, vendido ou alugado e em caso de locação os custos básicos para manter o bem e o inquilino conforme as leis. (COSTA, 2000)

Apenas após este processo será possível apurar o lucro real na operação, podendo este ser orçado antes mesmo do início da obra, mas deve-se manter variável e flexível. Vários fatores podem afetar no preço e valorização, a região, tipo, procura na área e o público alvo. É possível

avaliar estes quesitos antes mesmo de iniciar o projeto e juntamente com o orçamento devem criar uma visão prévia do resultado final do investimento.

## 1.1 PROBLEMA DE PESQUISA

Qual opção é mais rentável quando se trata de um imóvel próprio para habitação: vender ou alugar?

## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 Geral

- Analisar qual a atividade mais rentável, vender ou alugar um imóvel próprio para habitação de 100m<sup>2</sup>.

### 1.2.2 Específicos

- Verificar o custo de construção de um imóvel;
- Apurar o custo de manter um imóvel locado por cinco anos;
- Identificar o lucro obtido na operação;
- Realizar a precificação do imóvel;
- Examinar a opção mais vantajosa;

## 1.3 JUSTIFICATIVA

Atualmente, investir e fazer o capital render é o objetivo de muitas pessoas, a busca por investimentos externos a renda fixa cresceu 38% só no último ano, afirma o jornal o Globo. Tais investidores possuem diversos perfis, uns mais arriscados, que apostam em bolsa de valores e criptomoedas, enquanto outros preferem manter o pé no chão e tiram sua renda extra da venda de cosméticos, roupas ou investimentos maiores como veículos ou imóveis.

Das opções citadas, o investimento em imóveis tem se destacado por sua rentabilidade e, segundo a Revista Valor (2022), obteve um crescimento de 13% em relação a 2021, é um segmento que sempre possui grande procura e várias possibilidades, além da segurança de não ter um valor oscilante em mãos e sim uma boa valorização. Um ponto negativo seria a

necessidade de um grande investimento inicial, mas o retorno é equivalente e significativo, além disso, no caso de uma locação torna-se uma receita constante.

Sendo assim, esse trabalho busca analisar dentro do setor imobiliário, qual opção é mais rentável quando consideramos uma casa popular de 100m<sup>2</sup> com finalidade de habitação, alugar ou vender? Apurando os custos de construção, contratuais, impostos e degradação do imóvel num período de cinco anos, para assim concluir que esta é uma opção de investimento que traz bons resultados permitindo um investimento contínuo na área ou pelo menos uma renda extra para uma segurança futura.

## **2. REFERENCIAL TEÓRICO**

Neste capítulo será abordado em um breve apanhado o mercado imobiliário brasileiro, os aspectos do mercado imobiliário catarinense, a contabilização, regras e normas que abrangem a contabilidade imobiliária e da construção civil, ainda considerando os aspectos para precificação, venda e locação de um imóvel.

### **2.1 MERCADO IMOBILIÁRIO**

O setor de construção civil é responsável por grande parte da renda urbana, tendo em vista que a abertura de novos centros, empreendimentos comerciais, atacadistas, varejistas, bancos e diversas outras salas e setores comerciais dependem de um espaço para trabalhar e atender seus clientes. Este mercado é composto por diversos agentes: Corretores, imobiliárias, empreiteiras, empresas de construção civil e prestadoras de serviço, marketing, serviço administrativo e até o próprio proprietário do bem. (MATOS; BARTKIW, 2013)

#### **2.1.1 Mercado Imobiliário Brasileiro**

Campani (2019), cita que a construção de Brasília, nas décadas de 50 e 60, impulsionou o desenvolvimento da área imobiliária e industrial do Brasil, Juscelino Kubitschek, gestor da época, buscando regularizar e oficializar o setor, elaborou novos sistemas de financiamento e créditos voltados para a compra de imóveis (Sistema Financeiro de Habitação – SFH), reconheceu a profissão corretor de imóveis e criou os Conselhos Federais e os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis – CRECI e COFECI. As mudanças surtiram em resultados positivos até meados dos anos 90, com as mudanças geradas pelo governo Collor, o SFH teve um fim definitivo, aumentando a taxa de inadimplência em 21%, afetando a área imobiliária até o ano de 1997.

O autor ainda registra que nos anos seguintes surgiram as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), além da reutilização do SFH principalmente a partir do ano de 2008 e com a crise nos Estados Unidos, o mercado brasileiro demonstrou uma evolução acompanhada de estabilidade, que com o passar dos anos atingiu uma valorização imobiliária de 26% e numerando 529,8 mil imóveis financiados no ano de 2013. O cenário começa a mudar em 2014, com a Copa do Mundo, as cidades sede sofreram uma supervalorização dos imóveis, acompanhada de mudanças nas leis dos financiamentos que exigia uma maior parcela de entrada no ano de 2015 e, entrando em

2016 com o impeachment de Dilma Rouseff as vendas decaíram consideravelmente, atingindo apenas 342 mil unidades financiadas.

Em 2018 o setor ainda estava fraco, com altas taxas de juros e sem novos investimentos, já em 2019 dados apresentados pela CBIC (Câmara Brasileira da Indústria de Construção), registraram uma alta de 15,45% nos lançamentos e 9,7% na venda de imóveis para habitação, criando grandes expectativas para 2020. Diferente de diversas áreas, o mercado imobiliário prosperou no ano da pandemia do Covid-19, a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), indicou uma alta de 23,6% nas vendas e 1,1% nos lançamentos de imóveis. De acordo com Elévon (2022), existem três fatores essenciais para esse *boom* nas vendas, a queda da taxa de juros, (De 11,3% em 2018 para 6,9% em 2020), os preços mais atrativos e o crédito mais acessível, causados pela necessidade de alguns de vender seus bens e criando assim a chance de compra para aqueles que estavam planejando. (CAMPANI, 2019)

De acordo com o mesmo, nos anos de 2021 e 2022 o mercado continuou crescendo, mesmo com aumento da taxa de juros (chegando a 9,90% em 2022, segundo o site viva real) e, de acordo com a revista Forbes (2023), as expectativas para 2023 não são positivas, por conta da alta na taxa de juros, baixa previsão de crescimento econômico e incertezas neste novo governo, somente um crédito mais baixo poderia auxiliar no crescimento do setor.

### **2.1.2 Mercado imobiliário catarinense**

O mercado imobiliário catarinense apresenta-se muito bem em comparação com a economia brasileira, principalmente quando consideramos as vendas e o desenvolvimento das cidades litorâneas, tendo compradores que não buscam apenas preço, mas também retorno financeiro futuro. Um fator que se torna altamente atrativo seria a condição de vida no estado, possuindo a menor taxa de desemprego do país, melhor índice de educação e uma capital que representa a segunda posição no IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) no país. (CAMPANI, 2019)

A revista NCS (2022), afirma que diversos fatores afetam a área, sendo alguns negativos e outros positivos. Como favorável no ano de 2022, pode-se citar a renda domiciliar que teve um aumento de 4,2%, as taxas congeladas do Programa habitacional do governo Casa Verde e Amarela e as condições de crédito na Caixa Econômica Federal, que garantiram 6,8% de aumento nas vendas no primeiro trimestre do ano. Em contramão, o aumento nos preços dos imóveis (5,6%), aumento das taxas básicas e a alta nos valores dos insumos de construção foram uma negativa no setor.

A revista ainda cita que através de uma pesquisa realizada pelo TGI (*Target Group Index*) no ano de 2021, identifica-se o perfil dos proprietários de imóveis à venda no estado, sendo 69% do sexo masculino, na faixa de 55 a 64 anos ainda trabalhando. No caso dos compradores 56% são homens, na faixa dos 25 a 34 anos e 74% estão trabalhando. Já no caso dos inquilinos os homens também são maioria, somando 60%, na faixa dos 35 a 44 anos com uma renda familiar de R\$ 3.000,00 a R\$ 5.000,00 mensais. A pesquisa também apresenta que o preço, localização, quantidade de dormitórios e as condições de financiamento são os fatores mais implicantes na procura de um imóvel.

## 2.2 CONTABILIDADE IMOBILIÁRIA E DA CONSTRUÇÃO CÍVIL

Costa (2000, p. 31) cita que “A atividade imobiliária compreende o desmembramento de terrenos, loteamentos, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e a administração de centros comerciais, Shopping Center e condomínios residenciais. ”

A Lei nº 4.591/64 trata da construção civil e incorporação imobiliária no Brasil. Estabelecendo as normas e procedimentos para a incorporação de imóveis, que consiste na construção de edificações em terrenos próprios ou de terceiros para venda em unidades autônomas. De acordo com a mesma, o incorporador imobiliário deve ter capacidade legal para exercer a atividade e estar registrado no Registro de Imóveis competente para poder realizar a incorporação imobiliária. Além disso, é necessário que ele cumpra com as obrigações previstas na lei, como a apresentação do memorial de incorporação, a prestação de informações aos adquirentes e o registro da incorporação imobiliária nos órgãos competentes. (BRASIL, 1964)

De acordo com Oliveira (2002), uma pessoa jurídica considerada empresa construtora que atua socialmente na indústria da construção civil, está registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), e executa obras ou serviços de construção civil onde possui responsabilidade pode assumir diferentes papéis em uma obra, como o de proprietário, dono da obra, incorporador, condômino, empreiteira ou subempreiteira.

A atividade ainda possui um benefício fiscal, o Regime Especial de Tributação (RET), instituído pela Lei 13.970/2019, (BRASIL, 1964):

Para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida,

desde que, até 31 de dezembro de 2018, a incorporação tenha sido registrada no cartório de imóveis competente ou tenha sido assinado o contrato de construção.

O Caput citado na lei acima é representado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (BRASIL, 1964): “Para efeito do disposto no § 6º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis de interesse social os destinados à construção de unidades residenciais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. ” Ocorrendo este ao fim do contrato.

### **2.2.1 O corretor de imóveis**

De acordo com o site Quinto Andar, o CRECI, Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, foi estabelecido em 1962 para regulamentar a atividade de imobiliárias e corretores de imóveis de acordo com a Lei Federal 6.530/78. Somente profissionais registrados pelo CRECI têm permissão para realizar transações imobiliárias, incluindo o registro de propriedades para compra e venda. Cada estado brasileiro possui uma sede do CRECI, funcionando como uma extensão estadual do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI). Para exercer a profissão, é necessário que o profissional tenha formação técnica em Transações Imobiliárias ou curso superior em Ciências Imobiliárias/Gestão de Negócios Imobiliários em instituições credenciadas pelo Conselho Estadual de Educação (CEE) e aprovadas pelo CRECI/COFECI. A duração de um curso técnico varia de 10 a 12 meses, enquanto um curso superior pode durar de 2 a 4 anos.

Ainda de acordo com o site, é necessário realizar o Estágio Profissional Supervisionado em uma imobiliária ou com corretor autônomo registrado no órgão. O estágio exige a certificação junto ao CRECI, incluindo a aquisição da carteirinha de estagiário mediante o pagamento de uma taxa de inscrição de R\$ 297,00. Após a conclusão do estágio, o pedido de registro no CRECI pode ser feito mediante o pagamento de uma taxa de R\$ 633,00, além de uma anuidade de cerca de R\$ 1.300,00 com validade de 12 meses, mas, os valores que podem variar entre estados. Após o registro oficial, o indivíduo pode atuar autonomamente como corretor. Para abrir uma imobiliária, é necessário obter o CRECI jurídico, que envolve apresentação de documentos, pagamento de taxa e aguardo de uma conferência que leva aproximadamente 30 dias. Os valores das taxas do CRECI no estado de Santa Catarina estão detalhados no Quadro nº 1:

**Quadro 01 – Valores do CRECI Jurídico**

Capital Social	Anuidade	Inscrição
Empresário Individual	R\$ 795,00	R\$ 198,75
Até R\$ 70.000,00	R\$ 1.590,00	R\$ 397,50
Até R\$ 140.000,00	R\$ 1.988,00	R\$ 497,00
Até R\$ 210.000,00	R\$ 2.385,00	R\$ 596,25
Até R\$ 280.000,00	R\$ 2.783,00	R\$ 695,75
Acima de R\$ 280.000,00	R\$ 3.180,00	R\$ 795,00

Fonte: Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (2023).

De acordo com o site Informa Net, a contabilização das anuidades deve ser realizada de acordo com o exemplo apresentado no Quadro 02:

**Quadro 02 – Contabilização anuidades**

Apropriação da despesa		
Crédito	Assinaturas/Anuidades	(Ativo circulante – Créditos a receber)
Débito	Assinaturas/Anuidades	(Conta de Resultado – Despesas Administrativas)
Pagamento		
Débito	Assinaturas/Anuidades	(Ativo circulante – Créditos a receber)
Crédito	Caixas/Bancos c/ Movimento	(Ativo circulante – Disponível)

Fonte: Elaborado a partir do site Informa Net (2023).

**2.2.2 Contabilização e Custos**

Assim como as demais empresas, o ramo imobiliário obedece a Lei 6.404/76, art. 177 das Normas Brasileiras de Contabilidade:

A escrituração da companhia será mantida em registros permanentes, com obediência aos preceitos da legislação comercial e desta lei e aos princípios de contabilidade geralmente aceitos, devendo observar métodos ou critérios contábeis uniformes no tempo e registrar as mutações patrimoniais segundo o regime de competência

Para Diehl, Denicol e Bruchêz (2015), o ramo imobiliário possui um plano de contas diferenciado dos demais, devido às especificidades das incorporadoras. Destacam-se, entre elas, a necessidade de formação de estoques, apropriação dos custos incorridos e reconhecimento das receitas. Ter um plano de contas é essencial para o registro adequado dos fatos ocorridos em uma empresa imobiliária.

Abrangendo a aquisição, produção e a venda, seja de unidades concluídas ou em construção, as demonstrações contábeis devem incluir todas variáveis que podem existir em uma construção, por exemplo a produção própria ou terceirizada, venda à vista ou financiada. (COSTA, 2000)

### 2.2.2.1 Balanço Patrimonial

No balanço patrimonial, a primeira conta é o ativo, para Iudícibus (1997), este representa a capacidade de fornecer serviços futuros à entidade que o possui, seja individualmente ou em conjunto com outros ativos e fatores de produção, que podem ser transformados, direta ou indiretamente, em fluxos líquidos de entrada de caixa.

O Quadro nº 3 apresenta um modelo de apresentação do disponível e clientes, contas pertencentes ao ativo circulante:

**Quadro 03 - Ativo circulante: disponível e clientes**

1.	ATIVO
1.1	CIRCULANTE
1.1.1	Disponível
1.1.1.01	Caixa
1.1.1.02	Bancos c/ Movimento
1.1.2	Clientes
1.1.2.01	Prestamistas
1.1.2.02	Vinculados à CEF
1.1.2.03	Locatários
1.1.2.04	<i>Res Sperata</i>
1.1.2.05	Condôminos

Fonte: Costa (2000)

Seguindo para o Quadro nº 4, temos a proposta de estoques, no ativo circulante apresentada por Scherrer (2015):

**Quadro 04 – Ativo circulante: estoques**

1.1.2.02	Estoques de Imóveis Concluídos
1.1.2.02.0001	Edifício Luca Pacioli
1.1.2.03	Estoque de Imóveis em Construção
1.1.2.03.0001	Edifício Leonardo Fibonacci
1.1.2.04	Terrenos em Estoque a Comercializar
1.1.2.04.0001	Rua dos Almojarifes, 101
1.1.2.05	Estoques de Materiais para Construção
1.1.2.05.0001	Estoque de Cimento

Fonte: Elaborado a partir de Scherrer (2015)

Para compor este plano de contas realizamos aquisições e vendas, no caso de compra de terrenos, o valor investido será contabilizado na conta “Terrenos em Estoques a Comercializar”, seguindo o regime de competência e descontados os impostos e taxas referentes a sua aquisição, caso após a elaboração de um projeto seja liberada a construção, o valor do terreno deverá ser transferido para a conta “Estoque de Imóveis em construção”. (SCHERRER, 2015)

Porém, no caso da contabilidade imobiliária o regime da competência necessita de uma maior atenção para que não sejam registradas informações errôneas, como o período de produção costuma ser maior este pode ocupar dois exercícios diferentes e pode ocorrer dessas receitas e despesas não serem pertencentes ao seu exercício de arrecadação (FARIAS, 1998).

Após os estoques, Costa (2000), apresenta as despesas do exercício seguinte no Quadro nº 5:

**Quadro 05 – Ativo circulante: Despesas do exercício seguinte**

1.1.6	Despesas do Exercício Seguinte
1.1.6.01	Seguros a amortizar
1.1.6.02	Encargos financeiros a apropriar
1.1.6.03	Aluguéis antecipados

Fonte: Elaborado a partir de Costa (2000).

No Quadro nº 6, os impostos a recuperar propostos por Scherrer (2015):

**Quadro 06 – Ativo Circulante: Impostos a recuperar:**

1.1.4	Impostos a recuperar
1.1.4.01	<i>Impostos Federais a Recuperar</i>
1.1.4.01.001	IRPJ a recuperar
1.1.4.01.02	Contribuição Social a recuperar
1.1.4.02	<i>Outros impostos a recuperar</i>
1.1.4.02.001	ICMS a recuperar

Fonte: Elaborado a partir de Scherrer (2015).

Para finalizar o ativo, o Quadro sete traz o realizável a longo prazo e permanente elaborados por Marion (2018):

**Quadro 07 – Não Circulante**

NÃO CIRCULANTE
Realizável a Longo Prazo
Imobilizado
Intangível

Fonte: Elaborado a partir de costa (2000).

Após o ativo, encontra-se o passivo, que, para Iudícibus (1997), este representa os valores que a empresa deve pagar a terceiros, como por exemplo: Fornecedores, impostos a pagar e afins. Costa (2000), demonstra-o dessa forma no Quadro nº 8:

**Quadro 08 – Passivo**

2	Passivo
2.1	Circulante
2.1.1	Fornecedores
2.1.1.01	Fornecedores de Materiais
2.1.1.02	Fornecedores de Serviços
2.1.1.03	Fornecedores de Equipamentos
2.1.2	Obrigações Tributárias
2.1.2.01	PIS a pagar
2.1.2.02	Cofins a pagar
2.1.2.03	ISS a Pagar
2.1.2.04	Contribuição Social a pagar
2.1.2.05	Imposto de Renda a pagar
2.1.2.06	Imposto de Renda na fonte a recolher
2.1.2.07	ICMS a pagar
2.1.3	Obrigações com Pessoal
2.1.3.01	Salários a pagar
2.1.3.02	INSS a recolher
2.1.3.03	FGTS a recolher
2.1.3.04	Provisão para 13º Salário
2.1.3.05	Provisão para férias
2.1.3.99	Provisão para outros encargos
2.4	Patrimônio Líquido
2.4.1	Capital Social
2.4.1.01	Capital Subscrito
2.4.1.99	Capital a Integralizar
2.4.5	Lucros ou Prejuízos Acumulados
2.4.5.01	Lucros ou Prejuízos Acumulados - Exercícios Anteriores
2.4.5.02	Lucros ou Prejuízos Acumulados - Exercício Atual

Fonte: Elaborado a partir de Costa (2000).

**2.2.2.2 Demonstração de Resultados**

De acordo com Iudícibus (2017), a demonstração de resultados apresenta um resumo das despesas e receitas de um determinado período, apresentando o lucro ou prejuízo da empresa após a subtração das despesas sobre as receitas. A mesma auxilia muito na tomada de decisões pois representa grupos de despesas, destaques de impostos e afins, sendo apresentada no Quadro nº 9:

**Quadro 09 – Demonstração de Resultado**

Receita Total	(Vendas + Prestações de Serviços)
Vendas	

Prestação de Serviços	
(-) Deduções	(Impostos)
Impostos	
Receita Líquida	(Receita Total - Deduções)
(-) Custo das Vendas	(CPV + CMV)
Custo do Produto Vendido	
Custo da Mercadoria Vendida	
Lucro Bruto	(Receita Líquida - Custo de Vendas)
(-) Despesas Operacionais	(Despesas de Vendas + Administrativas + Financeiras)
Despesas de Vendas	
Despesas Administrativas	
Despesas Financeiras	
(=) Lucro Operacional Antes do IR e CSLL	(Lucro Bruto - Despesas Operacionais)
(-) Provisão IR e CSLL	
(=) Resultado Líquido do Exercício	

Fonte: Elaborado a partir de Iudícibus (2017).

### 2.2.2.3 Custos

No caso de imóveis próprios, diversos fatores afetam os custos, no caso da construção, ela pode ser realizada por meio de contrato com empreitada, sob fiscalização de um empreendedor da área, com administração imobiliária custeada pelo empreendedor ou totalmente executada pelo empreendedor. A forma de pagamento pode ser feita através de recursos próprios, sob financiamentos bancários ou no caso de condomínios o recurso pode partir dos compradores. A venda pode ocorrer com o imóvel em andamento ou concluído, de forma a vista, parcelada ou financiada. O custeio de uma unidade vendida concluída é o total incorrido, enquanto de uma unidade ainda em elaboração tem o seu custo baseado em orçamentos. (COSTA, 2000)

É indispensável o acompanhamento e gerenciamento da evolução dos custos, por isso, a contabilidade imobiliária apresenta relatórios detalhados que utilizam de um padrão usual realizados de maneira rigorosa para que possam auxiliar nas decisões a serem tomadas, a utilização do Plano de Contas Contábil é essencial para tornar a atividade eficiente, sendo elaborado de acordo com o controle interno e sem excesso de informações irrelevantes torna-se um ótimo aliado, com a evolução da tecnologia esse processo se tornou muito mais completo e fácil, cedendo assim tempo para realizar as análises de rendimento e desenvolvimento. (SCHERRER, 2015)

O autor ainda apresenta alguns custos que devem ser contabilizados, sendo alguns deles: materiais aplicados (cimento, ferro e afins), mão de obra e obrigações relativas, depreciação de

máquinas utilizadas na obra, projeto arquitetônico, taxas e impostos recorrentes, água, luz e afins, apurados até a conclusão física da obra, sendo estes pagos ou não. Somente após a concessão do “habite-se” o imóvel pode ser transferido para a conta “Estoques de Imóveis Concluídos”, contendo todos os custos incorridos e o valor a ser comercializado.

Conforme Oliveira (2002), o "habite-se" é um documento emitido pela prefeitura municipal com o propósito de certificar a habitabilidade de um imóvel. Esse processo ocorre em duas etapas: a primeira se dá quando o terreno é adquirido e o projeto é elaborado, demonstrando que a construção será realizada de acordo com as regulamentações vigentes. A segunda fase ocorre após a conclusão do imóvel, quando a prefeitura realiza uma vistoria para garantir que a construção tenha sido executada de acordo com as normas e esteja apta para a habitação. É importante destacar que o "habite-se" é um documento sujeito a taxas, o que significa que a construtora responsável ou o proprietário do imóvel deve arcar com o custo médio de R\$ 60,00 por metro quadrado. Após o pagamento, a liberação do "habite-se" normalmente leva cerca de 30 dias.

Já o projeto arquitetônico possui três fases, a primeira estuda o terreno, escolhendo a melhor disposição da casa no mesmo e as necessidades elétricas e hidráulicas, essa fase custa cerca de R\$ 25,00 por m<sup>2</sup>, a segunda aplica as exigências da prefeitura do município, essa fase que é apresentada para o “habite-se”, também custando R\$ 25,00 por m<sup>2</sup>. Por último o projeto de execução e última fase, onde são elaboradas as metragens exatas de cada estrutura da obra, custando cerca de R\$ 35,00 por m<sup>2</sup>. (Habitissimo, 2023)

A apropriação dos custos tem uma grande relação com o lucro que se pode obter na operação, por isso a sua apuração deve ser cuidadosa, porém flexível, sempre preparada para possíveis mudanças. Existem três formas de custos a serem considerados conforme ilustra o Quadro nº 10:

**Quadro 10 – Tipos de custos**

Pagos ou Incorridos	Admitido quando o imóvel é vendido, já estão pagos e tiveram aplicação específica no empreendimento negociado, não se aplica a bens adquiridos com fins de estocagem. Lançamento: Aquisição: D- Estoques Materiais para construção C- Fornecedores/Caixa/Banco c/ Movimento Aplicação em imóvel D- Estoque de Imóveis em Construção C- Estoques Materiais para construção
Contratados	São custos “adicionais”, destinados a serviços complementares contratados, como a construção de uma piscina.

	Exemplo de lançamento: D- Estoque de Imóvel em construção C- Empreiteiro a Pagar
Orçados	Baseado nos custos usuais, preço médio de mercado e data da construção cria-se um orçamento do valor a ser gasto na construção que após, será comparado com os custos realmente gastos, surgindo duas concepções: Custo real superior ao orçado: insuficiência de custo realizado. Custo orçado inferior ao real: Excesso de custo realizado. Esta modalidade pode ser aplicada somente em unidades vendidas e deve seguir a norma IN SRF 84/79

Fonte: Elaborado a partir de Scherrer (2015).

### 2.3 DESPESAS

Nitske (2023) explica que as despesas na gestão empresarial se referem aos gastos realizados pela empresa para sustentar suas operações, sem uma conexão direta com a produção de bens ou serviços. Exemplos de despesas incluem investimentos em marketing, despesas com aluguel, consumo de energia elétrica, custos de telefone e aquisição de material de escritório, entre outros.

Zanluca (2020), exemplifica o provisionamento dessas contas incorridas no mês corrente, para serem pagas no próximo mês, conforme o Quadro nº 11.

**Quadro 11 – Apropriação de despesas.**

Débito	Ex: Energia Elétrica	R\$ XX,XX
Crédito	Energia Elétrica a Pagar	R\$ XX,XX

Fonte: Zanluca (2020).

E o pagamento, de acordo com o site Bimer (2023), é realizado de acordo com o Quadro nº 12:

**Quadro 12 – Pagamento das despesas.**

Débito	Energia Elétrica a Pagar	R\$ XX,XX
Crédito	Banco	R\$ XX,XX

Fonte: Bimer (2023).

O site Jornal Contábil (2020), explica o pró-labore, que é o pagamento correspondente a remuneração dos diretores, administradores ou sócios, sendo classificado como custo quando o sócio está atuando na produção ou despesa caso esteja atuando na área administrativa, os impostos referentes ao pró-labore (INSS (Figura 01) e IRRF (Quadro 14)) também são

classificados conforme a área de atuação. O Quadro 13 exemplifica o pagamento da remuneração:

**Quadro 13 – Pagamento Pró-Labore**

Débito	Pró-Labore	Conta de Resultado	R\$ 4.500,00
Crédito	INSS a Recolher	Passivo Circulante	R\$ 630,00 (De acordo com a figura nº 1)
Crédito	IRRF a Recolher	Passivo Circulante	R\$ 219,02 (De acordo com a o quadro nº 12.
Crédito	Pró-Labore a Pagar	Passivo Circulante	R\$ 3.650,98 (Pró-Labore – INSS – IRRF)

Fonte: Elaborado a partir de Jornal Contábil (2020).

**Figura 01 – Tabela INSS**

SALÁRIO DE CONTRIBUIÇÃO (R\$)	ALÍQUOTA INSS
até 1.320,00	7,5%
de 1.320,01 até 2.571,29	9%
de 2.571,30 até 3.856,94	12%
de 3.856,95 até 7.507,49	14%

Fonte: PORTARIA INTERMINISTERIAL MPS/MF Nº 27, DE 4 DE MAIO DE 2023.

**Quadro 14 – Tabela IRRF**

Base da Cálculo	Alíquota	Dedução
Até R\$ 2.112,00	-	-
De R\$ 2.112,01 até R\$ 2.826,65	7,5 %	R\$ 158,40
De R\$ 2.826,66 até R\$ 3.751,05	15%	R\$ 370,40
De R\$ 3.751,06 até R\$ 4.664,68	22,5%	R\$ 651,73
Acima de R\$ 4.664,68	27,5%	R\$ 884,96
Rendimentos previdenciários isentos para maiores de 65 anos: R\$ 1.903,98		
Dedução mensal por dependente: R\$ 189,59		

Fonte: Receita Federal.

O site Jornal Contábil (2020) ainda acrescenta os lançamentos do pagamento do INSS patronal e FGTS, quando optar pelo recolhimento, sendo as alíquotas 20% sobre o total da remuneração paga para o INSS, de acordo com a lei 8.212/91 e 8% do salário bruto para o FGTS de acordo com a Caixa Econômica Federal, conforme o Quadro nº 15:

**Quadro 15 – Contabilização INSS e FGTS (Exemplo)**

Débito	FGTS	Conta de Resultado	R\$ 360,00
Crédito	FGTS a Recolher	Passivo Circulante	R\$ 360,00
Débito	INSS	Conta de Resultado	R\$ 900,00
Crédito	INSS a Recolher	Passivo Circulante	R\$ 900,00

Fonte: Jornal Contábil (2020).

De acordo com o site Dinastia Contábil, outra despesa seria a depreciação dos bens como móveis e computadores do escritório, veículos e imóveis utilizados na empresa,

determinada pela receita federal, existe uma tabela que declara a taxa de depreciação anual do bem assim como sua vida útil, conforme representado na figura nº 2:

**Figura 02 – Depreciações**

-	Taxa Anual	Anos de Vida útil
Edifícios	4%	25
Máquinas e Equipamentos	10%	10
Instalações	10%	10
Móveis e Utensílios	10%	10
Veículos	20%	5
Computadores e Periféricos	20%	5

Fonte: Dinastia Contábil (2019).

Almeida (2015) afirma que, caso a empresa não possua um veículo e tenha necessidade de que o funcionário ou sócio utilize seu veículo próprio pode fazer um contrato por escrito, com todas as condições de uso acordadas, então conforme acordado, serão realizados reembolsos de acordo com as despesas conforme o Quadro nº 16:

**Quadro 16 – Reembolso de despesas**

Na entrega do comprovante dos gastos	
Débito	Despesas com Veículos (Conta de Resultado)
Crédito	Contas a Pagar – Reembolsos de Despesas (Passivo Circulante)
No pagamento do reembolso	
Débito	Contas a Pagar – Reembolsos de Despesas (Passivo Circulante)
Crédito	Caixa/Banco com movimento (Ativo Circulante)

Fonte: Almeida (2015).

## 2.4 TAXAS E IMPOSTOS NA COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL

De acordo com o site JHD Imóveis, não existe uma lista exata dos impostos a serem pagos ao adquirir uma propriedade, tendo em vista que a forma de pagamento e o estado do imóvel na venda podem implicar nas alíquotas e obrigações, podendo variar de 4% a 15% sobre o valor do imóvel, assim como representados no Quadro 17:

**Quadro 17 – Impostos incorridos sobre compra de imóveis**

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	Alíquota: 2% sobre o valor venal do imóvel. Pode sofrer redução de 1,5% quando financiado pelo SFH, PAR, HIS.
Escritura Pública	Taxa média: 1% do valor do imóvel.
Registros de Cartório	Taxa média: 1% do valor do imóvel.

Taxas de Financiamento	Variam de acordo com o valor, prazo e instituição financeira escolhida.
Taxa de corretagem (Remuneração dada ao profissional que intermediou a venda) Normalmente paga pelo vendedor.	Venda de imóveis urbanos: 6% a 8%. Venda de imóveis rurais: 8% a 10% Aluguéis: 30% do primeiro aluguel.

Fonte: Prefeitura de Florianópolis e JHD Imóveis.

Torres (2023), explica o cálculo dos impostos sobre os lucros nas empresas optantes pelo lucro real, onde os resultados podem ser apurados mensalmente ou trimestralmente e o Imposto de Renda (IR) possui uma alíquota de 15% e a CSLL 9% sobre o lucro. Caso a empresa exceda o valor de R\$ 20.000,00 de lucros mensais (ou R\$ 60.000,00 no trimestre), deve ser incluída a alíquota adicional de 10% no IR. O Quadro 18 abaixo apresenta um exemplo dos cálculos de IR e CSLL.

**Quadro 18 – IRPJ e CSLL**

Lucro Apurado no mês	R\$ 30.000,00	
IRPJ	R\$ 4.500,00	(R\$ 30.000,00 * 15%)
Adicional	R\$ 1.000,00	(Saldo excedente: R\$ 10.000,00 * 10%)
CSLL	R\$ 2.700,00	(R\$ 30.000,00 * 9%)
Total de Impostos a Pagar	R\$ 8.200,00	(IRPJ + Adicional + CSLL)

Fonte: Torres (2023).

Schneider (2018) apresenta um modelo da contabilização do IRPJ e CSLL de acordo com o Quadro 19:

**Quadro 19 – Contabilização IRPJ e CSLL**

Imposto de Renda Pessoa Jurídica		
Débito	IRPJ	(Conta de Resultado)
Crédito	IRPJ a Pagar	(Passivo Circulante)
Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido		
Débito	CSLL	(Conta de Resultado)
Crédito	CSLL a Pagar	(Passivo Circulante)

Fonte: Elaborado a partir de Schneider (2018)

Dias e Jardins (2022) ainda cita os impostos PIS e COFINS (0,65% e 3% no lucro presumido e 1,65% e 7,6% no lucro real).

## 2.5 CONSTRUÇÃO

O SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), produz os valores mensais dos custos de mão de obra e materiais da construção. Por exemplo, em março de 2023 o valor do m<sup>2</sup> construído chegou a R\$ 1.689,13, sendo R\$ 1.002,60 relativo

aos materiais e R\$ 686,53 a mão de obra. (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, 2017)

No caso de aquisição de um terreno de R\$ 120.000,00, construção de um imóvel de 100 m<sup>2</sup> com base nos valores apresentados pelo SINAPI, despesas de legalização e custos incorridos na construção, os lançamentos contábeis, segundo Scherrer (2015), os exemplos seriam apresentados nos Quadros 20, 21, 22 e 23:

**Quadro 20 – Aquisição terreno**

Débito	Terrenos em Estoque a Comercializar	
Crédito	Caixa/Bancos	R\$ 120.000,00

Fonte: Scherrer (2015).

**Quadro 21 – Despesas de legalização**

Débito	Estoque de Imóveis em Construção (IBTI + Escritura + Registro do imóvel)	R\$ 4.800,00
Crédito	Caixa/Bancos	R\$ 4.800,00

Fonte: Scherrer (2015).

**Quadro 22 – Custos da construção**

Débito	Estoque de Imóveis em Construção (Valor m <sup>2</sup> construído * metragem da casa)	R\$ 168.913,00
Crédito	Caixa/Bancos	R\$ 168.913,00

Fonte: Scherrer (2015).

**Quadro 23 – Transferência de custos para Imóveis Concluídos**

Terreno		
Débito	Estoque de Imóveis Concluídos	
Crédito	Terrenos em Estoque a Comercializar	R\$ 120.000,00
Legalização e Construção		
Débito	Estoque de Imóveis Concluídos	R\$ 173.713,00
Crédito	Estoque de Imóveis em Construção (IBTI + Escritura + Registro + custo da construção do imóvel)	R\$ 173.713,00

Fonte: Scherrer (2015).

## 2.6 ESTOQUES E INVENTÁRIOS

De acordo com Scherrer (2015), Empresas no setor imobiliário devem manter um Registro Permanente de Estoques para acompanhar os imóveis destinados à venda. Isso é essencial para determinar os custos dos imóveis vendidos e pode ser realizado de maneira flexível, seja por meio de livros, fichas ou sistemas informatizados, contanto que todos os imóveis sejam abrangidos. O autor ainda apresenta um modelo de ficha, apresentado na imagem abaixo:

Figura 03 - Ficha de Estoque

FICHA DE ESTOQUE – CONSTRUTORA CASA FIRME LTDA.										
Nome do Empreendimento: _____										
Área do terreno: _____										
Unidade (apto./lote etc.): _____										
Localização: _____										
Característica do empreendimento: _____										
Data	Histórico	Entradas			Saídas			Saldo		
		Quantidade	Custo unitário	Custo total	Quantidade	Custo unitário	Custo total	Quantidade	Custo unitário	Custo total

Fonte: Scherrer, 2015, p.37.

O autor ainda explica a importância do livro de inventário, que é um registro fiscal obrigatório para empresas em geral e também é de uso obrigatório para empresas do setor imobiliário. Sua manutenção está diretamente relacionada ao período de elaboração do balanço patrimonial, além de também funcionar como uma base para o mesmo, especialmente no que diz respeito aos estoques nele listados. A escrituração deve ser minuciosa, visando a identificação individual de cada item presente nos estoques. Existem opções flexíveis em relação ao modelo adotado, permitindo que as empresas utilizem um modelo próprio, o modelo padrão fornecido pelas autoridades fiscais, fichas numeradas sequencialmente ou sistemas informatizados. Como exemplo, apresenta um modelo apresentado no Quadro 24.

Quadro 24 – Registro de inventário

Registro de inventário						
Estoques existentes em:     /     /						
Classificação Contábil	Discriminação	Quantidade	Unidade	Valor		
				Unitário	Parcial	Total
Observações:						
Reconhecemos a exatidão desse registro de inventário, cujo valor de estoque existente na data     /     / importa em R\$                   (valor em extenso).						
_____ Contribuinte			_____ Contador			

Fonte: Scherrer (2015).

## 2.7 PRECIFICAÇÃO

Diversos fatores externos implicam na precificação de um imóvel, a localização, padrão de renda, tipos de imóveis na região, estabelecimentos próximos, oferta e procura. Além dos fatores internos ao imóvel como sua composição, tamanho, idade e custos.

A avaliação de um imóvel de forma individual é basicamente uma avaliação profissional sobre o valor de um imóvel onde o método de avaliação mais utilizado é o comparativo, realizando uma busca por propriedades parecidas e na mesma localização, ainda podem ser realizadas vistorias, mas essa opção pode ser mais demorada e cara. Assim então, seleciona-se os casos mais relevantes e semelhantes, tornando a pesquisa mais objetiva, ágil e atual. Após analisado os valores, utiliza-se o preço do metro quadrado médio para aplicar ao imóvel em questão (dividindo o preço pago pela metragem do mesmo). (GONZÁLEZ, 1997)

No caso de locação, as condições do imóvel também afetam o valor, geralmente fica entre 0,5% e 1% do valor de venda do imóvel, a média é de 0,75% em casas de dois e três dormitórios, mas, de maneira geral, o valor médio de imóveis para finalidade residencial de acordo com o Almeida (2023) é de R\$ 36,65 por metro quadrado, porém, ainda assim é necessário analisar os valores cobrados na região. Outro fator implicante é o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), sendo o reajuste anual do contrato de locação baseado em seu acumulo. (LIMA, 2017)

## 2.8 ALUGUEL

De acordo com o CPC 28, um imóvel mantido pelo proprietário para obter rendas e não para utilização deve ser classificado como “propriedade para investimento”, dentro do Ativo Não Circulante, devendo ser avaliada pelo método do valor justo ou do custo. No valor justo os imóveis serão avaliados pelo seu valor anualmente sem sofrer depreciação, já no custo sempre serão avaliados pelo mesmo, mas sofrem depreciação (de acordo com a legislação tributária é de 4%, com exclusão do valor do terreno, já que este não possui depreciação) e teste de recuperabilidade (valor de um ativo averiguado através de venda ou uso, aplicado a empresas com ativo total superior de R\$ 240 milhões ou receita bruta acima a R\$ 300 milhões no exercício anterior de acordo com a Lei Nº 11. 638 de 2007.). (Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC 28, Propriedade para Investimento, 2009)

Segundo o site Portal de Auditoria (2011), as parcelas de depreciação devem ser apresentadas conforme o Quadro nº 25.

**Quadro 25 - Depreciação**

Débito	Depreciações	Demonstração de Resultado
Crédito	Depreciações Acumuladas	Imobilizado – Ativo Não Circulante

Fonte: Elaborado partir do Portal de Auditoria (2011).

Em caso de receita ou despesa os lançamentos ficam da forma representada pelo Quadro 26.

**Quadro 26 - Ajuste a Valor Justo**

Receita		
Débito	Ajuste a Valor Justo	Ativo
Crédito	Propriedade para Investimento	Ativo Não Circulante
Despesa		
Débito	Propriedade para Investimento	Ativo Não Circulante
Crédito	Ajuste a Valor Justo	Conta de Resultado

Fonte: (Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC 28, Propriedade para Investimento, 2009)

Em relação aos custos de manutenção, taxas, impostos e prêmios de seguros, estes ficam por responsabilidade do locador, assim como reformas voltadas a manter o imóvel bem conservado, restando ao locatário a obrigação de entregar um imóvel em estado de servir justo com o acordado junto ao locador, além dos custos de reformas estruturais como vazamentos, problemas elétricos, mofo e umidade em acúmulo devido a problemas de mau isolamento ou infiltração. Segundo o site Mercado e Consumo, os custos neste tipo de reforma variam entre R\$ 1.000,00 e R\$ 5.000,00. (Lei nº 8.245/91, art. 22 (BRASIL, 1964))

De acordo com o decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018, os lançamentos de reformas e benfeitorias em imóveis alugados devem ser registrados conforme o Quadro 27.

**Quadro 27 – Reformas e benfeitorias em imóvel locado.**

Gastos incorridos durante a construção		
Débito	Construções em Andamento	Ativo Não Circulante
Crédito	Caixa ou Bancos c/ movimento	Ativo Circulante
Conclusão da Obra		
Débito	Propriedade para investimento	Ativo Não Circulante
Crédito	Construções em andamento	Ativo Não Circulante

Fonte: Elaborado do decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018.

Rocha (2013), exemplifica os lançamentos de recebimento de aluguéis de acordo com o Quadro 28.

**Quadro 28 – Recebimento de aluguel (exemplo)**

Provisão do aluguel a receber		
Débito	Contas a Receber (AC)	

Crédito	Receitas de Aluguel	R\$ 32.000,00
Valor líquido a receber		
Débito	Caixa ou Banco c/ movimento	
Crédito	Contas a Receber	R\$ 32.000,00

Fonte: Rocha (2013).

## 2.9 VENDA

Os lançamentos de uma unidade concluída vendida a vista apresentadas por Scherrer (2015), exemplificados nos Quadros 29, 30 e 31.

### Quadro 29 - Recebimento e reconhecimento do valor

Débito	Caixa e Bancos	
Crédito	Receita de Venda de Imóveis	R\$ 350.000,00

Fonte: Scherrer (2015).

### Quadro 30 - Reconhecimento dos custos

Débito	Custo dos Produtos Vendidos	
Crédito	Estoque de imóveis concluídos	R\$ 288.913,00

Fonte: Scherrer (2015).

### Quadro 31 – Pela provisão dos tributos

Débito	Despesas Tributárias	
Crédito	Tributos a recolher	Taxas e impostos

Fonte: Scherrer (2015).

A compra só é reconhecida perante a assinatura do título translativo. Somente a alienação não irá transferir o imóvel, o registro regular do imóvel tem como objetivo principal proporcionar ampla publicidade, controle e segurança nas relações jurídicas relacionadas a imóveis. Isso é especialmente importante no caso de aquisição do imóvel por terceiros de boa-fé. O Tribunal Regional Federal já se manifestou sobre esse assunto, afirmando que "o contrato não transfere o domínio, apenas gera um direito de crédito. A aquisição do direito de propriedade ocorre somente com o registro do instrumento no cartório localizado na sede do imóvel". (TOZONI, 2016)

De acordo com a autora o procedimento para registro do imóvel consiste na elaboração e assinatura de uma escritura pública ou de um instrumento particular de compra e venda, dependendo do método de pagamento adotado. Após a elaboração do documento no Tabelionato de Notas e o pagamento de todas as taxas exigidas, o adquirente deve se dirigir ao Registro de Imóveis competente. Com a realização do registro, ele se tornará o proprietário legal do respectivo imóvel.

### 3. METODOLOGIA DA PESQUISA

Este trabalho de conclusão de curso tem como objetivo analisar de forma abrangente os custos envolvidos na construção e manutenção de um imóvel de 100m<sup>2</sup>, com foco no mercado imobiliário da cidade de Rio do Sul. O principal propósito é determinar qual das duas opções é mais vantajosa: alugar o imóvel próprio por um período de cinco anos ou vendê-lo.

A abordagem da pesquisa é descritiva, predominantemente qualitativa, baseando-se em valores concretos de custos, despesas e receitas relacionadas à construção, manutenção, venda e aluguel do imóvel. Essa análise inclui também o cálculo das taxas e impostos associados a cada uma dessas operações. Para estimar os custos de construção, serão utilizados os valores da SINAPI e para o custo por metro quadrado construído, enquanto o valor do terreno seguirá a média da região. Além disso, a precificação do aluguel e da venda do imóvel será baseada nas práticas de mercado. A apuração dos resultados será realizada por meio da demonstração de resultado ao final de cada exercício.

A pesquisa culminará com uma comparação do lucro líquido gerado por ambas as operações, levando em consideração todos os custos e despesas associados. Além disso, será realizado um ajuste ao Valor Presente Líquido (VPL) no caso do aluguel, visando compreender qual opção oferece maior segurança e rentabilidade ao investidor para uma tomada de decisão conscientes e embasada em informações confiáveis, promovendo um melhor entendimento das implicações financeiras e econômicas envolvidas na escolha entre vender e alugar imóveis próprios.

#### 4. ANÁLISE DE INVESTIMENTO: VENDER OU ALUGAR IMÓVEIS PRÓPRIOS

A coleta de dados foi realizada com base no custo médio de construção de uma residência popular em um bairro de Rio do Sul. Com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos, reunimos todas as informações relevantes relacionadas ao ciclo de construção e venda. A maior parte dos dados foi obtida por meio de pesquisas em imóveis já existentes com características similares ao imóvel em foco. Os dados foram categorizados em diversos aspectos, abrangendo a construção, a precificação, as taxas e impostos, bem como as considerações relacionadas à venda ou locação.

Adicionalmente, no que diz respeito à opção de locação, a pesquisa incluiu informações sobre a manutenção básica da propriedade, uma vez que esta é de responsabilidade do locatário. Essa abordagem ampla e abrangente da coleta de dados visa fornecer uma visão holística e detalhada do processo de decisão entre venda e locação de imóveis próprios no mercado imobiliário de Rio do Sul, com base em informações concretas e contextualizadas.

##### 4.1 CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE UM IMÓVEL

Considerando uma empresa recém-registrada no setor imobiliário, do lucro real, com o objetivo de iniciar a construção de imóveis para adentrar no mercado, está atualmente enfrentando a decisão de determinar a atividade mais rentável para impulsionar seu crescimento. A questão principal que se coloca é se é mais vantajoso alugar ou vender os imóveis próprios para habitação, a fim de garantir o capital necessário para sustentar e expandir suas operações. A empresa atualmente aluga um escritório por R\$ 1.300,00, investiu R\$ 8.000,00 do seu capital em móveis, R\$ 2.000,00 em equipamentos e paga um pró-labore para o seu único proprietário de R\$ 4.500,00, para economizar a empresa decidiu fazer um contrato de utilização do veículo de seu dono para sanar suas necessidades. O balanço inicial, apresentado no Quadro 32, servirá como base para suas futuras decisões financeiras.

**Quadro 32 – Balanço Inicial – Simulando uma situação real.**

Ativo	R\$ 550.000,00	Passivo	R\$ 550.000,00
Circulante	R\$ 540.000,00	Circulante	
Disponível	R\$ 540.000,00	PIS a pagar	
Caixa		COFINS a pagar	
Bancos c/ movimento	R\$ 540.000,00	ISS a Pagar	
Clientes		Contribuição Social a pagar	
Locatários		Imposto de Renda a pagar	
Estoques de imóveis			

Estoques de Imóveis Concluídos			
Estoque de Imóveis em Construção			
Terrenos em Estoque a Comercializar			
Não Circulante	R\$ 10.000,00		
Realizável a Longo Prazo			
Imobilizado	R\$ 10.000,00	Patrimônio Líquido	R\$ 550.000,00
Móveis	R\$ 8.000,00	Capital Social	R\$ 550.000,00
Computadores e periféricos	R\$ 2.000,00	Capital Subscrito	R\$ 550.000,00
Intangível		Lucros ou Prejuízos Acumulados	

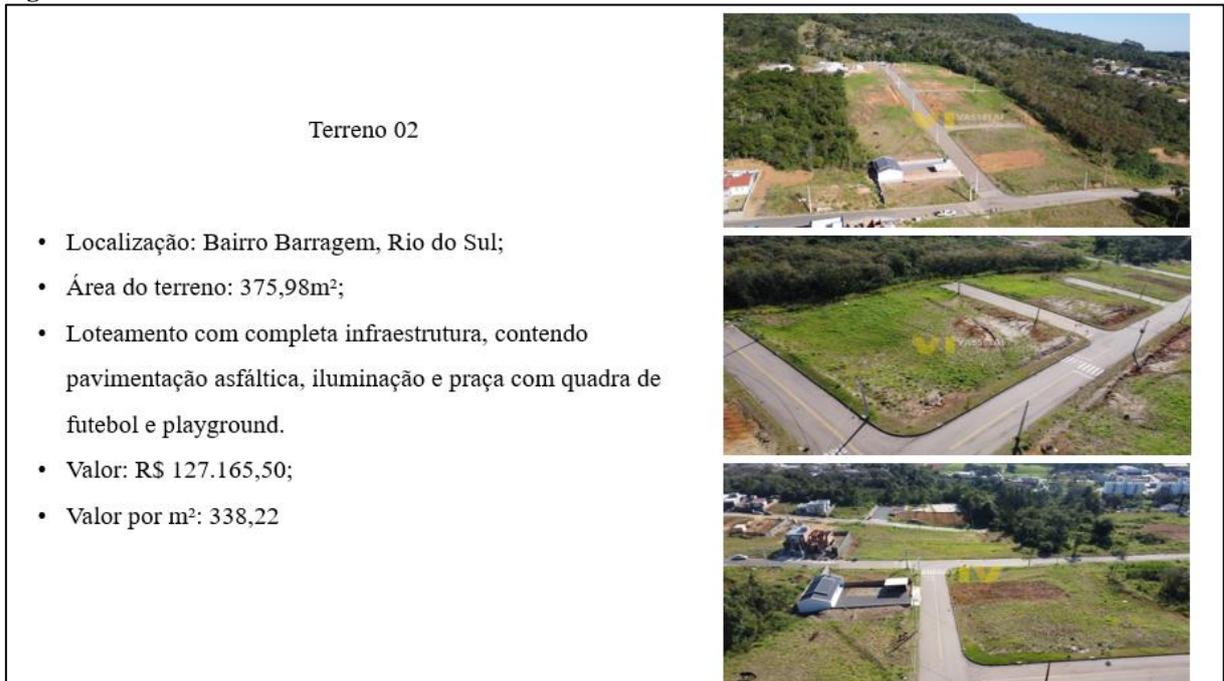
Fonte: Dados da pesquisa (2023).

O primeiro passo ao dar início a um projeto de construção é a busca por um terreno adequado. Em Rio do Sul, de acordo com o art. 109 da Lei nº 8 de 11 de dezembro de 1995, o lote mínimo onde seja área residencial predominante com baixa declividade é de 300 m<sup>2</sup>, por conta disso, o terreno em questão deverá atender ou ser superior a essa metragem. Dessa forma, deu-se início a uma pesquisa minuciosa nas imobiliárias, tendo como critérios de seleção a localização desejada (bairro Barragem, em Rio do Sul). Durante a pesquisa, foi identificado três terrenos que atendem às especificações necessárias, os valores correspondentes e informações relevantes, estão disponíveis nas figuras 4, 5 e 6:

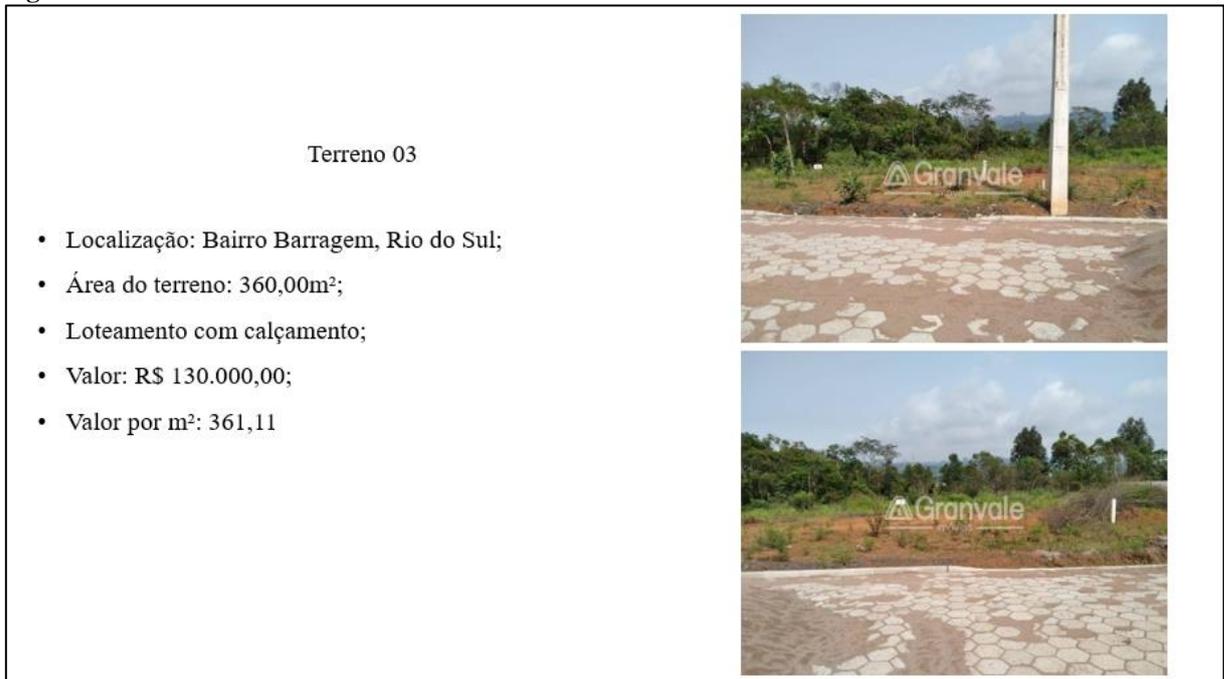
**Figura 04 – Terreno 01**

<p>Terreno 01</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização: Bairro Barragem, Rio do Sul;</li> <li>• Área do terreno: 363,55m<sup>2</sup>;</li> <li>• Frente e fundos em 12 metros, sendo o lado direito em 31,60 metros;</li> <li>• Terreno acima do nível da Rua, com a topografia plana;</li> <li>• Valor: R\$ 120.000,00;</li> <li>• Valor por m<sup>2</sup>: 330,07</li> </ul>	
--	--

Fonte: Vasselai (2023).

**Figura 05 – Terreno 02**

Fonte: Vasselai (2023).

**Figura 06 – Terreno 03**

Fonte: Granvale (2023).

Os três terrenos apresentam tamanhos e valores muito semelhantes, e, além disso, todos estão situados em uma área livre de riscos de enchentes. A principal diferença entre eles está na questão da pavimentação. No entanto, de forma ampla, esses terrenos apresentam diversas semelhanças. Para estabelecer um valor de referência, calculamos a média dos preços por metro quadrado dos três terrenos, resultando em R\$ 343,13. Ao multiplicar esse valor pela área

desejada de 300m<sup>2</sup> para a construção, se obteve um total de R\$ 102.940,00. Com base nesse valor, a intenção é efetuar o pagamento à vista pelo imóvel.

A seguir, o Quadro 33 apresenta o cálculo dos impostos e taxas incidentes na aquisição do imóvel, seguido pelo Quadro 34, que exhibe os lançamentos relativos à simulação da aquisição.

**Quadro 33 – Impostos e taxas sobre aquisição do terreno**

ITBI	R\$ 2.058,80	Taxa no município (2%) * Valor Venal do Terreno
Escritura Pública	R\$ 2.449,94	Valor fornecido pelo tabelionato do município de acordo com o valor do imóvel
Registro Terreno	R\$ 2.500,00	Valor fornecido pelo tabelionato do município de acordo com o valor do imóvel

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

**Quadro 34 – Lançamento de aquisição do terreno e apropriação das taxas e impostos**

Aquisição do Terreno		
Débito	Terrenos em Estoque a Comercializar	R\$ 102.940,00
Crédito	Caixa/Bancos	R\$ 102.940,00
Apropriação das taxas e impostos		
Débito	Estoque de Imóveis em Construção (ITBI + Escritura e Registro)	R\$ 7.008,74
Crédito	Caixa/Bancos	R\$ 7.008,74

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Após a aquisição do terreno, é necessário dar início ao processo de elaboração do projeto arquitetônico do imóvel. O Quadro 35 a seguir detalha o cálculo de cada etapa do projeto e as taxas associadas ao processo de obtenção do "habite-se," que deve ser solicitado logo após a conclusão da segunda fase do projeto arquitetônico. Os valores são apresentados de acordo com a média nacional, foi realizada uma pesquisa no município, no entanto, diversos fatores influenciam na apuração final. Devido a essa variedade de elementos, a utilização de uma média proporcionou um valor mais próximo da realidade.

**Quadro 35 – Projeto arquitetônico e “habite-se”**

Projeto arquitetônico			
1ª Fase	Estudo do terreno	R\$ 2.500,00	25,00 p/ m <sup>2</sup> * metragem da casa.
2ª Fase	Exigências da prefeitura	R\$ 2.500,00	25,00 p/ m <sup>2</sup> * metragem da casa.
3ª Fase	Metragens Exatas	R\$ 3.500,00	35,00 p / m <sup>2</sup> * metragem da casa.
	Total	R\$ 8.500,00	Soma das três fases.
“Habite-se”			
	Valor do Documento	R\$ 6.000,00	60,00 p/ m <sup>2</sup> * metragem da casa.

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

E no Quadro 36 a apropriação dos custos do projeto arquitetônico e “habite-se”:

**Quadro 36 - Apropriação dos custos do projeto arquitetônico e “habite-se”**

Débito	Estoque de Imóveis em Construção (Projeto arquitetônico + “habite-se”)	R\$ 14.500,00
Crédito	Caixa/Bancos	R\$ 14.500,00

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Após a primeira aprovação, pode-se iniciar a construção, o projeto aprovado demonstra a casa com sala e cozinha conjugadas, três dormitórios, um banheiro e uma área de serviço. O início da construção se deu no mês de março de 202X, para estimar os custos de construção será utilizado o valor por metro quadrado apurado pelo Serviço da Construção Civil do Estado de Santa Catarina (SECONCI – SC), o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) que no mês de novembro/2023 estava R\$ 2.478,65 sem a desoneração dos encargos sociais, considerando um imóvel de uso residencial unifamiliar com padrão baixo (até 100m<sup>2</sup>). Deste valor, R\$ 983,03 são materiais, R\$ 1.400,16 de mão de obra, R\$ 91,17 despesas administrativas e R\$ 4,29 equipamentos.

De acordo com a Lei complementar nº 110, de 17 de dezembro de 2003, o ISS no município de Rio do Sul é de no mínimo 2%.

O Quadro 37 apresenta a apropriação detalhada dos custos de construção, tendo os impostos apurados de acordo com o lucro real e com a legislação local. O Quadro 38 apresenta o pagamento do ISS.

**Quadro 37 – Custos da construção (apropriação)**

Apropriação dos materiais de construção		
Débito	Estoque de Imóveis em Construção (983,03*100 m <sup>2</sup> = R\$ 98.303,00 – PIS e COFINS)	R\$ 89.209,98
Débito	PIS a Recuperar	R\$ 1.621,99
Débito	COFINS a Recuperar	R\$ 7.471,028
Crédito	Caixa/Bancos	R\$ 98.303,00
Contratação dos serviços		
Débito	Estoque de imóveis em construção (R\$ 1.400,16*100m <sup>2</sup> )	R\$ 140.016,00
Crédito	ISS Retido a Recolher	R\$ 2.800,32
Crédito	Caixa/Bancos	R\$ 137.215,68
Despesas Administrativas		
Débito	Despesas Administrativas (R\$ 91,17*100m <sup>2</sup> )	
Crédito	Caixa/Bancos	R\$ 9.117,00
Custos dos Equipamentos		
Débito	Estoque de Imóveis em construção (R\$ 4,29 * 100m <sup>2</sup> = R\$ 429,00 – PIS e COFINS)	R\$ 389,33
Débito	PIS a Recuperar	R\$ 7,07
Débito	COFINS a Recuperar	R\$ 32,60
Crédito	Caixa/Banco	R\$ 429,00

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

**Quadro 38 – Pagamento do ISS.**

Débito	ISS Retido a Recolher	
Crédito	Caixa/Bancos	R\$ 2.800,32

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

A conta “Estoques de Imóvel em Construção”, está composta pelo valor dos custos de construção do imóvel, gastos com projetos arquitetônicos, “habite-se”, ITBI, escritura e registro do imóvel em cartório.

Após a conclusão da construção, é necessário realizar a transferência dos custos de construção para a categoria de "concluídos" (conforme o Quadro 39), marcando também a fase final do processo do "habite-se." Isso resultará na liberação do imóvel para a comercialização.

**Quadro 39 – Transferência dos custos para imóveis concluídos**

Terreno		
Débito	Estoque de Imóveis Concluídos	
Crédito	Terrenos em Estoque a Comercializar	R\$ 102.940,00
Legalização e Construção		
Débito	Estoque de Imóveis Concluídos	
Crédito	Estoque de Imóveis em Construção	R\$ 251.124,71

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

De acordo com o Guia de Mudanças, a construção de um imóvel de 100m<sup>2</sup> leva cerca de 7 a 9 meses, portanto, para apurar o balancete ao fim da construção, serão apurados também as despesas referente a esses nove meses, provisionando e pagando todas (conforme o quadro nº 40 e 41).

Para determinar o valor do aluguel da sede da empresa, foi conduzida uma pesquisa focalizando nas salas comerciais disponíveis na cidade, com ênfase no centro para maximizar a visibilidade (conforme figura 07). As demais despesas foram estabelecidas com base em um escritório semelhante, localizado no mesmo prédio e com equipamentos similares, apresentadas no Quadro nº 40.

**Figura 07 – Sala comercial locada pela empresa.**

<p>Sala Comercial</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização: Rua Tuiuti, Centro – Rio do Sul</li> <li>• Área do imóvel: 36m<sup>2</sup></li> <li>• Fora da área de risco de enchentes;</li> <li>• Região privilegiada;</li> <li>• IPTU incluso;</li> <li>• Valor: R\$ 1.300,00;</li> <li>• Despesas com água e esgoto inclusas;</li> </ul>	 
---	--

Fonte: Cifra Imóveis (2023).

**Quadro 40 - Provisão das despesas.**

Energia Elétrica			
Débito	Energia Elétrica	R\$ 540,00	Considerando R\$ 60,00 por mês de gastos com energia * tempo da construção
Crédito	Energia Elétrica a Pagar	R\$ 540,00	
Internet			
Débito	Internet	R\$ 809,10	Considerando R\$ 89,90 por mês de gastos com água * tempo da construção:
Crédito	Internet a Pagar	R\$ 809,10	
Telefone			
Débito	Telefone	R\$ 270,00	Considerando R\$ 30,00 por mês de gastos com telefone * tempo da construção
Crédito	Telefone a Pagar	R\$ 270,00	
Aluguel			
Débito	Aluguel	R\$ 11.700,00	Considerando R\$ 1.300,00 por mês de gastos com aluguel * tempo da construção
Crédito	Aluguel a Pagar	R\$ 11.700,00	
Combustível			
Débito	Despesa com Veículos	R\$ 2.700,00	Considerando R\$ 300,00 por mês de gastos com aluguel * tempo da construção
Crédito	Contas a Pagar	R\$ 2.700,00	

Fonte: Dados da Pesquisa (2023).

**Quadro 41 - Pagamento das despesas provisionadas**

Energia Elétrica			
Crédito	Banco com Movimento		Considerando R\$ 60,00 por mês de gastos com energia * pagamento 8 meses
Débito	Energia Elétrica a Pagar	R\$ 480,00	
Internet			
Crédito	Banco com Movimento		Considerando R\$ 89,90 por mês de gastos com água * pagamento 8 meses
Débito	Internet a Pagar	R\$ 719,20	
Telefone			
Crédito	Banco com Movimento		Considerando R\$ 30,00 por mês de gastos com telefone * pagamento 8 meses
Débito	Telefone a Pagar	R\$ 240,00	
Aluguel			
Crédito	Banco com Movimento		Considerando R\$ 1.300,00 por mês de gastos com aluguel * pagamento 8 meses
Débito	Aluguel a Pagar	R\$ 10.400,00	

Combustível			
Crédito	Banco com Movimento		Considerando R\$ 300,00 por mês de gastos com aluguel * pagamento 8 meses
Débito	Contas a Pagar	R\$ 2.400,00	

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Outra despesa a ser considerada é a remuneração do único proprietário, que recebe um pró-labore de R\$ 4.500,00, que será aplicado como um custo pois o mesmo está atuando na obra, realizando a contratação dos serviços e organizando os documentos necessários, o mesmo optou pelo recebimento do FGTS. Os Quadros 42, 43 e 44 a seguir apresentam a provisão e o pagamento das despesas trabalhistas.

**Quadro 42 - Provisão do INSS e IRRF sobre a remuneração.**

Débito	Imóveis concluídos	R\$ 4.500,00 * 9: R\$ 40.500,00
Crédito	INSS a Recolher	R\$ 4.500,00 * 14%: 630,00 – 174,08 = 455,92 * 9: R\$ 4.103,28
Crédito	IRRF a Recolher	R\$ 4.500-455,92 = 4.044,08 * 22,5% : 909,92 – 636,13 = 273,79 * 9: R\$ 2.464,11
Crédito	Pró-Labore a Pagar	R\$ 3.770,29 (Pró-Labore – INSS – IRRF) * 9: R\$ 33.932,61
*Histórico: O débito realizado é referente ao custo de pró-labore, por ser um custo o mesmo será incluído no valor do imóvel.		

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

**Quadro 43 - Provisão FGTS e INSS Patronal.**

Débito	FGTS (Custo da construção)	
Crédito	FGTS a Recolher	4500*8%: 360,00 * 9: R\$ 3.240,00
Débito	INSS (Custo da construção)	
Crédito	INSS a Recolher	4500*20%: 900 * 9: R\$ 8.100,00
*Histórico: As contas marcadas como custo da construção também serão inclusas na conta “Imóveis Concluídos” para o compor o valor do imóvel.		

Fonte: Dados da Pesquisa (2023).

**Quadro 44 - Pagamento das despesas trabalhistas.**

Crédito	Banco com movimento	R\$ 51.840,00	Referente ao pagamento dos oito meses da construção
Débito	INSS a Recolher	R\$ 12.203,28	
Débito	FGTS a Recolher	R\$ 3.240,00	
Débito	IRRF a Recolher	R\$ 2.464,11	
Débito	Pró-Labore	R\$ 33.932,61	

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

A seguir, a demonstração de resultados no quadro 45, seguido do balancete finalizado ao final do exercício no Quadro 46.

**Quadro 45 – Demonstração de Resultado ao final do primeiro exercício.**

Receita Total	R\$ 0,00
Vendas	R\$ 0,00
(-) Deduções	R\$ 0,00
PIS	R\$ 0,00
COFINS	R\$ 0,00

Receita Líquida	R\$ 0,00
(-) Custo das Vendas	R\$ 0,00
Custo do Produto Vendido	R\$ 0,00
Lucro Bruto	R\$ 0,00
Despesas/Receitas Operacionais	R\$ 25.136,10
Energia Elétrica	R\$ 540,00
Internet	R\$ 809,10
Telefone	R\$ 270,00
Despesas com veículos	R\$ 2.700,00
Aluguel	R\$ 11.700,00
Despesas Administrativas	R\$ 9.117,00
(=) Lucro Operacional Antes do IR e CSLL	-R\$ 25.136,10
Compensações	
(-) Provisão IR e CSLL	
(=) Resultado Líquido do Exercício	-R\$ 25.136,10

Fonte: Dados da Pesquisa (2023).

**Quadro 46 – Balanço Patrimonial ao final do primeiro exercício**

Ativo	R\$ 532.403,80	Passivo	R\$ 532.403,80
Circulante	R\$ 522.403,80	Circulante	R\$ 7.539,90
Disponível	R\$ 107.367,06	Energia Elétrica a Pagar	R\$ 60,00
Caixa		Internet a Pagar	R\$ 89,90
Bancos c/ movimento	R\$ 107.367,06	Telefone a Pagar	R\$ 30,00
Clientes		Aluguel a Pagar	R\$ 1.300,00
Locatários		Contas a Pagar	R\$ 300,00
Estoques de imóveis	R\$ 405.904,05	INSS a Recolher	R\$ 1.355,92
Estoques de Imóveis Concluídos	R\$ 405.904,05	IRRF a Recolher	R\$ 273,79
Estoque de Imóveis em Construção		Pró-Labore a Pagar	R\$ 3.770,29
Terrenos em Estoque a Comercializar		FGTS a Recolher	R\$ 360,00
Impostos a Recuperar	R\$ 9.132,69	ISS Retido a Recolher	
Outros Impostos a Recuperar	R\$ 9.132,69		
PIS a Recuperar	R\$ 1.629,06		
COFINS a Recuperar	R\$ 7.503,63		
Não Circulante	R\$ 10.000,00		
Realizável a Longo Prazo		Patrimônio Líquido	R\$ 524.863,90
Imobilizado	R\$ 10.000,00	Capital Social	R\$ 550.000,00
Móveis	R\$ 8.000,00	Capital Subscrito	R\$ 550.000,00
Computadores e periféricos	R\$ 2.000,00	Lucros ou Prejuízos Acumulados	
Intangível		Prejuízos do Exercício	-R\$ 25.136,10

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Devido à ausência de vendas ou locações do imóvel, a empresa não gerou receitas durante o período, resultando em prejuízo no encerramento do exercício. Conseqüentemente, não será necessário apurar o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) devido a essa circunstância.

## 4.2 PRECIFICAÇÃO PARA VENDA DO IMÓVEL

A precificação do imóvel seguirá a mesma metodologia adotada para determinar o valor do terreno. Nesse processo, serão identificados três imóveis de padrão popular, em alvenaria, novos e prontos para habitar, semelhantes ao imóvel em questão. A partir daí, será calculado o valor do metro quadrado construído de cada uma dessas casas, e, por meio da média desses valores, será estabelecida a referência para os preços de venda e aluguel do imóvel. Os imóveis estão nas figuras 8, 9 e 10

**Figura 08 – Casa 01**

<p>Casa 01</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Localização: Bairro Barragem, Rio do Sul;</li><li>• Área do imóvel: 70,90m<sup>2</sup></li><li>• Área do terreno: 308,12m<sup>2</sup>;</li><li>• Loteamento com calçamento;</li><li>• Valor: R\$ 380.000,00;</li><li>• Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 5.359,66</li></ul>	
---	---

Fonte: Cifra Imóveis (2023).

**Figura 09 – Casa 02**

<p>Casa 02</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização: Bairro Barragem, Rio do Sul;</li> <li>• Área do imóvel: 83,99m<sup>2</sup></li> <li>• Área do terreno: 366,31m<sup>2</sup>;</li> <li>• Loteamento asfaltado;</li> <li>• Valor: R\$ 465.000,00;</li> <li>• Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 5.536,37</li> </ul>	
---	--

Fonte: Granvale (2023).

**Figura 10 – Casa 03**

<p>Casa 03</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização: Bairro Barragem, Rio do Sul;</li> <li>• Área do imóvel: 83m<sup>2</sup></li> <li>• Área do terreno: 141m<sup>2</sup>;</li> <li>• Loteamento asfaltado;</li> <li>• Valor: R\$ 410.000,00;</li> <li>• Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 4.964,00</li> </ul>	
---	--

Fonte: Korte Imóveis (2023).

Após a pesquisa, foi constatado que a média do valor do metro quadrado dos imóveis à venda é de R\$ 5.286,67. Utilizando essa média como referência, ao multiplicá-la pelos 100 metros quadrados do imóvel em questão, chegamos ao valor de R\$ 528.667,00 para a venda do imóvel, que também servirá como base para o cálculo do valor do aluguel.

Para determinar o preço do aluguel do imóvel, há duas abordagens que consideram dois valores médios. A primeira delas é de 0,75% do valor venal, o que resulta em R\$ 3.965,00. A segunda abordagem leva em conta o valor médio apurado ao longo de 2022, que é de R\$ 36,65 por metro quadrado, totalizando um aluguel mensal de R\$ 3.665,00, poderia ainda calcular uma média ponderada entre os dois, resultando em um valor de aluguel estipulado em R\$ 3.815,00 mensais.

Mas, em uma pesquisa de mercado, foi observado que este valor fica fora da realidade, o que pode dificultar muito para encontrar um locador. Como demonstrado na figura 11, uma casa de um padrão bem mais alto que do imóvel em questão e semi-mobiliada ainda custa R\$ 315,00 a menos que o valor estipulado. Partindo para casas com tamanhos e padrões mais semelhantes (figuras 12 e 13) já é possível observar a grande diferença nos valores.

**Figura 11 – Imóvel para locação 01**

<p style="text-align: center;">Imóvel para locação 01</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Localização: Bairro Budag (Próximo ao bairro Barragem)</li><li>• Área construída do imóvel: 126,41 m<sup>2</sup></li><li>• Área do terreno: 517,42 m<sup>2</sup></li><li>• Fora da área de risco de enchentes;</li><li>• 2 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro, varanda, semi-mobiliada, detalhes em gesso e iluminação diferenciada</li><li>• Valor: R\$ 3.500,00 mensais;</li></ul>	
--	---

Fonte: Mazzini (2023).

**Figura 12 – Imóvel para locação 02**

<p>Imóvel para locação 02</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização: Bairro Progresso</li> <li>• Fora da área de risco de enchentes;</li> <li>• 2 dormitórios, 1 suíte, 1 banheiro, sacada e possui os móveis da cozinha.</li> <li>• Aluga somente a parte de cima, sem utilização do terreno, lavação dividida com demais inquilinos;</li> <li>• Valor: R\$ 1.800,00 mensais;</li> </ul>	 
--	---

Fonte: Imobiliária Jardim Sul (2023).

**Figura 13 – Imóvel para locação 03**

<p>Imóvel para locação 03</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização: Bairro Centro</li> <li>• Na área de risco de enchentes;</li> <li>• 3 dormitórios, 1 banheiro, varanda e garagem;</li> <li>• Área construída: 132 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Área do Terreno: 302,24 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Valor: R\$ 1.900,00 mensais;</li> </ul>	 
--	---

Fonte: Pacher (2023).

Pela escassez de imóveis disponíveis para locação na região, a pesquisa não pode ser tão minuciosa, porém foram escolhidos imóveis com pontos fracos e fortes que possam equilibrar o valor entre si, o imóvel 02 possui localização fora de área de enchente, já possui alguns móveis, mas, aluga somente o andar superior da casa, não podendo usufruir do terreno

e garagem, além de não ter muita privacidade ainda é longe do centro. Já o imóvel 03 possui uma boa localização, próxima do centro da cidade e de mercados, bancos, padarias, porém está na área de risco da enchente. Na questão de dormitórios e distribuição dos cômodos, ambas possuem semelhança com o imóvel construído pela nossa empresa.

Analisando dessa forma e identificando os pontos fortes do imóvel que será locado (fora do risco de enchentes, novo e com privacidade) o valor de locação será de R\$ 1.850,00 mensais, arcando com IPTU, água e luz.

#### 4.3 CUSTO PARA MANTER UM IMÓVEL LOCADO POR CINCO ANOS,

Para avaliar os custos associados à manutenção de um imóvel disponível para locação, como por exemplo a depreciação e os custos do imóvel, pode-se escolher entre realizar um ajuste ao valor justo ou adotar o custo baseado na vida útil do bem, com uma depreciação anual fixa de 4%. Neste contexto, será escolhido o segundo método. Além disso, despesas como taxas, manutenções básicas e impostos geralmente são de responsabilidade do locador. Quanto a reformas essenciais, seus custos podem variar entre R\$ 1.000,00 e R\$ 5.000,00, considerando que o imóvel em questão é novo, inicialmente optaremos pelo valor mais baixo. No cálculo do custo, será considerada a depreciação anual conforme as diretrizes da Receita Federal, assim como evidenciado no Quadro 47.

**Quadro 47 – Depreciação e reformas no imóvel**

Custo	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Total
Depreciação/ Custo Anual	R\$ 16.236,18	R\$ 81.180,90				
Reformas	R\$ 1.000,00	R\$ 5.000,00				
Total	R\$ 17.236,18	R\$ 86.180,90				

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Conforme evidenciado no quadro anterior, o custo total do imóvel locado ao longo de cinco anos é de R\$ 86.180,90.

#### 4.4 LUCRO OBTIDO NA OPERÇÃO

Para determinar o lucro obtido, procede a contabilização das vendas e dos valores recebidos ao longo dos cinco anos de aluguel. Esse processo permitirá determinar qual das opções é a mais vantajosa para a empresa, garantindo sua continuidade no mercado imobiliário.

#### 4.4.1 Venda do Imóvel

Com o término da construção em dezembro e o encerramento do exercício no mesmo mês, apresenta-se o balanço patrimonial do primeiro trimestre deste novo no quadro 47. Assim como no exercício anterior, ainda há prejuízo, uma vez que a venda do imóvel não se concretizou.

Como mencionado anteriormente, a obtenção do CRECI é indispensável para atuar na negociação de imóveis, e no caso de imobiliárias, é essencial possuir o CRECI Jurídico. Este último requer o pagamento de uma anuidade válida por 12 meses. Com o início de um novo ano calendário, torna-se necessário efetuar o pagamento desta anuidade conforme o valor estabelecido pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina, conforme detalhado no Quadro nº 48.

**Quadro 48 – Pagamento Anuidade CRECI**

Apropriação da despesa		
Crédito	Assinaturas/Anuidades	
Débito	Assinaturas/Anuidades	R\$ 3.180,00
Pagamento		
Débito	Assinaturas/Anuidades	
Crédito	Caixas/Bancos c/ Movimento	R\$ 3.180,00

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

No exercício anterior, os custos, tais como pró-labore, INSS Patronal e FGTS, foram classificados como custos porque o sócio estava envolvido diretamente na execução da obra. Contudo, após a conclusão da obra, a remuneração será considerada uma despesa. Isso ocorre devido à transição dos serviços prestados pelo proprietário, que deixam de estar vinculados à produção para estar focados na etapa de venda.

É importante destacar que, embora a venda ainda não tenha ocorrido, o prazo está em conformidade com as expectativas do mercado imobiliário local. De acordo com as tendências do setor, a média para a venda de um imóvel novo deste padrão é de seis meses.

No mês de junho, foi registrada a primeira venda da empresa, conforme o prazo médio estipulado e pelo valor anunciado à vista. Os detalhes contábeis desta transação estão refletidos nos Quadros 49 a 52.

**Quadro 49 – Receita de venda**

Débito	Caixa e Bancos	
Crédito	Receita de Venda de Imóveis	R\$ 528.667,00

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

**Quadro 50 – Custos do imóvel**

Débito	Custo dos Produtos Vendidos	
Crédito	Estoque de imóveis concluídos	R\$ 405.904,05

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

**Quadro 51 – PIS sobre a venda**

Débito	(-) PIS	
Crédito	PIS a Pagar	R\$ 8.723,00

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

**Quadro 52 – COFINS sobre a venda**

Débito	(-) COFINS	
Crédito	COFINS a Pagar	R\$ 40.179,45

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Os Quadros 53 e 56 exibem a demonstração de resultado e o balanço patrimonial da empresa após a venda do imóvel, seguindo a legislação, os impostos a recuperar já foram compensados assim com o prejuízo acumulado teve 30% do seu valor compensado, já os Quadros 54 e 55 apresenta a apuração do IRPJ e CSLL a pagar.

**Quadro 53 – Demonstração de resultado (venda do imóvel)**

Receita Total	R\$ 528.667,00
Vendas	R\$ 528.667,00
(-) Deduções	R\$ 48.902,45
PIS	R\$ 8.723,00
COFINS	R\$ 40.179,45
Receita Líquida	R\$ 479.764,55
(-) Custo das Vendas	R\$ 405.904,05
Custo do Produto Vendido	R\$ 405.904,05
Lucro Bruto	R\$ 73.860,50
Despesas/Receitas Operacionais	R\$ 48.419,40
Energia Elétrica	R\$ 360,00
Internet	R\$ 539,40
Telefone	R\$ 180,00
Despesas com veículos	R\$ 1.800,00
Pró-Labore	R\$ 27.000,00
FGTS	R\$ 2.160,00
INSS	R\$ 5.400,00
Aluguel	R\$ 7.800,00
Despesas Administrativas	R\$ 3.180,00
(=) Lucro Operacional Antes do IR e CSLL	R\$ 25.441,10
Compensações	R\$ 7.632,33
(-) Provisão IR e CSLL	R\$ 4.274,10
(=) Resultado Líquido do Exercício	R\$ 13.534,67

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

**Quadro 54 – Apuração do Imposto e Contribuição a pagar.**

Lucro Real	
Base Cálculo IRPJ	R\$ 17.808,77
15% IRPJ	R\$ 2.671,32
IRPJ	R\$ 2.671,32

Base de Cálculo CSLL	R\$ 17.808,77
CSLL	R\$ 1.602,79

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

#### Quadro 55 - Provisão IRPJ e CSLL

Débito	IRPJ	
Crédito	IRPJ a Pagar	R\$ 2.671,32
Débito	CSLL	
Crédito	CSLL a Pagar	R\$ 1.602,79

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

#### Quadro 56 – Balanço Patrimonial (Venda do imóvel)

Ativo	R\$ 598.154,06	Passivo	R\$ 598.154,06
Circulante	R\$ 597.286,75	Circulante	R\$ 61.255,85
Disponível	R\$ 588.154,06	Energia Elétrica a Pagar	R\$ 60,00
Caixa		Internet a Pagar	R\$ 449,30
Bancos c/ movimento	R\$ 588.154,06	Telefone a Pagar	R\$ 210,00
Clientes		Aluguel a Pagar	R\$ 1.300,00
Locatários		Contas a Pagar	R\$ 300,00
Estoques de imóveis		INSS a Recolher	R\$ 1.355,92
Estoques de Imóveis Concluídos		IRRF a Recolher	R\$ 273,79
Estoque de Imóveis em Construção		Pró-Labore a Pagar	R\$ 3.770,29
Terrenos em Estoque a Comercializar		FGTS a Recolher	R\$ 360,00
Impostos a Recuperar	R\$ 9.132,69	PIS a Pagar	R\$ 7.093,94
Outros Impostos a Recuperar	R\$ 9.132,69	COFINS a Pagar	R\$ 32.675,82
PIS a Recuperar	R\$ 1.629,06	IRPJ a Pagar	R\$ 2.671,32
COFINS a Recuperar	R\$ 7.503,63	CSLL a Pagar	R\$ 1.602,79
Não Circulante	R\$ 10.000,00		
Realizável a Longo Prazo		Patrimônio Líquido	R\$ 546.030,90
Imobilizado	R\$ 10.000,00	Capital Social	R\$ 550.000,00
Móveis	R\$ 8.000,00	Capital Subscrito	R\$ 550.000,00
Computadores e Periféricos	R\$ 2.000,00	Prejuízos Acumulados	-R\$ 17.503,77
Intangível		Lucros do Exercício	R\$ 13.534,67

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

Ao concluir o balanço, destacou-se um resultado líquido de R\$ 13.534,67 e um saldo em caixa de R\$ 588.154,06. Esses números indicam o sucesso da venda, conseguindo compensar parte do prejuízo ocorrido durante a construção e gerando capital adicional para a viabilização de mais um imóvel do mesmo padrão, ou até mesmo para a construção de múltiplos imóveis menores. Este desempenho evidencia que, por meio das vendas, é possível inserir-se efetivamente no mercado, proporcionando um rendimento expressivo que requer paciência, mas oferece uma rentabilidade significativa.

#### 4.4.2 Recebimento do Aluguel

Conforme mencionado anteriormente, os imóveis destinados à locação como investimento devem ser registrados no ativo não circulante. Portanto, o Quadro 57 apresenta o crédito do valor da conta de estoques para a categoria "propriedade para investimentos".

##### Quadro 57 – Correção da conta para iniciar a locação

Débito	Propriedade para investimento	
Crédito	Estoque de imóveis concluídos	R\$ 405.904,05

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

No Quadro 58, são exibidos os rendimentos, custos e despesas relativos à locação do imóvel, somente para representar sua contabilização. A empresa pertencente ao lucro real realizará a apuração anual do IRPJ e CSLL, as demonstrações contábeis do primeiro ano estão representadas nos Quadros 59 e 60, não há apuração dos impostos pois obteve prejuízo, mas, com impostos como PIS e COFINS foram compensados com os valores retidos. Além disso, nos anos seguintes será considerando um aumento no aluguel de R\$ 100,00, conforme acordado com o locatário, assim como também contém os valores de reformas já estipulados e os impostos incidentes sobre as operações foram levados em consideração.

##### Quadro 58 – Recebimento, despesas e custos de locação

Provisão do aluguel a receber			
Débito	Contas a Receber (AC)		Provisionamento do valor do recebimento do aluguel.
Crédito	Receitas de Aluguel	R\$ 1.850,00	
Valor líquido a receber			
Débito	Caixa ou Banco c/ movimento		Recebimento do valor
Crédito	Contas a Receber	R\$ 1.850,00	
PIS			
Débito	(-) PIS		Valor do recebimento do aluguel * 1,65%
Crédito	PIS a Pagar	R\$ 30,52	
COFINS			
Débito	(-) COFINS		Valor do Recebimento do aluguel * 7,6%
Crédito	COFINS a pagar	R\$ 140,60	
Reformas			
Débito	Construções em andamento	R\$ 1.000,00	Valor previsto de reformas anuais + pagamento de impostos e dos serviços
Débito	PIS	R\$ 16,50	
Débito	COFINS	R\$ 76,00	
Crédito	Caixa ou Banco c/ movimento	R\$ 1.092,50	
Conclusão da reforma			
Débito	Propriedades para Investimento		Conclusão da reforma e transferência do custo para a conta do imóvel em questão
Crédito	Construções em andamento	R\$ 1.000,00	
Depreciação			
Débito	Despesas com Depreciação		Valor dos móveis * 10% + Valor dos Computadores * 20%
Crédito	Depreciação Acumulada	R\$ 1.200,00	
Custos			
Débito	Custos do Produto Vendido		

Crédito	Imóveis para Investimento	R\$ 16.236,18	Valor de custo do imóvel / tempo de vida útil do imóvel.
Apropriação – Anuidade CRECI			
Crédito	Assinaturas/Anuidades		
Débito	Assinaturas/Anuidades		R\$ 3.180,00
Pagamento - Anuidade CRECI			
Débito	Assinaturas/Anuidades		
Crédito	Caixa ou Banco c/ movimento		R\$ 3.180,00

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

#### Quadro 59 – Demonstração de Resultado (Alugando o imóvel)

Receita Total	R\$ 22.200,00
Receita de locação de imóvel	R\$ 22.200,00
(-) Deduções	R\$ 2.053,50
PIS	R\$ 366,30
COFINS	R\$ 1.687,20
Receita Líquida	R\$ 20.146,50
(-) Custo das Vendas	R\$ 16.236,18
Custo do Produto Vendido	R\$ 16.236,18
Lucro Bruto	R\$ 3.910,32
Despesas/Receitas Operacionais	R\$ 94.858,80
Pró-Labore	R\$ 54.000,00
Energia Elétrica	R\$ 720,00
Internet	R\$ 1.078,80
Telefone	R\$ 360,00
Aluguel	R\$ 15.600,00
Despesa com veículos	R\$ 3.600,00
INSS	R\$ 10.800,00
FGTS	R\$ 4.320,00
Depreciações	R\$ 1.200,00
Despesas Administrativas	R\$ 3.180,00
(=) Lucro Operacional Antes do IR e CSLL	-R\$ 90.948,48
(-) Provisão IR e CSLL	
(=) Resultado Líquido do Exercício	-R\$ 90.948,48

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

#### Quadro 60 – Balanço Patrimonial (Alugando o imóvel)

Ativo	R\$ 443.508,82	Passivo	R\$ 443.508,82
Circulante	R\$ 434.708,82	Circulante	R\$ 9.593,40
Disponível	R\$ 34.815,76	Energia Elétrica a Pagar	R\$ 60,00
Caixa		Internet a Pagar	R\$ 89,90
Bancos c/ movimento	R\$ 34.815,76	Telefone a Pagar	R\$ 30,00
Clientes		Aluguel a Pagar	R\$ 1.300,00
Locatários		Contas a Pagar	R\$ 300,00
Estoques de imóveis	R\$ 390.667,87	INSS a Recolher	R\$ 1.355,92
Estoques de Imóveis Concluídos	R\$ 390.667,87	IRRF a Recolher	R\$ 273,79
Estoque de Imóveis em Construção		Pró-Labore a Pagar	R\$ 3.770,29
Terrenos em Estoque a Comercializar		FGTS a Recolher	R\$ 360,00
Impostos a Recuperar	R\$ 9.225,19	ISS Retido a Recolher	
Outros Impostos a Recuperar	R\$ 9.225,19	PIS a Pagar	R\$ 366,30
PIS a Recuperar	R\$ 1.645,56	COFINS a Pagar	R\$ 1.687,20
COFINS a Recuperar	R\$ 7.579,63		
INSS a Recuperar			
FGTS a Recuperar			
Não Circulante	R\$ 8.800,00		

Realizável a Longo Prazo			
Propriedades para Investimento		Patrimônio Líquido	R\$ 433.915,42
Imobilizado	R\$ 8.800,00	Capital Social	R\$ 550.000,00
Móveis	R\$ 8.000,00	Capital Subscrito	R\$ 550.000,00
Equipamentos	R\$ 2.000,00	Prejuízos Acumulados	-R\$ 25.136,10
Depreciações Acumuladas	-R\$ 1.200,00	Prejuízos do Exercício	-R\$ 90.948,48

Fonte: Dados da pesquisa (2023).

No primeiro ano, mesmo alugando o imóvel desde o início, a empresa obteve prejuízo, uma situação que persistiu nos anos subsequentes. A única diferença notável é que os valores decresceram gradualmente à medida que os aluguéis aumentavam, resultando em -R\$ 89.589,48, -R\$ 88.770,48, -R\$ 87.681,48 e R\$ 86.592,48, respectivamente. Ao totalizar, acumulados -R\$ 261.955,48 em prejuízos. De fato, a empresa não conseguiu honrar suas obrigações, visto que seu caixa também ficou negativo já no decorrer do segundo ano. Torna-se evidente que a opção de alugar o imóvel não se revelou benéfica para inserir a empresa no mercado, especialmente considerando a dificuldade de suportar as despesas básicas mensais.

#### 4.5 QUAL A OPÇÃO MAIS VANTAJOSA?

Para determinar a melhor opção, é crucial alinhar os objetivos da empresa, que, como mencionado anteriormente, incluem estabelecer-se no mercado imobiliário e prosperar nessa área.

Ao avaliar os resultados, a venda emerge como a opção mais vantajosa. Ela proporciona um lucro significativo, de aproximadamente R\$ 13.600,00, e cria um caixa com recursos suficientes para construir mais dois imóveis do mesmo porte, ou até mesmo, mais imóveis de tamanhos inferiores, pagos à vista, ainda obtendo excedente de caixa. Isso permitiria à empresa expandir rapidamente no mercado. Levando em consideração que, a construção de um imóvel leva cerca de 7 a 9 meses, a empresa concluiria a construção de dois imóveis em apenas dois anos, mantendo os mesmos custos e preços de venda.

Outra vantagem da venda é a eliminação do risco de encontrar locatários inadequados, que não cuidem do imóvel ou não cumpram suas obrigações financeiras.

Por outro lado, alugar o imóvel oferece um retorno financeiro mais gradual, mas garante uma renda mensal constante. Essa renda pode ser particularmente útil em meses de vendas mais fracas ou durante a construção de novos imóveis. Nesse cenário, não é viável, mas futuramente a empresa pode investir o valor disponível em um terreno e negociar custos de materiais e mão de obra com fornecedores, parcelando essas despesas e utilizando a receita do aluguel para cobrir essas parcelas. Consequentemente, após a conclusão do novo imóvel, a renda mensal

aumentaria gradualmente. No entanto, é importante ressaltar que essa abordagem resultará em um retorno mais demorado.

A locação também tem a vantagem de isentar a empresa de certos custos, como IPTU e taxas de água e luz, que são de responsabilidade do locatário até que o imóvel seja vendido ou alugado. Por outro lado, a desvantagem da locação está na potencial demora ou dificuldade em encontrar um locatário, uma vez que um imóvel desocupado representa perdas financeiras, embora essa dinâmica possa variar de acordo com a região.

Portanto, em consonância com os objetivos da empresa, a opção mais vantajosa é a venda do imóvel, em virtude de sua maior rentabilidade, não correr o risco de não conseguir locadores e obter prejuízo, se abster de certos custos e conseguir se incluir de maneira mais rápida no mercado, fortalecendo sua imagem e facilitando as negociações com fornecedores. Esse posicionamento também possibilita a criação de relações com parceiros e a expansão para novas regiões em busca de novos imóveis.

No entanto, não é imperativo descartar completamente a opção de aluguel. Como mencionado, ela pode ser uma fonte de renda adicional durante períodos de vendas mais lentas ou durante a construção de novos imóveis. Após a empresa se consolidar no mercado, o aluguel pode se tornar uma opção de investimento viável.

## 5. CONCLUSÃO

O objetivo de fazer o dinheiro render preocupa muitas pessoas, sejam elas físicas ou jurídicas, para alcançar isso, existem diversas abordagens, desde as mais lucrativas até as menos rentáveis, que demandam diferentes níveis de capital inicial. Neste estudo, alinhado a esse princípio, foi avaliado qual atividade seria mais rentável quando se trata de um imóvel próprio para habitação de 100m<sup>2</sup>: vender ou alugar?

Primeiramente, é crucial compreender quanto é gasto para manter uma empresa do setor imobiliário, tentando se inserir no mercado e apurada pelo regime de tributação do lucro real, cidade de Rio do Sul. Nesse contexto, foram considerados os gastos com aluguel, pró-labore, despesas básicas como energia elétrica, internet e até despesas administrativas. O valor anual total apurado para essas despesas é de R\$ 94.858,80. No entanto, durante a fase de construção, algumas dessas despesas são categorizadas como custos, pois estão diretamente ligadas à produção, como é o caso do pró-labore e das obrigações trabalhistas, desse modo, como se trata de uma empresa do setor imobiliário, sua produção está relacionada à construção e reforma de imóveis.

Iniciando com um capital de R\$ 550.000,00, sendo deste R\$ 540.000,00 aplicados em disponíveis, prontos para a utilização. O primeiro passo foi a aquisição de um terreno, localizado no bairro barragem em Rio do Sul, tendo seu valor apurado pela média local, chegando ao valor de R\$ 102.940,00, além disso ainda foram gastos R\$ 7.008,74 em ITBI, escritura e registro do mesmo. Para iniciar a construção é necessário a elaboração de um projeto arquitetônico da casa que conta com três dormitórios, um banheiro, sala e cozinha conjugas e área de serviço. Simultaneamente, foi iniciado o processo para obter o "habite-se", que atesta a segurança do imóvel desde o projeto, onde juntos custaram R\$ 14.500,00. Os custos de construção do imóvel foram apurados com base no custo unitário básico da construção civil (CUB) de Santa Catarina, onde entre mão de obra, materiais, impostos, despesas administrativas e equipamentos foram gastos R\$ 245.064,68, caso ainda opte por manter o imóvel locado, é importante levar em conta os valores associados à depreciação e às reformas estruturais, totalizando R\$ 17.236,18 ao longo de um ano. A construção do imóvel que levou nove meses, foi finalizada e obteve seu "habite-se" aprovado no mês de dezembro, portanto foram encerradas as demonstrações contábeis no mesmo mês, apresentando um prejuízo de R\$ 25.136,10 por não haver nenhuma receita no decorrer do ano.

A determinação dos preços de venda e locação do imóvel foi baseada na média dos valores de propriedades semelhantes, considerando também as regiões próximas ao terreno

adquirido. Para venda, o valor estabelecido é de R\$ 528.667,00, com o imóvel pronto para morar. No caso de locação, a mensalidade é de R\$ 1.850,00, e é importante observar que custos como água, luz e IPTU não estão inclusos, sendo de responsabilidade do locatário. Vale ressaltar que estes valores são baseados em uma pesquisa realizada após as ondas de enchentes no município nos meses de outubro e novembro de 2023, e, de acordo com um corretor de imóveis atuante na região, os imóveis fora da área de risco de enchente podem ter uma valorização de até 30% após esses eventos.

A média de tempo para a venda de imóveis na região é de seis meses. Considerando esse período, a venda teria sido concluída em junho, resultando em seis meses sem receita. No entanto, a empresa possuía recursos suficientes em caixa para cobrir as despesas durante esse intervalo. O custo total do imóvel, incluindo terreno, construção e outros custos, foi de R\$ 405.904,05. Após deduções de despesas, impostos e compensação do prejuízo do exercício anterior, a empresa alcançou um lucro de R\$ 13.534,67 com a operação. Após a venda, o saldo de caixa ficou em R\$ 588.154,06, destacando o sucesso na transação.

No contexto da locação, a busca por um locatário foi consideravelmente mais ágil, resultando na ocupação do imóvel desde o início do ano e gerando uma receita de R\$ 22.200,00 ao longo do ano. No entanto, como mencionado anteriormente, as despesas anuais da empresa totalizam R\$ 94.858,80, equivalendo a R\$ 7.904,90 mensais. Dado que a receita do aluguel é de R\$ 1.850,00, não há recursos suficientes para cobrir as obrigações básicas da empresa. Isso resultou em um prejuízo de R\$ 90.948,48 no ano atual, e essa tendência persistiria nos anos seguintes, acumulando um total de R\$ 261.955,48 em prejuízos ao longo de cinco anos.

Em conclusão, após a realização deste estudo detalhado sobre o investimento imobiliário e a escolha entre alugar ou vender imóveis próprios, fica evidente que a opção mais vantajosa, do ponto de vista financeiro, é a venda. Os cálculos, contabilizações, análises de custos e precificação indicam que a venda de imóveis próprios resulta em maior rentabilidade a curto prazo, possibilitando à empresa acumular capital e expandir seu alcance no mercado imobiliário.

No entanto, é importante ressaltar que o aluguel ainda desempenha um papel relevante em determinadas circunstâncias. Quando a empresa estiver em uma posição mais sólida e consolidada no mercado, o aluguel pode representar uma fonte de renda constante e confiável, particularmente útil durante períodos de menor atividade no setor imobiliário. Além disso, o aluguel pode ser uma opção de investimento quando a empresa busca diversificar sua carteira de ativos.

Assim, a escolha entre alugar e vender imóveis próprios depende não apenas dos objetivos financeiros da empresa, mas também de seu estágio de desenvolvimento e estratégias de negócios. Ambas as opções têm méritos, e a decisão deve ser tomada com base em uma avaliação cuidadosa das circunstâncias específicas da empresa e das condições do mercado imobiliário. Portanto, a flexibilidade e a capacidade de adaptação a diferentes situações são essenciais para o sucesso no setor de investimento imobiliário.

Contudo, ao levar em consideração os objetivos e cenários atuais enfrentados pela empresa, a opção mais vantajosa, tanto do ponto de vista financeiro quanto estratégico, seria efetuar a venda do imóvel.

Por meio desta pesquisa, foi possível atingir todos os objetivos propostos, apurar os custos, seja na venda ou locação por cinco anos, realizar a precificação das duas variáveis, foram elaboradas as demonstrações contábeis conseguindo assim observar o lucro obtido na operação e entender qual opção será mais viável.

## REFERÊNCIAS

Azevedo, Alex. *Compra e Venda de Imóveis: Aspectos Jurídicos e Contábeis*. Disponível em: <https://azevedo.adv.br/compra-e-venda-de-imoveis-aspectos-juridicos-e-contabeis/>. Acesso em: 03 dezembro 2023.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidente da República, [2023]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 09 abril 2023.

BRASIL. Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. *Lex: Coletânea de Legislação e Jurisprudência*, São Paulo, v. 48, p. 3-4, 1984.

BRASIL. Lei Nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências.

CAMPANI, Bianca Jaeger. *A era digital e mercado imobiliário: transformação e oportunidades. Marketing Estratégico-Florianópolis*, 2019.

CIFRA IMÓVEIS. *Casa de Alvenaria*. Disponível em: <https://cifra.imb.br/casa-de-alvenaria-venda-03-dormitorios-70m2-rua-vaticano-barragem-rio-do-sul>. Acesso em: 04 novembro 2023.

Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina CRECI – 11ª REGIÃO. Resolução Nº 1.483, de 06 de dezembro de 2022. Estabelece valores de anuidades e emolumentos devidos ao Sistema Cofeci-Creci no exercício de 2023.

DIEHL, Willian; DENICOL, Elias Milton; BRUCHÊZ, Adriane. *Aspectos contábeis e legais na contabilidade de uma Incorporadora Imobiliária*.

ELÉVON. *Por que o mercado imobiliário resistiu à pandemia?* Márcio Rapôso Imóveis, Maceió, 28 de abril de 2022. Disponível em: <https://blog.marcioraposo.com.br/por-que-o-mercado-imobiliario-resistiu-a-pandemia/>. Acesso em: 09 mar. 2023.

FARIAS, Geraldina Rodrigues. *Contabilidade nas atividades de construção civil/imobiliária*. 1998.

FILGUEIRAS, Isabel. *Investimento em renda fixa cresce 38% em volume com aumento da taxa de juros*. Valor Investe, São Paulo, 13 de maio de 2022. Disponível em: <https://valorinveste.globo.com/produtos/renda-fixa/noticia/2022/05/13/investimento-em-renda-fixa-cresce-38percent-em-volume-com-aumento-da-taxa-de-juros.ghtml>. Acesso em: 09 mar. 2023.

GMSP. *Grupo de Mídia São Paulo. Mídia Dados Brasil 2011*. São Paulo: Grupo de Mídia São Paulo, 2012.

IBGE. SINAPI. 2017. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv99992.pdf>. Acesso em: 20 maio 2023.

JHD IMÓVEIS, Quais as taxas na compra de um imóvel? Porto Alegre. Disponível em: <https://www.jhdimoveis.com.br/blog/quais-as-taxas-na-compra-de-um-imovel/4>. Acesso em: 19 maio 2023.

LIMA, Tomás. Cálculo de aluguel – Aprenda definitivamente como fazer. Sienge, 1 de novembro de 2017. Disponível em: <https://www.sienge.com.br/blog/calculo-de-aluguel/#:~:text=A%20regra%20base%20e%20mais,e%20R%24%201.000%20por%20m%C3%AAs>. Acesso em: 21 maio 2023.

MARION, José Carlos. Análise das demonstrações contábeis. 8. São Paulo Atlas 2019.

Ministério da Fazenda. Tributação de 2023. Gov.br. 14 de setembro de 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/meu-imposto-de-renda/tabelas/2023>. Acesso em: 12 de novembro de 2023.

Nitske, Emili. Custos e despesas de uma empresa: o que são e como controlar? 8 de março de 2023. Disponível em: <https://blog.contmatic.com.br/custos-e-despesas-de-uma-empresa-o-que-sao-e-como-controlar/#:~:text=Uma%20despesa%20%C3%A9%20um%20gasto,material%20de%20escrit%C3%B3rio%20entre%20outros..> Acesso em: 12 novembro 2023.

Oliveira, A. de. (2002). Construção civil: Procedimentos de arrecadação junto ao INSS. São Paulo: Atlas.

Pacher imobiliária. Opção 1942 – Locação Casa. Disponível em: <https://www.imobiliariapacher.com.br/?pg=detalhe&cod=1942>. Acesso em: 01 dezembro 2023.

Quinto Andar, O que é CRECI e por que é importante, 08 de julho de 2020. Disponível em: <https://conteudos.quintoandar.com.br/o-que-creci/#:~:text=O%20registro%20feito%20pelo%20profissional,passo%20%C3%A9%20tirar%20o%20CRECI...> Acesso em: 30 novembro 2023.

RIO DO SUL. Lei Nº 8, de 11 de dezembro de 1995. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano de rio do sul, revoga as leis municipais nº 1770/83, 2439/91, altera a lei complementar nº 51/00, e dá outras providências.

RIO DO SUL. Lei Nº 110, de 17 de dezembro de 2003. Institui o código tributário do município de rio do sul.

SCHERRER, Alberto Manoel. Contabilidade imobiliária: abordagem sistêmica, gerencial e fiscal. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

SCHNEIDER, Laerte Junior. Contábeis, 6 de julho de 2018. Disponível em: <https://www.contabeis.com.br/forum/contabilidade/293517/contabilizacao-de-irpj-e-csll-empresa-lucro-real-anual/>. Acesso em: 12 novembro 2023.

TEIXEIRA, Paulo J; PANTALEÃO, Milton J; TEIXEIRA, Gelson J. M. Construção Civil: Aspectos Tributários e Contábeis. 4. ed. Porto Alegre: Alternativa, 2012.

TORRES, Vitor. O que é Lucro Real? Entenda essa Tributação e como calcular. Contabilizei.blog, 24 de março de 2023. Disponível em: <https://www.contabilizei.com.br/contabilidade-online/lucro-real/>. Acesso em: 11 novembro 2023.

Urbelab, **Por que é uma boa opção investir em imóveis**, 2020. Disponível em: <https://urbe.me/lab/porque-e-uma-boa-opcao-investir-em-imoveis/>. Acesso em: 09 abril 2023.

Valor Investe, **Preço de aluguel de imóveis tem em 2022 maior alta em 11 anos**. 17 de janeiro de 2023. Disponível em: <https://valorinveste.globo.com/produtos/imoveis/noticia/2023/01/17/preco-de-aluguel-de-imoveis-tem-em-2022-maior-alta-em-11-anos.ghtml>. Acesso em: 04 novembro 2023.

Vasselai imóveis. **Loteamento Vista Bela I**. Disponível em: <<https://vasselai.imb.br/loteamento-vista-bela-i>> Acesso em: 01 novembro 2023.

Vasselai imóveis **Terreno para venda em Rio do Sul**. Disponível em: <https://vasselai.imb.br/terreno-para-venda-em-rio-do-sul-23>. Acesso em: 01 novembro 2023.

Viva Real, **Quais são as taxas de financiamento imobiliário em 2022?** 30 de agosto de 2022. Disponível em: <<https://www.vivareal.com.br/blog/dinheiro/financiar/quais-sao-as-taxas-de-financiamento-imobiliario/>> Acesso em: 09 mar. 2023.