

UNIGUAÇU – UNIÃO DE ENSINO SUPERIOR DO IGUAÇU LTDA.
FACULDADE UNIGUAÇU
CURSO DE BACHARELADO EM CIÊNCIAS CONTÁBEIS
Trabalho de Conclusão de Curso

BIANCA HELOISA TEIXEIRA
GEAN MEDEIROS LODI
MILENA CORREA DA SILVA

**ANÁLISE DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS APLICÁVEIS A
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS: UM ESTUDO DE CASO NO
LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA - PARANÁ**

SÃO MIGUEL DO IGUAÇU
2024

BIANCA HELOISA TEIXEIRA
GEAN MEDEIROS LODI
MILENA CORREA DA SILVA

**ANÁLISE DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS APLICÁVEIS A
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS: UM ESTUDO DE CASO NO
LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA - PARANÁ**

Trabalho de Conclusão de Curso para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis, junto a Faculdade UNIGUAÇU, sob orientação do Professor Edson Zequineli Junior.

SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

2024



Esta licença permite remixe, adaptação e criação a partir do trabalho, para fins não comerciais, desde que sejam atribuídos créditos ao(s) autor(es) e que licenciem as novas criações sob termos idênticos. Conteúdos elaborados por terceiros, citados e referenciados nesta obra não são cobertos pela licença.

TERMO DE APROVAÇÃO

BIANCA HELOISA TEIXEIRA

GEAN MEDEIROS LODI

MILENA CORREA DA SILVA

ANÁLISE DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS APLICÁVEIS A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS: UM ESTUDO DE CASO NO LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA - PARANÁ

Trabalho de Conclusão de Curso em Ciências Contábeis apresentado, sob a orientação do(a) professor(a) Edson Zequineli Junior, aprovado como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel no curso de Ciências Contábeis da Faculdade UNIGUAÇU, pela seguinte banca examinadora:

Professor (a) Orientador(a) (Presidente da banca)
Faculdade UNIGUAÇU

Professor (a) (Membro da comissão de avaliação)
Faculdade UNIGUAÇU

Professor (a) (Membro da comissão de avaliação)
Faculdade UNIGUAÇU

SÃO MIGUEL DO IGUAÇU, 04 DE NOVEMBRO DE 2024

RESUMO

O objetivo deste trabalho é analisar e determinar o regime tributário mais vantajoso para o Loteamento Vila Nova SPE LTDA, considerando os regimes de lucro presumido, lucro real e regime especial de tributação (RET). A metodologia utilizada baseou-se em pesquisa bibliográfica, explorando as características, vantagens e desvantagens de cada regime tributário no contexto de empreendimentos imobiliários. Os resultados obtidos apontam que o regime de lucro presumido é o mais adequado financeiramente para o empreendimento, devido à sua simplicidade operacional e às alíquotas reduzidas aplicáveis à receita bruta. Por outro lado, o regime de lucro real apresenta-se como uma alternativa viável apenas em cenários de elevado volume de custos, onde a apuração precisa das despesas pode resultar em menor carga tributária. O RET, apesar de vantajoso em determinados casos, não se mostrou ideal para o Loteamento Vila Nova. Conclui-se que o lucro presumido é a opção mais eficiente para otimizar os resultados financeiros, considerando o perfil e a operação do empreendimento.

Palavras-chave: tributação; regime especial de tributação; lucro presumido; lucro real; alíquotas.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- cálculo regime lucro presumido - 1º trimestre 2022.....	29
Tabela 2- cálculo regime lucro presumido - 2º trimestre 2022.....	29
Tabela 3- cálculo regime lucro presumido - 3º trimestre 2022.....	30
Tabela 4- cálculo regime lucro presumido - 4º trimestre 2022.....	30
Tabela 5- cálculo regime Lucro Real ano de 2022.....	31
Tabela 6- Comparação da Carga Tributária em Percentual por Regime Tributário com Base na Receita Bruta Anual de 2022.....	32

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

Art.	- Artigo
COFINS	- Contribuição para o financiamento da seguridade social
CSLL	- Contribuição social sobre o lucro líquido
IRPJ	- Imposto sobre a renda das pessoas jurídicas
ITBI	- Imposto sobre a transmissão de bens imóveis
n.	- Número
p.	- Página
PIB	- Produto Interno Bruto
PIS	- Programa de integração social
SAT	- Seguro de acidente de trabalho
RET	- Regime especial de tributação

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO	8
1.2 PROBLEMA DE PESQUISA	9
1.3 HIPÓTESE DE PESQUISA	9
2 OBJETIVO	10
2.1 OBJETIVO GERAL	10
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
3 JUSTIFICATIVA	11
4 REFERENCIAL TEÓRICO	12
4.1 ATIVIDADE IMOBILIÁRIA.....	12
4.1.1 Desmembramento.....	13
4.1.2 Loteamento	14
4.1.3 Diferença entre desmembramento e loteamento	15
4.1.4 Condomínio	16
4.1.5 Condomínio de lotes.....	16
4.1.6 Patrimônio de afetação.....	17
4.1.7 A Sociedade de Propósito Específico (SPE).....	18
4.2 TRIBUTAÇÃO	18
4.2.1 Tributação na pessoa física.....	19
4.2.2 Imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI).....	20
4.2.3 Contribuições Previdenciárias	21
4.2.4 Regime Especial de Tributação (RET)	21
4.2.5 Lucro presumido.....	22
4.2.6 Lucro Real	23
5 METODOLOGIA	25
5.1 PERSPECTIVA DE ESTUDO	25
5.2 DELIMITAÇÃO DO ESTUDO.....	25
5.3 LIMITAÇÕES DO ESTUDO	26
6 ANÁLISE DE RESULTADOS E DISCUSSÃO	28
6.1 COMPARAÇÃO DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS	28
6.1.1 Tabelas de cálculos dos impostos trimestrais por regime tributário – Lucro Presumido	29

6.1.2 Tabelas de cálculos dos impostos anuais por regime tributário – Lucro Real ..	31
6.1.3 Tabela comparativa de carga tributária	32
6.1.4 Receita Bruta.....	32
6.1.5 Custos das vendas	32
6.1.6 Receita Líquida	32
6.1.7 Adicional de IRPJ	33
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	35
REFERÊNCIAS.....	36
ANEXOS	41

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

Um loteamento é a divisão de uma área em lotes destinados à construção, com a criação de novas ruas e espaços públicos.

A complexidade do sistema tributário brasileiro impõe desafios significativos para as empresas do setor imobiliário, que buscam a otimização fiscal como estratégia para aumentar sua competitividade no mercado. Diante da diversidade de regimes tributários disponíveis, a escolha adequada e a eficiente aplicação destes tornam-se cruciais para o sucesso financeiro e operacional das empresas condomínio no setor imobiliário.

O cenário tributário nacional apresenta regimes como Lucro Presumido, Lucro Real e o Regime Especial de Tributação (RET), cada um com suas peculiaridades e exigências fiscais. Contudo, a complexidade do sistema tributário brasileiro não se resume apenas à escolha do regime mais adequado, ela se estende aos desafios e oportunidades que surgem durante a aplicação eficiente desses regimes, à interpretação e adaptação das normativas fiscais em constante evolução, bem como à gestão eficaz de suas operações contábeis.

Entretanto, essa complexidade também traz oportunidades para as empresas do setor imobiliário. A escolha estratégica de regimes tributários pode resultar em otimização fiscal, possibilitando maior capacidade de investimento, expansão de projetos e, conseqüentemente, um aumento da competitividade no mercado.

Analisar os regimes tributários aplicáveis a condomínios residenciais é de extrema importância para compreender os impactos fiscais sobre essas empresas e identificar estratégias para otimização fiscal e sustentabilidade financeira em um ambiente tributário dinâmico e exigente.

Ao ser abordado este tema, contribui-se não só para o conhecimento acadêmico, mas também é fornecido informações valiosas para gestores de edifícios de apartamentos, profissionais do setor imobiliário e gestores fiscais. Este estudo visa preencher lacunas relevantes na compreensão dos desafios e oportunidades enfrentados pelos condomínios residenciais na gestão tributária eficaz e incentivar uma abordagem financeira estratégica e sustentável.

1.1.1 Descrição do Loteamento Vila Nova SPE LTDA.

O Loteamento Vila Nova SPE LTDA., localizado no Lote Rural n. 117-A, n. 14, imóvel Guairacá, no bairro Belo Horizonte em Itaipulândia, é um empreendimento imobiliário projetado para atender tanto a residências quanto a estabelecimentos comerciais, sem um perfil específico de comprador. Com um total de 87 lotes disponíveis, o projeto oferece infraestrutura completa, incluindo pavimentação, redes de água e esgoto, iluminação pública e serviços de terraplenagem, garantindo um ambiente preparado para construção e ocupação. Classificada sob o CNAE 68.10-2-03, a empresa visa atender à demanda regional por terrenos urbanizados. Este estudo de caso analisa como os diferentes regimes tributários influenciam a carga tributária do empreendimento, levando em conta as características e o planejamento financeiro do Loteamento Vila Nova.

1.2 PROBLEMA DE PESQUISA

Qual o regime tributário aplicável aos empreendimentos imobiliários no segmento de loteamentos é mais vantajoso ao empreendimento Loteamento Vila Nova SPE LTDA.?

1.3 HIPÓTESE DE PESQUISA

O Regime tributário Lucro Presumido é a opção mais vantajosa financeiramente para a empresa Loteamento Vila Nova SPE LTDA.

2 OBJETIVO

2.1 OBJETIVO GERAL

Determinar qual dos regimes tributários aplicáveis aos empreendimentos imobiliários apresenta maior vantagem para o Loteamento Vila Nova SPE LTDA.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Analisar as características e os critérios de enquadramento dos regimes tributários de Lucro Presumido, Lucro Real e Regime Especial de Tributação (RET) o contexto do Loteamento Vila Nova SPE LTDA.;
- b) Comparar os impactos tributários de cada regime no Loteamento Vila Nova SPE LTDA., mensurando os valores e identificando o regime mais vantajoso para o empreendimento;
- c) Sugerir ao empreendimento o regime que mais se observar vantajoso.

3 JUSTIFICATIVA

Uma análise aprofundada dos regimes tributários aplicáveis a empreendimentos imobiliários é crucial para empresários e profissionais do setor entenderem os impactos fiscais de suas operações.

O ramo imobiliário desempenha um papel crucial na economia, tendo uma função significativa em termos de crescimento econômico, progresso urbano e geração de empregos.

Este ramo é complexo, passível a uma ampla gama de políticas governamentais, incluindo questões tributárias. Está sujeito a regimes tributários que podem variar de acordo com a natureza e o tamanho do empreendimento, bem como a legislação vigente. Essa complexidade pode ser um obstáculo para os empreendedores imobiliários na tomada de decisões financeiras e estratégicas.

Este estudo preenche uma lacuna no conhecimento acadêmico sobre o tema e oferece uma contribuição prática para os profissionais e *stakeholders* do setor imobiliário, auxiliando-os na gestão eficiente de suas operações.

4 REFERENCIAL TEÓRICO

4.1 ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

As incorporações imobiliárias exercidas em todo o território nacional, seguem disposições conforme a Lei n. 4.591/64, mais precisamente no parágrafo único do seu artigo 28, conceitua como incorporação imobiliária a atividade exercida no intuito da realização de promoção e realização de construção, objetivando a venda total ou parcial, de edificações ou unidades. Ou seja, é quando uma empresa assume a responsabilidade integral, desde o início, pela construção, organização e comercialização de unidades imobiliárias, que podem variar entre residenciais, como apartamentos, e comerciais, como salas, prédios e galpões.

Segundo Costa (2007, p.9) a atividade imobiliária compreende desmembramento de terrenos, loteamento, incorporação de imóveis, construção própria ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e a administração de centros comerciais, shopping centers e condomínios residenciais.

A incorporação se caracteriza pela figura do incorporador, que pode ser pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Segundo Caio Mario da Silva Pereira, citado pelo autor J. Nascimento Franco no livro "Incorporações imobiliárias" a incorporação imobiliária no Brasil surgiu quando um indivíduo propunha construir um prédio em um terreno bem localizado, obtendo a anuência do proprietário. Esse indivíduo providenciava o projeto arquitetônico e vendia as unidades autônomas, iniciando a obra quando tinha o número necessário de compradores. Ao vender todas as unidades, transferia o domínio de cada uma por meio de uma escritura pública e, após a conclusão da obra, entregava as chaves aos adquirentes. Esse indivíduo era o incorporador, responsável pela coordenação e realização da incorporação, garantindo a entrega das obras dentro do prazo, preço e

condições acordadas. Para ser incorporador, é necessário ser pessoa física ou jurídica, podendo ser um comerciante ou não, e ter qualificações específicas, como ser corretor de imóveis ou engenheiro civil registrado no órgão de classe. Aqueles que não possuem essas qualificações podem participar indiretamente da atividade por meio de um grupo econômico. (PEREIRA *apud* FRANCO, 1991)

Desta forma, o incorporador se torna uma espécie de viabilizador que coordena um empreendimento e resolve os diferentes problemas que surgem desde o planejamento da obra até a organização legal do condomínio, a serviço de um grupo de pessoas de igual interesse, de cooperação na aquisição conjunta de uma unidade em empreendimento de múltiplas unidades.

No direito brasileiro, a incorporação imobiliária ocorre quando um incorporador assume a responsabilidade de vender unidades autônomas de um edifício ainda em planejamento ou construção. Em contraste, as associações informais entre coproprietários para construir um edifício sob supervisão técnica não se qualificam como incorporações imobiliárias segundo a Lei Federal brasileira n. 4.591 de 1964. Isso ocorre porque essas associações carecem de um componente crucial: a venda ou promessa de venda de unidades autônomas.

Segundo a Lei Federal do Brasil n. 6.766/1979 o parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento. Os estados, o Distrito Federal e os municípios têm a autorização para criar regulamentações adicionais sobre o parcelamento do solo municipal, de forma a ajustar o que é estipulado nesta Lei às particularidades específicas de cada região e localidade.

4.1.1 Desmembramento

Segundo o artigo 2º da Lei Federal brasileira n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

4.1.2 Loteamento

Regulamentados pela Lei Federal brasileira n. 6.766, de 19 de dezembro 1979, um loteamento é a divisão de uma área de terra em parcelas destinadas à construção. Isso envolve a criação de uma estrutura urbana com áreas comerciais, industriais e residenciais, além da instalação de infraestrutura básica, como água, esgoto e energia elétrica. Antes de ser comercializado, o loteamento passa por aprovação da prefeitura, que verifica se está em conformidade com as regulamentações de uso do solo e atende aos requisitos estabelecidos. O loteador também deve fornecer documentos, incluindo a matrícula da área e certidões negativas de impostos municipais. É responsabilidade dele planejar e executar as obras de infraestrutura, como estradas e drenagem de águas pluviais.

O parágrafo 1º, do artigo 2º da Lei Federal brasileira n. 6.766/1979 define loteamento como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

O loteamento é a modalidade de urbanificação, forma de ordenação urbanística do solo ou “atividade deliberada de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, quer criando áreas urbanas novas pelo beneficiamento do solo ainda não urbanificado, que modificando solo já urbanificado”. Distingue-se da urbanização, que é “um fenômeno espontâneo de crescimento das aglomerações urbanas em relação com a população rural” (Silva, 1995, p.289)

O tamanho dos lotes de um loteamento é definido pelo plano diretor ou lei municipal, não podendo ter área inferior a 125 metros quadrados e frente inferior a 5 metros. (BRASIL, Lei n. 16.766 de 19 dezembro 1979)

A ocupação e loteamento não podem ocorrer em qualquer tipo de solo. Independente da questão de zoneamento, que define os usos do solo em cada setor da cidade, as condições físicas do solo, muitas vezes, se tornam obstáculos à ocupação, isso quando não apresenta, ainda, perigo aos ocupantes. Existem ocupações legais e ocupações ilegais. As ocupações legais são feitas de acordo com as exigências legais, cumprindo todas as normas impostas pelas legislações nacionais e da prefeitura local. As ocupações ilegais são aquelas feitas pela população que não tendo condições de adquirir a casa própria em locais legalizados

e seguros, ocupa encostas, terrenos alagadiços ou insalubres. (BRASIL, Lei 16.766 de 19 de dezembro 1979).

Há os chamados loteamentos fechados, possuindo características únicas que os distinguem dos tradicionais. Esses loteamentos fechados, ao contornarem a legislação civil e urbanística, são projetados para, na prática, permitir a privatização do uso das áreas públicas que originalmente eram destinadas ao uso coletivo, são os loteamentos convencionais aprovados sob a Lei Federal brasileira 16.766 de 19 de dezembro de 1979 que, com ou sem consentimento das prefeituras, são delimitados por cercas e muros, eles se caracterizam pela intenção de ocupar espaços afastados dos centros urbanos densos e agitados, buscando melhores condições de moradia em ambientes privados, cercados e equipados com sistemas de segurança privados. Na verdade, a principal diferença entre o loteamento comum e o loteamento fechado é que, no primeiro, as vias e espaços públicos passam a ser de domínio público, acessíveis a todos sem restrições, exceto as impostas pelo próprio município e cada lote tem acesso direto à via pública e nesse tipo de loteamento a área inicial loteada perde sua individualidade e deixa de existir para dar lugar a vários lotes, como unidades autônomas destinadas à edificação; já no loteamento fechado, os lotes acessam o sistema viário do próprio condomínio, que por sua vez dá acesso à via pública e a sua área inicial mantém sua caracterização, continuando a existir como um todo, pois seu aproveitamento também é realizado de forma integral, compreendendo lotes de uso privativo e áreas comuns.

4.1.3 Diferença entre desmembramento e loteamento

A diferença fundamental entre loteamento e desmembramento é que no primeiro ainda não existem vias de circulação, logradouro públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes e no segundo, as vias já existem, ocorre então um aproveitamento. Essa modalidade de operação imobiliária requer do corretor de imóveis conhecimento aprofundado sobre a legislação municipal como plano diretor e estatuto da cidade.

Em muitas cidades, a legislação foi mudando e os terrenos oriundos de loteamentos antigos têm dimensões que permitem um desmembramento, então para poder atender os clientes que tem interesse na casa própria e não fazem questão de terem um lote inteiro, são muito interessantes o desmembramento e a construção de

casas geminadas. Atualmente esse tipo de construção tem movimentado de forma significativa o mercado imobiliário.

4.1.4 Condomínio

Condomínios são edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. (BRASIL, Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964).

Segundo Sobarzo (2001), por exemplo, definiu os condomínios horizontais como empreendimentos residenciais fechados, voltados aos segmentos de renda média e alta, em seu estudo sobre a segregação socioespacial em Presidente Prudente.

4.1.5 Condomínio de lotes

A expansão das cidades brasileiras no século XX levou ao surgimento de dois institutos jurídicos significativos: incorporação imobiliária e parcelamento do solo. Devido à falta de segurança e qualidade de vida nas cidades, a população brasileira passou a buscar moradias em condomínios fechados como resultado do êxodo rural e da urbanização desorganizada. Para atender a essa demanda, os incorporadores tiveram que lidar com muitos problemas para aprovar projetos que atendessem às preferências dos compradores.

A nova Lei Federal brasileira n. 13.465 de 11 de julho de 2017 possibilitou a instituição de condomínios que possuem áreas comuns e lotes exclusivos, garantindo segurança jurídica para esse tipo de empreendimento condominial. Antes dessa legislação, não havia regras claras sobre o fechamento de loteamentos urbanos, porém a nova Lei estabeleceu normas para o monitoramento de acesso em loteamentos controlados. O Condomínio de Lotes representa uma modalidade especial de parcelamento do solo com controle de acesso, podendo ser dividido em quadras cercadas ou loteamentos fechados, cada um com suas próprias regulamentações legais.

A Lei Federal brasileira n. 13.465 de 11 de julho de 2017 promoveu inovações importantes na legislação dos condomínios de terrenos no país. Com essas alterações, as propriedades agora contam com maior respaldo jurídico, onde cada proprietário é exclusivo do seu terreno e compartilha a propriedade das áreas comuns. O registro imobiliário e a convenção de condomínio passam a ser obrigatórios, estabelecendo direitos, deveres, normas e regras. A manutenção das unidades e áreas comuns é de responsabilidade dos condôminos, e a gestão do condomínio pode ser realizada por uma pessoa física ou jurídica eleita em assembleia. A legislação permite a divisão e subdivisão do condomínio, desde que estejam em conformidade com as normas urbanísticas e da convenção. A regularização proporciona benefícios como segurança jurídica, valorização dos imóveis e organização urbana. A expectativa é que a Lei estimule a elaboração de projetos mais bem planejados e estruturados, favorecendo tanto os donos quanto a sociedade.

4.1.6 Patrimônio de afetação

A Medida Provisória n. 2.221/2001, posteriormente transformada na Lei n. 10.391/2004, estabeleceu o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. O patrimônio de afetação é um regime especial de garantia que permite que os bens e direitos relacionados a uma determinada incorporação imobiliária sejam separados do patrimônio do incorporador. Essa separação tem como objetivo proteger os compradores de unidades imobiliárias na hipótese de insolvência ou falência do incorporador. Os bens e direitos afetados ao patrimônio de afetação não respondem por dívidas que não estejam relacionadas à incorporação específica para a qual foram destinados. O incorporador pode solicitar ao registrador imobiliário a averbação na matrícula da incorporação, separando o terreno e suas acessões do seu patrimônio. Essa medida traz segurança jurídica para todas as partes envolvidas no negócio.

A legislação vigente estabelece as diretrizes para a aplicação dessa medida, garantindo a proteção dos interesses dos investidores, compradores, empreiteiros e demais participantes do processo.

A decisão de implementar o regime de afetação é deixada ao critério do incorporador (conforme o artigo 31-A da Lei n. 4.591/64). Essa escolha implica a manutenção de uma contabilidade e conta bancária separadas da contabilidade geral e das contas pessoais do incorporador, com o intuito de permitir uma clara

visualização do fluxo financeiro, das aquisições, entre outros detalhes (conforme os incisos V e VIII do artigo 31-D da mesma Lei).

Entre as responsabilidades do incorporador, destacam-se: gerenciar eficazmente o patrimônio de afetação, inclusive por meio de medidas legais quando necessário; manter separados os bens e direitos relativos a cada incorporação; buscar ativamente os recursos financeiros necessários para o empreendimento e utilizá-los de forma adequada; fornecer à comissão de representantes, pelo menos a cada trimestre, um relatório detalhado do progresso da obra e sua conformidade com os prazos acordados ou com os recursos financeiros recebidos durante o período, conforme estabelecido no artigo 31-D da Lei n. 4.591/64.

4.1.7 A Sociedade de Propósito Específico (SPE)

O parágrafo 1º do artigo 981, do Código Civil (2002) é o dispositivo legal que permite explicitamente a constituição de sociedades de propósito específico, prevendo que as sociedades possam ser constituídas para o exercício de uma ou mais atividades específicas, conforme descrito a seguir:

Art. 981. Celebram contrato de sociedade as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir, com bens ou serviços, para o exercício de atividade econômica e a partilha, entre si, dos resultados. Parágrafo único. A atividade pode restringir-se à realização de um ou mais negócios determinados.

A Sociedade de Propósito Específico (SPE) pode ser composta por pessoas físicas e/ou jurídicas, que compreende em seu objetivo uma atividade específica e determinada, podendo ter um prazo definido ou não. Portanto, devemos ressaltar que a SPE não possui personalidade jurídica, na qual esta deve se revestir sob um dos modelos societários previstos no ordenamento jurídico brasileiro. Selecionado um desses modelos, este lhe confere a personalidade jurídica necessária, portanto, deverá reger as normas que delimitam o tipo societário (BORBA, 2010, Direito Societário)

4.2 TRIBUTAÇÃO

No Brasil, os impostos respondem por grande parcela do PIB, com média de 35%, e as despesas tributárias representam aproximadamente 33% dos lucros das

empresas. Isto tem impacto direto na rentabilidade do negócio, por isso o planejamento tributário é essencial para reduzir custos.

No setor imobiliário é importante escolher as melhores opções tributárias para tornar o seu negócio mais atrativo. A possibilidade de exercer atividade empresarial como pessoa física e como pessoa jurídica prevê diversos tipos de tributos que podem afetar a rentabilidade da empresa.

Investir como pessoa física implica em seguir um regime tributário específico, baseado na renda mensal do investidor, abrir uma empresa pode resultar em custos comerciais mais elevados. no entanto, diferentes tipos de tributação podem proporcionar benefícios e isenções fiscais às empresas, o que pode resultar em retornos mais elevados para os investidores.

O setor imobiliário no Brasil possui vários tipos de tributação federal para as pessoas jurídicas, que são os seguintes: lucro presumido, Lucro Real e regimes especial de tributação (RET), cuja aplicação será discutida posteriormente. Estes regimes aplicam-se aos impostos incidentes sobre as atividades de locação de imóveis como IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

4.2.1 Tributação na pessoa física

O artigo 11, da Lei Federal brasileira n. 1.510, de 27 de dezembro de 1976 trata sobre a subdivisão ou desmembramento de imóvel rural. Ele estabelece que se essa subdivisão resultar em mais de 10 lotes ou a alienação de mais de 10 frações do imóvel, será equiparada a um loteamento, conforme o disposto no Decreto-lei n. 1.381, de 23 de dezembro de 1974. No entanto, se a subdivisão gerar até 10 lotes ou a alienação de até 10 frações do imóvel, cada uma dessas operações será considerada individualmente para os efeitos da Lei.

O imposto de renda aplica-se a pessoas físicas e jurídicas, exigindo-lhes o pagamento de uma parte dos rendimentos auferidos durante um determinado período. Para pessoas físicas, o imposto de renda é calculado pelo ganho de capital do lote vendido, sendo esse o único imposto cobrado pelo órgão federal das pessoas físicas na atividade imobiliária.

O Código Tributário Nacional, em seu artigo 43 dispõe: “o imposto, de competência da união, sobre a renda e proventos de qualquer natureza tem como fato gerador a aquisição da disponibilidade econômica ou jurídica”:

- I - de renda, assim entendido o produto do capital, do trabalho ou da combinação de ambos;
- II - de proventos de qualquer natureza, assim entendidos os acréscimos patrimoniais não compreendidos no inciso anterior. (BRASIL, 1966, p. 6).

4.2.2 Imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI)

Segundo o artigo.156, II, da Constituição Federal de 1988:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: [...] II- transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

Destacando aspectos significativos do imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI), conforme a perspectiva defendida por Paulo Caliendo (2019, p. 872):

Trata-se de um imposto municipal, real, direto e de função predominantemente fiscal. É um imposto real, incidindo sobre a transmissão da propriedade imóvel e sobre os direitos em garantia correspondentes, não importando a capacidade contributiva do contribuinte. É um imposto direto, dado que não ocorre a translação do encargo econômico para um contribuinte de fato. A repercussão econômica ocorre para o contribuinte de direito, não sendo previsto o repasse desse ônus. É um imposto predominantemente fiscal, porque incide sobre as operações de transferência de bens imóveis e sobre os direitos correlatos.

De acordo com a Constituição Federal de 1988, os critérios básicos para a incidência do imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI) são determinados como a transmissão acessível de bens imóveis (seja por natureza ou por acessão) e dos direitos reais imobiliários, com exceção dos direitos de garantia, o que inclui a cessão de direitos à aquisição. Portanto, é necessário que haja uma transmissão, e não uma constituição originária. A tributação ocorre apenas na transmissão de um direito já existente. Quando há o surgimento inicial desse direito, ocorre o fenômeno da não incidência tributária, por estar o fato fora do âmbito natural de incidência da norma. alíquota cobrada desse imposto é entre 2% e 3% do valor de venda da propriedade

Segundo Leandro Paulsen, 2020:

A transmissão inter vivos é a transferência do direito de uma pessoa a outra por força de um negócio jurídico. Não se confunde com a aquisição originária da propriedade, que não se sujeita à incidência deste imposto porque não implica transmissão.

A transferência precisa envolver pessoas vivas. Essa transferência pode ocorrer por diversos meios, como instrumento particular, escritura pública, sentença

judicial, testamento, entre outros. Contudo, para que o evento tributário seja efetivado, é necessário que o título translativo utilizado esteja em conformidade com as exigências legais, garantindo sua validade e, conseqüentemente, a transmissão do direito. Caso seja inválido, a transmissão não ocorre, e, por conseguinte, não há incidência do ITBI. Além disso, a transferência deve ser onerosa, excluindo-se as transferências gratuitas. O caráter oneroso implica em contrapartida, significando que a transferência não é um ato de mera liberalidade do titular. O adquirente deve oferecer uma contraprestação, seja em dinheiro, bens, prestação de serviços, entre outros.

De acordo com o artigo 156, I da Constituição Federal de 1988, o ITBI não incide sobre determinados atos societários que, de outra forma, seriam passíveis de tributação. Estes incluem: a transmissão de bens ou direitos transferidos para pessoa jurídica em ato de integralização do capital social, a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, exceto se o objeto social principal do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

No ITBI, o critério temporal é o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, porquanto é neste momento que ocorre efetivamente a transmissão do direito real imobiliário entre vivos. (CALIENDO, 2019, p. 874).

4.2.3 Contribuições Previdenciárias

As contribuições sociais destinadas à previdência social, geridas pela secretaria da receita federal do Brasil, incidem sobre a folha de salários e pró-labore, obrigatória a toda empresa que opte pelo lucro presumido ou pelo Lucro Real, o percentual é de 20,00%, acrescido do SAT, que oscila entre 1,00% e 3,00%, e contribuição para as outras entidades dependendo do Grau de Risco da empresa de 5,8%

4.2.4 Regime Especial de Tributação (RET)

O RET, estabelecido pela Lei n. 10.931/2004, oferece uma maneira simplificada de tributação sobre a venda de unidades imobiliárias, desde que sejam cumpridos requisitos específicos, como a entrega do termo de opção e o patrimônio de afetação

do terreno, conforme previsto na mesma Lei. Esse regime pode ser aplicado a incorporações imobiliárias, como os condomínios de lote, que utilizam o regime de patrimônio de afetação e que tenham o registro de incorporação do empreendimento no cartório de registro de imóveis, seguindo as normas da Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei n. 4.591/1964).

Segundo a Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022, da qual fala sobre a modernização e a simplificação das incorporações imobiliárias. O parcelamento de solo por meio de loteamento não permite a incorporação imobiliária via RET. No entanto, esse regime tributário pode ser aplicável a outros tipos de incorporações imobiliárias, como o condomínio de lotes, conforme estabelecido pela Lei Federal brasileira n. 13.465, de 11 de julho de 2017.

Os benefícios do RET incluem uma taxa de imposto diminuída - já que aplica uma taxa única de 4% sobre o valor mensal recebido pela comercialização das unidades, englobando IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e COFINS - e estabilidade legal - uma vez que o emprego do patrimônio de afetação garante uma proteção extra aos adquirentes dos imóveis, pois os fundos do projeto ficam separados das finanças comuns da empresa incorporadora.

4.2.5 Lucro presumido

De acordo com o artigo 13 da Lei Federal brasileira n. 9.718, de 27 de novembro de 1998, a pessoa jurídica que tenha obtido uma receita bruta total no ano-calendário anterior inferior ou igual a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou a R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) vezes o número de meses de atividade do ano-calendário anterior, poderá optar pelo regime do lucro presumido, com exceção de algumas atividades. Dessa forma, fica presumido, conforme a atividade exercida, um percentual previamente definido e fixo estabelecido na norma e a partir disso, serão calculados os valores de IRPJ e a CSLL.

“O lucro presumido é um método simplificado usado para calcular a base tributária do imposto de renda de pessoa jurídica (IRPJ) e da contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), que são devidos trimestralmente. Este método é aplicável às empresas que não são obrigadas a calcular o Lucro Real no ano-calendário” (RIBEIRO e PINTO, 2014, p. 153).

Além disso, “é importante considerar que as empresas que optam pelo Lucro Presumido não podem aproveitar os créditos do PIS e da COFINS no sistema não cumulativo, embora paguem esses impostos com alíquotas mais baixas” (CREPALDI, 2019, p. 86).

4.2.6 Lucro Real

Interpreta-se como Lucro Real, o lucro líquido de um período apurado em registros contábeis que evidenciam a situação do empreendimento, que fica estabelecido por exclusões, acréscimos e compensações autorizadas conforme a legislação do imposto de renda.

Consequentemente, “é aquele, realmente apurado pela contabilidade, com base na completa escrituração contábil fiscal, com a estrita e rigorosa observância dos princípios fundamentais de contabilidade e demais normas fiscais e comerciais” (OLIVEIRA, 2013, p. 189). Algumas características são:

Conforme expresso no Decreto-lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977. Art 6º - Lucro Real é o lucro líquido do exercício ajustado pelas adições, exclusões ou compensações prescritas ou autorizadas pela legislação tributária.

§ 1º - O lucro líquido do exercício é a soma algébrica de lucro operacional (art. 11), dos resultados não operacionais, do saldo da conta de correção monetária (art. 51) e das participações, e deverá ser determinado com observância dos preceitos da lei comercial.

Segundo a legislação vigente da Lei n. 9.718/98, as pessoas jurídicas que estão vetadas a optar pelo Lucro Real são as que não se enquadram nas seguintes condições:

Art. 14. Estão obrigadas à apuração do Lucro Real as pessoas jurídicas:

I - cuja receita total no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a 12 (doze) meses; (Redação dada pela Lei nº 12.814, de 2013)

II - cujas atividades sejam de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta;

III - que tiverem lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;

IV - que, autorizadas pela legislação tributária, usufruam de benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do imposto;

V - que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa, na forma do art. 2º da Lei nº 9.430, de 1996;

VI - que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (factoring).

VII - que explorem as atividades de securitização de créditos imobiliários, financeiros e do agronegócio.

Segundo Medeiros (2015) “No Lucro Real a tributação fica, grosso modo, entre 33,25% e 43,25% do lucro do empreendimento.”

5 METODOLOGIA

5.1 PERSPECTIVA DE ESTUDO

Para este estudo, foi utilizada a pesquisa bibliográfica, baseada em referências teóricas previamente analisadas e publicadas em fontes escritas e eletrônicas, como livros, artigos científicos e páginas de *websites*. Fonseca destaca que:

[...] a partir do levantamento de referências teóricas já analisadas, e publicadas por meios escritos e eletrônicos, como livros, artigos científicos, páginas de web sites. Qualquer trabalho científico inicia-se com uma pesquisa bibliográfica, que permite ao pesquisador conhecer o que já se estudou sobre o assunto. Existem, porém, pesquisas científicas que se baseiam unicamente na pesquisa bibliográfica, procurando referências teóricas publicadas com o objetivo de recolher informações ou conhecimentos prévios sobre o problema a respeito do qual se procura a resposta (FONSECA, 2002, p. 32).

A pesquisa também contou com levantamento de dados quantitativos, por meio de informações contábeis e dados fornecidos pelo proprietário do Loteamento Vila Nova SPE Ltda. Esse levantamento permitiu a realização de uma análise descritiva e exploratória do regime tributário aplicável ao empreendimento imobiliário, proporcionando uma compreensão prática do objeto de estudo com base nos dados reais da empresa.

As fontes de dados incluíram livros especializados em direito tributário e contabilidade, artigos científicos em bases de dados acadêmicas como legislação tributária nacional e dados fornecidos pelo responsável do Loteamento Vila Nova SPE Ltda. Desta maneira, Sousa e Oliveira esclarecem que:

A seleção das fontes é o momento que o pesquisador seleciona ou separa as fontes que servirão como base teórica no desenvolvimento e na solução do objeto de pesquisa. Nesta etapa o pesquisador deve realizar uma leitura crítica, de modo que o pesquisador assimile as partes da obra ou a obra por completo, que refletem no desenvolvimento do objeto problema a ser solucionado. Assim o autor seleciona as fontes de acordo com o tema e o problema a ser pesquisado. (Sousa, Oliveira, 2021, p.73).

5.2 DELIMITAÇÃO DO ESTUDO

Para fins de delimitação do estudo, fez-se necessário a separação em três etapas, estas sendo amostra, coleta de dados e análise de dados.

No que se trata da amostra, para Deslauriers “O objetivo da amostra é de produzir informações aprofundadas e ilustrativas: seja ela pequena ou grande, o que

importa é que ela seja capaz de produzir novas informações”. (DESLAURIERS, 1991, p. 58). Sendo assim, a amostra consistiu na seleção de materiais relevantes que abordem os regimes tributários aplicáveis a empreendimentos imobiliários, como o estudo de caso Loteamento Vila Nova SPE Ltda., análises comparativas e interpretações de legislação tributária.

A coleta de dados se deu por meio de pesquisa em bibliotecas físicas e virtuais, utilizando palavras-chave específicas relacionadas ao tema, como "regimes tributários", "empreendimentos imobiliários" e "análise comparativa", no que diz respeito ao estudo de caso, o meio de captação será a documentação fornecida pela empresa loteadora.

No que diz respeito a análise das referências de ordem bibliográfica que foram abarcadas pelo tema, foi aplicado a revisão para que se objetive a qualificação dos dados coletados, para tal Sousa nos elucida que “A revisão *scoping* fornece uma avaliação preliminar do tamanho potencial e a extensão da literatura de investigação disponível. Destina-se a identificar a natureza e a abrangência das evidências”. (Sousa *et al*, 2018, p.47).

Os dados coletados foram analisados de forma qualitativa, identificando as características e critérios de enquadramento nos regimes de lucro presumido, Lucro Real e regime especial de tributação (RET) para empreendimentos imobiliários. Para Gerhart e Silveira.

As características da pesquisa qualitativa são: objetivação do fenômeno; hierarquização das ações de descrever, compreender, explicar, precisão das relações entre o global e o local em determinado fenômeno; observância das diferenças entre o mundo social e o mundo natural; respeito ao caráter interativo entre os objetivos buscados pelos investigadores, suas orientações teóricas e seus dados empíricos; busca de resultados os mais fidedignos possíveis; oposição ao pressuposto que defende um modelo único de pesquisa para todas as ciências. (GERHART, SILVEIRA, 2009, p.34).

Além disso, foi realizada uma mensuração dos valores de cada regime tributário aplicável ao empreendimento Loteamento Vila Nova SPE Ltda.

5.3 LIMITAÇÕES DO ESTUDO

No que tange as limitações do estudo, para Duarte e Furtado “as limitações e dificuldades da mera transferência de método das Ciências Físicas e Naturais para as

Ciências Humanas e Sociais, já que a forma de conhecer, o método, é adequada à área específica do saber e à natureza da pesquisa". (Duarte e Furtado, 2014, p.12).

Portanto, este estudo enfrenta uma possível limitação relacionada à disponibilidade de materiais específicos, o que pode ter influenciado a extensão da análise.

6 ANÁLISE DE RESULTADOS E DISCUSSÃO

6.1 COMPARAÇÃO DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS

Neste capítulo, serão discutidos os resultados da análise dos regimes tributários aplicáveis ao empreendimento Loteamento Vila Nova SPE LTDA. O objetivo específico foi avaliar as características e critérios de enquadramento no regime de lucro presumido e Lucro Real e mensurar os valores de cada regime tributário aplicável ao empreendimento. A seguir, são apresentadas as considerações a respeito dos dois regimes tributários analisados: Lucro Presumido e Lucro Real.

A análise dos dois regimes tributários foi baseada nos cálculos dos impostos incidentes sobre a receita bruta do empreendimento no ano de 2022. Para o regime de lucro presumido, os cálculos foram realizados trimestralmente, resultando em quatro tabelas que representam cada período do ano. Já para o regime de Lucro Real, foi elaborada uma tabela única, com base na receita bruta anual de 2022, que considerou o valor total das vendas realizadas ao longo do ano. No total, o loteamento possui 87 lotes, dos quais 41 foram vendidos em 2022, sendo que os valores dos lotes variam entre R\$27 mil e R\$80 mil. A receita bruta utilizada foi fornecida pelo departamento contábil da empresa e calculada pela soma das vendas desses lotes no ano.

Além disso, os custos considerados para o regime de Lucro Real referem-se ao total de custos de infraestrutura acumulados ao longo do projeto, incluindo terraplenagem, pavimentação, redes de água e esgoto, iluminação pública e despesas cartorárias, somados em R\$1.024.082,50 rateados proporcionalmente com base nos lotes vendidos em 2022. Essas tabelas demonstram como cada regime impacta a carga tributária do Loteamento Vila Nova SPE LTDA., proporcionando uma visão detalhada de cada abordagem tributária.

6.1.1 Tabelas de cálculos dos impostos trimestrais por regime tributário – Lucro Presumido

Tabela 1: cálculo regime lucro presumido - 1º trimestre 2022

Descrição	Lucro Presumido (R\$)
Receita Bruta	187.000,00
Base de Cálculo para IRPJ (8% da Receita Bruta)	14.960,00
Base de Cálculo para CSLL (12% da Receita Bruta)	22.440,00
IRPJ (15%)	2.244,00
Adicional de IRPJ (10%)	
Total IRPJ	2.244,00
CSLL (9%)	2.019,60
PIS (0,65%)	1.215,50
COFINS (3%)	5.610,00
Total PIS e COFINS	6.825,50
Total Impostos	11.089,10

Fonte: Dados contábeis do Loteamento Vila Nova SPE Ltda. (2022); elaboração própria

Tabela 2: cálculo regime lucro presumido 2º trimestre 2022

Descrição	Lucro Presumido (R\$)
Receita Bruta	298.000,00
Base de Cálculo para IRPJ (8% da Receita Bruta)	23.840,00
Base de Cálculo para CSLL (12% da Receita Bruta)	35.760,00
IRPJ (15%)	3.576,00
Adicional de IRPJ (10%)	
Total IRPJ	3.576,00
CSLL (9%)	3.218,40

PIS (0,65%)	1.937,00
COFINS (3%)	8.940,00
Total PIS e COFINS	10.877,00
Total Impostos	17.671,40

Fonte: Dados contábeis do Loteamento Vila Nova SPE Ltda. (2022); elaboração própria

Tabela 3: cálculo regime lucro presumido 3º trimestre 2022

Descrição	Lucro Presumido (R\$)
Receita Bruta	541.000,00
Base de Cálculo para IRPJ (8% da Receita Bruta)	43.280,00
Base de Cálculo para CSLL (12% da Receita Bruta)	64.920,00
IRPJ (15%)	6.492,00
Adicional de IRPJ (10%)	
Total IRPJ	6.492,00
CSLL (9%)	5.842,80
PIS (0,65%)	3.516,50
COFINS (3%)	16.230,00
Total PIS e COFINS	19.746,50
Total Impostos	32.081,30

Fonte: Dados contábeis do Loteamento Vila Nova SPE Ltda. (2022); elaboração própria

Tabela 4: cálculo regime lucro presumido 4º trimestre de 2022

Descrição	Lucro Presumido (R\$)
Receita Bruta	263.000,00
Base de Cálculo para IRPJ (8% da Receita Bruta)	21.040,00
Base de Cálculo para CSLL (12% da Receita Bruta)	31.560,00
IRPJ (15%)	3.156,00
Adicional de IRPJ (10%)	
Total IRPJ	3.156,00
CSLL (9%)	2.840,40

PIS (0,65%)	1.709,50
COFINS (3%)	7.890,00
Total PIS e COFINS	9.599,50
Total Impostos	15.595,90

Fonte: Dados contábeis do Loteamento Vila Nova SPE Ltda. (2022); elaboração própria

6.1.2 Tabelas de cálculos dos impostos anuais por regime tributário – Lucro Real

Tabela 5: cálculo regime Lucro Real ano de 2022

Descrição	Lucro Real (R\$)
Receita Operacional Bruta	1.289.000,00
(-) PIS	-21.268,50
(-) COFINS	-97.964,00
(=) Receita Operacional Líquida	1.169.767,50
(-) Custo das Vendas	-482.613,46
(=) Lucro Bruto	687.154,04
(-) Despesas com pessoal	-12.120,00
(-) Despesas com honorários contábeis	-1.125,00
(-) INSS	-2.424,00
(-) Despesas com seguros	-662,95
(+) Créditos de PIS e COFINS	44.641,74
(-) Despesas financeiras	-4.105,42
(=) Lucro antes do IRPJ e CSLL (LAIR)	711.358,41
(-) IRPJ (15%)	-106.703,76
(-) Adicional de IRPJ (10%)	-65.135,84
(-) CSLL (9%)	-64.022,26
Lucro Líquido do Exercício	475.496,55
Total dos Impostos (PIS, COFINS, IR e CSLL)	355.094,36

Fonte: Dados contábeis do Loteamento Vila Nova SPE Ltda. (2022); elaboração própria

6.1.3 Tabela comparativa de carga tributária

Apresenta-se a seguir, a tabela que compara a carga tributária dos regimes lucro presumido e Lucro Real com base na receita anual.

Tabela 6: Comparação da Carga Tributária em Percentual por Regime Tributário com Base na Receita Bruta Anual de 2022

Regime	Receita Bruta (R\$)	Total Impostos	% de Tributação
Lucro Presumido	1.289.000,00	76.437,70	5,93%
Lucro Real	1.289.000,00	355.094,36	27,55%

Fonte: Dados contábeis do Loteamento Vila Nova SPE Ltda. (2022); elaboração própria

6.1.4 Receita Bruta

A Receita Bruta representa o total de receitas geradas pelo empreendimento antes de qualquer dedução. Este valor inclui todas as vendas realizadas antes da aplicação de custos, impostos ou outras deduções.

6.1.5 Custos das vendas

Os custos são os valores diretamente relacionados à aquisição e execução do empreendimento, abrangendo terrenos, infraestrutura, materiais e demais recursos necessários. No regime de Lucro Real, esses custos são deduzidos da receita bruta, resultando na receita líquida.

6.1.6 Receita Líquida

A receita líquida é o valor da receita após a deduções dos impostos indiretos (PIS, COFINS, ICMS, ISS) e deduções como descontos, abatimentos, devolução de vendas.

6.1.7 Adicional de IRPJ

O Adicional de IRPJ ocorre no regime de Lucro Real e Lucro Presumido quando o lucro tributável excede R\$ 240.000,00 anuais. Nesse caso, a empresa deve pagar uma alíquota adicional de 10% sobre o montante que excede esse valor.

6.2 ANÁLISE DOS REGIMES TRIBUTÁRIOS

Essa seção apresenta uma comparação dos dois principais regimes tributários aplicáveis ao empreendimento imobiliário Loteamento Vila Nova SPE LTDA.: Lucro Presumido e Lucro Real. O objetivo é avaliar o impacto de cada regime sobre a carga tributária e a viabilidade financeira do negócio, considerando as características específicas do empreendimento.

6.2.1 Lucro Presumido

O regime de Lucro Presumido destaca-se por apresentar uma carga tributária moderada, correspondendo a R\$ 76.437,70, ou 5,93% da receita bruta anual de R\$ 1.289.000,00. Este percentual relativamente baixo demonstra que o regime é financeiramente viável para o Loteamento Vila Nova SPE LTDA., considerando a simplicidade na apuração dos tributos e a menor complexidade administrativa. Por basear-se em percentuais fixos da receita, o Lucro Presumido permite maior previsibilidade na gestão financeira e menor risco de divergências fiscais, configurando-se como uma alternativa eficiente no contexto analisado.

6.2.2 Lucro Real

O regime de Lucro Real apresenta a maior carga tributária entre os analisados, totalizando R\$ 355.094,36, ou 27,55% da receita bruta anual de R\$ 1.289.000,00. Este valor significativamente mais alto reflete a metodologia de apuração, que considera o lucro efetivo da empresa como base de cálculo. Embora o Lucro Real possa ser vantajoso para negócios com custos operacionais elevados, este não é o caso do

Loteamento Vila Nova SPE LTDA, onde a estrutura de despesas não reduz suficientemente a base tributável. Além disso, o regime exige maior controle contábil e fiscal, o que aumenta a complexidade operacional e os custos administrativos.

6.3 DISCUSSÃO

A análise comparativa revela que o Lucro Presumido é a opção mais adequada para o Loteamento Vila Nova SPE LTDA., combinando simplicidade e uma carga tributária proporcionalmente menor. Com apenas 5,93% da receita bruta comprometida com impostos, este regime atende às necessidades financeiras e operacionais do empreendimento de forma mais eficiente. Por outro lado, o Lucro Real, que representa 27,55% da receita bruta em tributos, se mostra excessivamente oneroso e inviável no atual cenário da empresa. Portanto, a escolha de tributação das receitas pelo regime do Lucro Presumido permite otimizar a relação entre a carga tributária e a viabilidade financeira, proporcionando maior sustentabilidade e lucratividade do empreendimento.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante o desenvolvimento deste trabalho, foi possível realizar uma pesquisa sobre as tributações aplicáveis a empreendimentos imobiliários, bem como explorar a legislação pertinente a este contexto. Inicialmente, este estudo foi fundamental para a compreensão do tema e para delimitar as etapas do trabalho.

A pesquisa bibliográfica realizada permitiu identificar as características e critérios de enquadramento nos regimes de lucro presumido e lucro para empreendimentos imobiliários. Além disso, foi possível realizar a mensuração dos valores relativos a cada um desses regimes.

Portanto, determinou-se que o regime tributário mais vantajoso ao empreendimento objeto do estudo é o Lucro Presumido, considerando as características de enquadramento e os tributos aplicáveis. Já o regime de Lucro Real, evidencia uma carga tributária alta, ou seja, mais elevada que o outro regime analisado.

Contudo, este estudo permitiu uma análise detalhada sobre os regimes tributários aplicáveis a este empreendimento imobiliário, promovendo uma gestão eficiente e fortalecendo a competitividade no setor por meio das boas práticas contábeis.

REFERÊNCIAS

BALEEIRO, A.; DERZI, M. **Direito Tributário Brasileiro**. 14^a. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. E-book. Acesso em 08 de maio de 2024.

BORBA, José Edwaldo Tavares. **Direito Societário**. 11 ed. São Paulo: Renovar, 2008.

PLANALTO. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 08 de maio de 2024.

BRASIL. Decreto Lei n. 1.510, de 27 de dezembro de 1976. **Dispõe sobre as regras para se estabelecer um loteamento**. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del1510.htm. Acesso em 22 de abril de 2024.

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 15 de maio de 2024.

BRASIL. Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios**. Disponível em:
<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10587431/artigo-43-da-lei-n-5172-de-25-de-outubro-de-1966>. Acesso em: 18 de abril de 2024.

BRASIL. Lei n. 9.718, de 27 de novembro de 1998. **Altera a Legislação Tributária Federal**. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9718compilada.htm. Acesso em 10 de maio de 2024.

BRASIL. Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária, sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, sobre o Programa Nacional de Crédito Fundiário, e dá outras providências.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm. Acesso em: 22 de maio de 2024.

BRASIL. Instrução Normativa RFB n. 1.435, de 30 de dezembro de 2013. **Dispõe sobre os procedimentos para a aplicação do Regime Especial de Tributação (RET) para incorporações imobiliárias.** Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=47220>. Acesso em: 22 de maio de 2024.

BRASIL. Lei n. 12.024, de 27 de agosto de 2009. **Altera a legislação tributária federal relativa ao Regime Especial de Tributação (RET) para incorporações imobiliárias.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l12024.htm. Acesso em: 22 de maio de 2024.

CALIENDO, P. **Curso de Direito Tributário**. 2ª. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. E-book. Acesso em: 08 de maio de 2024.

BRASIL. Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Dispõe sobre normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.** Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10587431/artigo-43-da-lei-n-5172-de-25-de-outubro-de-1966>. Acesso em: 18 de abril de 2024.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da Construção Civil e Atividade Imobiliária**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

CREPALDI, Silvio. **Planejamento tributário: teoria e prática**. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

SOUSA, Angélica Silva de; DE OLIVEIRA, Guilherme Saramago; ALVES, Laís Hilário. A pesquisa bibliográfica: princípios e fundamentos. **Cadernos da FUCAMP - Fundação Carmelitana Mário Palmério**, v. 20, n. 43, 2021.

SOUSA, Luís Manuel Mota de *et al.* Revisões da literatura científica: tipos, métodos e aplicações em enfermagem. **Revista portuguesa de enfermagem de reabilitação**, v. 1, n. 1, p. 45-54, 2018.

DESCHAMPS, Gabriela. **Planejamento tributário: lucro presumido x Lucro Real em uma empresa incorporadora imobiliária**. 2008. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis. Disponível em:
<https://core.ac.uk/download/pdf/30402958.pdf>. Acesso em: 10 de abril de 2024.

DUARTE, Luciana V.; FURTADO, Maria Sueli V. Trabalho de conclusão de Curso (Graduação em Ciências Sociais Aplicadas). São Paulo, Saraiva, SRV Editora LTDA, 2014. E-book. ISBN 9788502230323. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502230323/>. Acesso em: 26 de maio de 2024.

FRANCO, J. Nascimento. **Incorporações Imobiliárias**. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1991. Acesso em 24 de abril de 2024.

FREI, José Carlos de. **Loteamento Fechado**. 1998. Disponível em:
<http://www.ebooksbrasil.org/sitioslagos/documentos/ilegalidade.html>. Acesso em: 23 de abril de 2024.

GERHARDT, Tatiana Engel. SILVEIRA, Denise Tolfo. **Métodos de Pesquisa**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009. Disponível em:
<https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/52806/000728684.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 23 de abril de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO (IBPT). Disponível em: <https://ibpt.org.br/>. Acesso em: 17 de abril de 2024.

IWATA, Claudete Cristina; DINIZ, Maria Helena. **Operações imobiliárias**. Edição especial, 2009. São Paulo, Saraiva. Acesso em 22 de abril de 2024.

IWATA, Claudete Cristina. **Incorporações imobiliárias e loteamentos**. 1 ed. Maringá: Cesumar centro universitário. 2012. Acesso em: 22 de abril de 2024.

MARCHIORETTO, Guilherme Viero. **Análise comparativa da tributação das pessoas físicas e pessoas jurídicas em empreendimentos de base imobiliária**. 2011. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Administração) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/39233>. Acesso em: 10 abr. 2024.

NOGUEIRA, Edson R.; LEAL, Edvalda A.; NOVA, Sílvia Pereira de Castro C.; **Trabalho de conclusão de curso (TCC): uma abordagem leve, divertida e prática**. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788571440708/>. Acesso em: 26 de maio de 2024.

OLIVEIRA, Luis Martins de. *et al.* **Manual de Contabilidade Tributária**. 12. Ed., São Paulo: Atlas, 2013. Acesso em 23 de abril de 2024.

PAULSEN, L. **Curso de Direito Tributário Completo**. 11^a, ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. Acesso em 08 de maio de 2024.

PINTO, Wellington Almeida. **O Condomínio e suas Leis**. 5 ed. Belo Horizonte: Edições Brasileiras, 2014. Acesso em 17 de abril de 2024.

REZENDE JUNIOR, Nelson Couto de. **O Patrimônio de Afetação: Aspectos Cíveis Práticos**. 2013. Disponível em: <http://www.agkn.com.br/atualidades/87-o-patrimonio-de-afetacao-aspectos-civis-praticos>. Acesso em 15 de maio de 2024.

RIBEIRO, Osni Moura; PINTO, Mauro Aparecido. **Introdução à Contabilidade Tributária**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788502220607/>. Acesso em 10 de abril de 2024.

GOMES, Arick Mendes da Silva. O Instituto do Condomínio de Lotes Trazido pela Lei 13.465/2017 e seus Principais Reflexos no Plano Diretor Municipal e demais Leis da Cidade da Lapa/Pr. **Percursos**, v. 1, n. 36, p. 403 - 425, dez. 2020. ISSN 1678-569X. Disponível em:

<<https://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/percurso/article/view/4828/371372974>>.

Acesso em: 22 de abril de 2024.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 2018. Acesso em: 10 de abril de 2024.

BRITO, Nayane Vieira de. ANÁLISE DA TRIBUTAÇÃO PARA AS EMPRESAS COM ATIVIDADE DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PELO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO-RET. CONSIDERAÇÕES DA BANCA 13 12 2023.pdf. Disponível em: <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/bitstream/123456789/6680/1/TCC%20II-%20NAYANE%20VIEIRA%20DE%20BRITO%20-%20CONSIDERA%C3%87%C3%95ES%20DA%20BANCA%2013%2012%20%202023.pdf>. Acesso em: 19 de abril de 2024.

TOSCANO, Rafael Scheneztzki. **A relevância do planejamento tributário em empresas prestadoras de serviço**. Trabalho de Conclusão de Curso. (Graduação em Ciências Contábeis). Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2010. Acesso em: 17 de abril de 2024.

ANEXOS

Anexo A – Demonstrativo de resultado por lotes

LOTE	QUA DRA	ÁREA	RATEI O	CUSTO	VALOR VENDA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	LÍQUIDO	DATA V	VENDIDOS	A VENDER
13	49	733,66	2,3337	3.967,35	-	-	-	-	-	-		-	3.967,35
TOTAL		733,66	2,3337	3.967,35	-	-	-	-	-	-		-	-
15	129	360,59	1,1470	1.949,93	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	mar/23	1.949,93	-
16	129	424,52	1,3504	2.295,64	32.000,00	208,00	960,00	384,00	345,60	30.102,40	01.06.2022	2.295,64	-
17	129	367,81	1,1700	1.988,97	32.000,00	208,00	960,00	384,00	345,60	30.102,40	01.09.2022	1.988,97	-
18	129	424,48	1,3502	2.295,42	37.000,00	240,50	1.110,00	444,00	399,60	34.805,90	01.09.2022	2.295,42	-
19	129	360,56	1,1469	1.949,77	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	mar/23	1.949,77	-
TOTAL		1.937,96	6,1646	10.479,74	-	-	-	-	-	-		-	-
15	130	360,69	1,1473	1.950,47	32.000,00	208,00	960,00	384,00	345,60	30.102,40	01.02.2022	1.950,47	-
16	130	442,20	1,4068	2.391,25	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	01.11.2022	2.391,25	-
17	130	382,90	1,2180	2.070,58	-	-	-	-	-	-		-	2.070,58
18	130	442,06	1,4062	2.390,49	-	-	-	-	-	-		-	2.390,49
19	130	360,56	1,1469	1.949,77	-	-	-	-	-	-		-	1.949,77
TOTAL		1.988,41	6,3250	10.752,55	-	-	-	-	-	-		-	-
15	131	367,30	1,1684	1.986,22	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	01.05.2022	1.986,22	-
16	131	360,00	1,1451	1.946,74	-	-	-	-	-	-		-	1.946,74
17	131	300,00	0,9543	1.622,28	-	-	-	-	-	-		-	1.622,28
18	131	300,00	0,9543	1.622,28	32.500,00	211,25	975,00	390,00	351,00	30.572,75	01.08.2022	1.622,28	-
19	131	360,00	1,1451	1.946,74	32.500,00	211,25	975,00	390,00	351,00	30.572,75	01.08.2022	1.946,74	-
20	131	363,95	1,1577	1.968,10	31.000,00	201,50	930,00	372,00	334,80	29.161,70	01.02.2022	1.968,10	-
TOTAL		2.051,25	6,5249	11.092,37	-	-	-	-	-	-		-	-
15	132	367,86	1,1701	1.989,24	60.000,00	390,00	1.800,00	720,00	648,00	56.442,00	01.09.2021	1.989,24	-
16	132	383,70	1,2205	2.074,90	-	-	-	-	-	-		-	2.074,90
17	132	300,27	0,9551	1.623,74	70.000,00	455,00	2.100,00	840,00	756,00	65.849,00	24.04.2021	1.623,74	-
18	132	300,27	0,9551	1.623,74	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	01.04.2022	1.623,74	-
19	132	363,69	1,1569	1.966,69	28.000,00	182,00	840,00	336,00	302,40	26.339,60	01.04.2022	1.966,69	-
20	132	353,60	1,1248	1.912,13	80.000,00	520,00	2.400,00	960,00	864,00	75.256,00	jul/23	1.912,13	-
TOTAL		2.069,39	6,5826	11.190,46	-	-	-	-	-	-		-	-
15	133	365,00	1,1610	1.973,78	32.500,00	211,25	975,00	390,00	351,00	30.572,75	mar/23	1.973,78	-
16	133	400,36	1,2735	2.164,99	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	01.07.2022	2.164,99	-
17	133	308,81	0,9823	1.669,93	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	01.04.2022	1.669,93	-
18	133	308,80	0,9823	1.669,87	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	01.10.2022	1.669,87	-
19	133	400,34	1,2735	2.164,88	-	-	-	-	-	-		-	2.164,88
20	133	363,25	1,1555	1.964,32	55.000,00	357,50	1.650,00	660,00	594,00	51.738,50	01.12.2021	1.964,32	-
TOTAL		2.146,56	6,8281	11.607,77	-	-	-	-	-	-		-	-
7	134	317,70	1,0106	1.718,00	50.000,00	325,00	1.500,00	600,00	540,00	47.035,00	27.05.2024	1.718,00	-
8	134	360,28	1,1460	1.948,25	32.500,00	211,25	975,00	390,00	351,00	30.572,75	01.08.2022	1.948,25	-
9	134	300,15	0,9548	1.623,10	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	01.08.2022	1.623,10	-
10	134	439,93	1,3994	2.378,97	28.000,00	182,00	840,00	336,00	302,40	26.339,60	01.08.2022	2.378,97	-
11	134	441,56	1,4046	2.387,79	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	01.09.2022	2.387,79	-
12	134	300,43	0,9557	1.624,61	-	-	-	-	-	-		-	1.624,61
13	134	633,43	2,0149	3.425,34	32.000,00	208,00	960,00	384,00	345,60	30.102,40	01.07.2022	3.425,34	-
14	134	348,00	1,1070	1.881,85	28.000,00	182,00	840,00	336,00	302,40	26.339,60	01.10.2022	1.881,85	-
TOTAL		3.141,48	9,9929	16.987,91	235.500,00	-	-	-	-	-		-	-
1	159	1.315,73	4,1853	7.114,96	-	-	-	-	-	-		-	7.114,96
		1.315,73	4,1853	7.114,96	-	-	-	-	-	-		-	-
1	160	399,90	1,2721	2.162,50	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	01.10.2022	2.162,50	-
2	160	304,71	0,9693	1.647,75	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	jan/23	1.647,75	-
3	160	304,44	0,9684	1.646,29	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	jan/23	1.646,29	-
4	160	304,44	0,9684	1.646,29	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	jan/23	1.646,29	-
5	160	304,44	0,9684	1.646,29	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	fev/23	1.646,29	-
6	160	304,44	0,9684	1.646,29	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	fev/23	1.646,29	-
7	160	304,44	0,9684	1.646,29	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	fev/23	1.646,29	-
8	160	304,44	0,9684	1.646,29	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	fev/23	1.646,29	-
9	160	302,14	0,9611	1.633,86	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	fev/23	1.633,86	-
10	160	398,61	1,2680	2.155,53	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	jun/23	2.155,53	-
11	160	300,26	0,9551	1.623,69	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	01.03.2022	1.623,69	-

Anexo A – Demonstrativo de resultado por lotes

LOTE	QUADRA	ÁREA	RATEIO	CUSTO	VALOR VENDA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	LÍQUIDO	DATA V	VENDIDOS	A VENDER
12	160												
13	160	300,20	0,9549	1.623,37	31.000,00	201,50	930,00	372,00	334,80	29.161,70	01.07.2022	1.623,37	
14	160	300,02	0,9543	1.622,39	27.000,00	175,50	810,00	324,00	291,60	25.398,90	01.06.2022	1.622,39	
TOTAL		4.132,48	13,1452	22.346,85									
1	161	360,00	1,1451	1.946,74		-	-	-	-	-			1.946,74
2	161	300,18	0,9549	1.623,26	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	abr/23	1.623,26	-
3	161	300,18	0,9549	1.623,26	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	01.11.2022	1.623,26	-
4	161	360,00	1,1451	1.946,74	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	01.11.2022	1.946,74	-
5	161	350,96	1,1164	1.897,86	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	abr/23	1.897,86	-
6	161	344,09	1,0945	1.860,71	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	abr/23	1.860,71	-
7	161	376,73	1,1984	2.037,21	27.000,00	175,50	810,00	324,00	291,60	25.398,90	01.06.2022	2.037,21	-
8	161	369,86	1,1765	2.000,06	32.500,00	211,25	975,00	390,00	351,00	30.572,75	01.08.2022	2.000,06	-
TOTAL		2.762,00	8,7858	14.935,83									
1	162	360,00	1,1451	1.946,74	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	01.06.2022	1.946,74	-
2	162	300,18	0,9549	1.623,26	50.000,00	325,00	1.500,00	600,00	540,00	47.035,00	01.11.2021	1.623,26	-
3	162	300,18	0,9549	1.623,26	50.000,00	325,00	1.500,00	600,00	540,00	47.035,00	01.11.2021	1.623,26	-
4	162	360,00	1,1451	1.946,74	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	01.02.2022	1.946,74	-
5	162	350,96	1,1164	1.897,86	75.000,00	487,50	2.250,00	900,00	810,00	70.552,50	fev/23	1.897,86	-
6	162	344,09	1,0945	1.860,71	53.000,00	344,50	1.590,00	636,00	572,40	49.857,10	01.12.2021	1.860,71	-
7	162	376,73	1,1984	2.037,21	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	01.05.2022	2.037,21	-
8	162	369,86	1,1765	2.000,06	32.000,00	208,00	960,00	384,00	345,60	30.102,40	01.05.2022	2.000,06	-
TOTAL		2.762,00	8,7858	14.935,83									
LOTE	QUADRA	ÁREA											
1	163	360,00	1,1451	1.946,74		-	-	-	-	-			1.946,74
2	163	300,18	0,9549	1.623,26	32.000,00	208,00	960,00	384,00	345,60	30.102,40	01.02.2022	1.623,26	-
3	163	300,18	0,9549	1.623,26	32.000,00	208,00	960,00	384,00	345,60	30.102,40	01.03.2022	1.623,26	-
4	163	360,00	1,1451	1.946,74	50.000,00	325,00	1.500,00	600,00	540,00	47.035,00	20.04.2024	1.946,74	-
LOTE	QUADRA	ÁREA	RATEIO	CUSTO	VALOR VENDA	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	LÍQUIDO	DATA V	VENDIDOS	A VENDER
5	163	350,96	1,1164	1.897,86		-	-	-	-	-			1.897,86
6	163	344,09	1,0945	1.860,71	32.500,00	211,25	975,00	390,00	351,00	30.572,75	mar/23	1.860,71	-
7	163	376,73	1,1984	2.037,21	60.000,00	390,00	1.800,00	720,00	648,00	56.442,00	01.06.2021	2.037,21	-
8	163	369,86	1,1765	2.000,06	60.000,00	390,00	1.800,00	720,00	648,00	56.442,00	01.06.2021	2.000,06	-
TOTAL		2.762,00	8,7858	14.935,83									
1	164	375,68	1,1950	2.031,53		-	-	-	-	-			2.031,53
2	164	301,68	0,9596	1.631,37	50.000,00	325,00	1.500,00	600,00	540,00	47.035,00	20.04.2024	1.631,37	-
3	164	330,82	1,0523	1.788,95	32.000,00	208,00	960,00	384,00	345,60	30.102,40	01.08.2022	1.788,95	-
4	164	330,82	1,0523	1.788,95	27.000,00	175,50	810,00	324,00	291,60	25.398,90	01.08.2022	1.788,95	-
5	164	330,82	1,0523	1.788,95	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	01.07.2022	1.788,95	-
6	164	330,82	1,0523	1.788,95	27.000,00	175,50	810,00	324,00	291,60	25.398,90	01.04.2022	1.788,95	-
7	164	330,82	1,0523	1.788,95	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	abr/23	1.788,95	-
8	164	392,45	1,2484	2.122,22	35.000,00	227,50	1.050,00	420,00	378,00	32.924,50	01.10.2022	2.122,22	-
9	164	300,00	0,9543	1.622,28	65.000,00	422,50	1.950,00	780,00	702,00	61.145,50	01.07.2021	1.622,28	-
10	164												
11	164	308,60	0,9816	1.668,79	30.000,00	195,00	900,00	360,00	324,00	28.221,00	01.08.2022	1.668,79	-
12	164	301,73	0,9598	1.631,64	32.000,00	208,00	960,00	384,00	345,60	30.102,40	01.09.2022	1.631,64	-
TOTAL		3.634,24	11,5603	19.652,56	2.538.500,00								
OTAL GERAL		31.437,16	100,0000	170.000,00									
			0,0000									135.250,46	34.749,43
ÁREA TOTAL	31.437,16												
ARRUAMENTO	19.582,84			170.000,00	DESPESAS DE CUSTEIO					CUSTO TOTAL		170.000,00	
	51.020,00									(-) VENDAS		135.250,46	
										SALDO		34.749,54	

Anexo B - integralização do capital com a área rural do loteamento.

Página 2 de 7

**CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
DENOMINADA
LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA**

**CAPÍTULO SEGUNDO
DO CAPITAL SOCIAL, DA CESSÃO DE QUOTAS E DA RESPONSABILIDADE
DOS SÓCIOS.**

CLAUSULA SEXTA - O Capital Social da sociedade é inteiramente subscrito na forma prevista neste ato na importância de **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais), divididos em 170.000 (cento e setenta mil) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, devidamente integralizados e distribuídos da seguinte forma:

MARCOS FUCHS, já qualificado anteriormente, integraliza neste ato, a quantia de **R\$ 72.845,00** (setenta e dois mil, oitocentos e quarenta e cinco reais), divididos em 72.845 (setenta e dois mil oitocentos e quarenta e cinco) quotas, através de **42,85%** (quarenta e dois virgula oitenta e cinco por cento) do imóvel, de sua propriedade na porcentagem acima especificada, denominado de : **Lote Rural nº 117-A** (cento e dezessete A) da Gleba nº 14, do Imóvel Guairacá, situado no município de Itaipulândia, desta comarca, com a área de 5,1020 hectares, correspondente a 51.020,00m² (cinquenta e um mil e vinte metros quadrados) cujos limites e confrontações estão descritos no roteiro que assim se descreve: . "O referido imóvel é delimitado por polígono cuja descrição se inicia do vértice M03, segue até o vértice M962, no azimute 97°52'05", em uma distância de 528,29 metros, confrontando com o lote rural nº 116 do vértice M962 segue até o vértice M961 no azimute 101°06'45", em uma distância de 37,53 metros, confrontando com o perímetro urbano do vértice M961, segue até o vértice M963, no azimute 197°13'51", em uma distância de 90,79 metros, confrontando o lote nº 118, do vértice M963 segue até o vértice M01 no azimute 277°13'11", em uma distância de 510,91 metros, confrontando com o perímetro urbano e lote nº 120-B, do vértice M01, segue até o vértice M02, no azimute 342°29'04", em uma distância de 46,71 metros, confrontando com a Estrada Municipal e o separa do lote rural nº 117-B, finalmente do vértice M02 segue até o vértice M03 (início da descrição), no azimute de 347°53'54", na extensão de 58,83 metros, confrontado com a Estrada Municipal que o separa do lote rural nº 117-B, fechando assim o polígono acima descrito". Conforme consta na matrícula nº 30.153 do Registro de Imóveis de São Miguel do Iguçu, Estado do Paraná., e **MAURO JOSÉ KOTZ**, já qualificado anteriormente, integraliza neste ato, a quantia de **R\$ 97.155,00** (noventa e sete mil, cento e cinquenta e cinco reais), divididos em 97.155 (noventa e sete mil, cento e cinquenta e cinco) quotas, através de **57,15%** (cinquenta e sete virgula quinze por cento) do imóvel, de sua propriedade na porcentagem acima especificada, denominado de: **Lote Rural nº 117-A** (cento e dezessete A) da Gleba nº 14, do Imóvel Guairacá, situado no município de Itaipulândia, desta comarca, com a área de 5,1020 hectares, correspondente a 51.020,00m² (cinquenta e um mil e vinte metros quadrados) cujos limites e confrontações estão descritos no roteiro que assim se descreve: . "O referido imóvel é delimitado por polígono cuja descrição se inicia do vértice M03, segue até o vértice M962, no azimute 97°52'05", em uma distância de 528,29 metros, confrontando com o lote rural nº 116 do vértice M962 segue até o vértice M961 no azimute 101°06'45", em uma distância de 37,53 metros, confrontando com o perímetro urbano do vértice M961, segue até o vértice M963, no azimute 197°13'51", em uma distância de 90,79 metros, confrontando o lote nº 118, do vértice M963 segue até o vértice M01 no azimute 277°13'11", em uma distância de 510,91 metros, confrontando com o perímetro urbano e lote nº 120-B, do vértice M01, segue até o vértice M02, no azimute 342°29'04", em uma distância de 46,71 metros, confrontando com a Estrada Municipal e o separa do lote rural

Anexo B – integralização do capital com a área rural do loteamento.


Página 3 de 7

**CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
DENOMINADA
LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA**


nº 117-B, finalmente do vértice M02 segue até o vértice M03 (início da descrição), no azimute de 347º53'54", na extensão de 58,83 metros, confrontado com a Estrada Municipal que o separa do lote rural nº 117-B, fechando assim o polígono acima descrito". Conforme consta na matrícula nº 30.153 do Registro de Imóveis de São Miguel do Iguazu, Estado do Paraná., ficando distribuído entre os sócios quotistas da seguinte forma:

SOCIOS	QUOTAS	%	CAPITAL R\$
MARCOS FUCHS	72.845	42,85%	R\$ 72.845,00
MAURO JOSÉ KOTZ	97.155	57,15%	R\$ 97.155,00
TOTAL	170.000	100%	R\$ 170.000,00

Anexo C – Nota fiscal de despesas realizadas para constituição do empreendimento.



ATHENAS PAVIMENTAÇÃO E OBRAS EIRELI CNPJ: 08.860.258/0001-70 RUA ARGENTINA, S/N - PROLONGAMENTO CEP: 85892-000 - Bairro: SEDE Município: SANTA HELENA - PR Telefone: () 32688708 Celular: (459) 84319268 Email: pedreiraathenas@gmail.com Insc. Municipal: 32956		Número da NFS-e 375	
Insc. Estadual: 90405856-45		Situação Emitido	

Documento seguro, emitido com gravação automática no servidor de banco de dados do Município.



Nota Fiscal de Serviço Eletrônica - Série 1						
 Estado do Paraná MUNICÍPIO DE SANTA HELENA DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E CADASTRO				Autenticidade 0179710003015978		
				Data Emissão 13/05/2022		Hora Emissão 08:47:10
TOMADOR DO SERVIÇO						
Razão Social LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA				CPF/CNPJ 41.341.304/0001-08		
Endereço AV. PROJ ANEL VIARIO		Número S/N		Complemento ZONA RURAL		
Bairro LOTE R 117-A GL14 IM G - ZONA		CEP 85880-000		Cidade - Estado ITAIPULANDIA - PR		
DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS						
Serviço	Local Prest.	Alíquota	Sit. Trib.	Vlr. Trib.	Dedução	Vlr. ISSRF
702	5525	3.0000 %	TRBC	50.000,00	42.500,00	0,00
Descrição do Serviço: EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA DA ÁREA, TERRAPLENAGEM E COMPACTAÇÃO DO TERRENO, E PARTE ABERTURA DE VALAS OBRAS DE DRENAGEM, LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA, ITAIPULÂNDIA - PR REFERENTE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS85%.....42.500,00 REFERENTE A MÃO DE OBRA.....15%..... 7.500,00						
Base de Cálculo		Valor ISSQN	Valor ISSRF	Desconto	Valor Total	
7.500,00		225,00	0,00	0,00	50.000,00	
IR	INSS	CSLL	COFINS	PIS	Retenção para a Previdência Social	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Descrição dos subitens da lista de serviço em acordo com Lei Complementar 116/03 702 - Execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes, inclusive sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).						
Legenda do local da prestação do serviço 5525 - ITAIPULANDIA - PR						
Outras Informações TRBC - Tributada com redução da base de cálculo. (702) Serviço não tributável no município do prestador. O ISSQN é devido no município onde o serviço foi prestado. Autorização para emissão de Nota Fiscal de Serviço Eletrônica: 324/2014 de 15/01/2014. A data de vencimento do ISS quando o mesmo for devido no município do Prestador: 30/06/2022. A veracidade das informações declaradas na NFs-e podem ser consultadas no site: . Valor aproximado dos tributos: Federais R\$ 6.725,00 (13,4500%), Estaduais R\$ 0,00 (0,0000%), Municipais R\$ 1.980,00 (3,9600%), com base na Lei 12.741/2012 e no Decreto 8.264/2014 - Fonte: IBPT.						

Software FiscalWeb- IPM Sistemas - Protegido por Lei.

Anexo D – Nota fiscal de despesas realizadas para constituição do empreendimento.

	MUNICIPIO DE ITAIPULANDIA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS AVN. TIRADENTES, 1891 - 85880000 - CENTRO - ITAIPULANDIA - PR		Nota Fiscal de Serviços Eletrônica Número: 256 Emissão: 02/12/2022 Autenticidade: 022373718																																										
	Num. do RPS: Série do RPS: Tipo do RPS: Emissão RPS:	SITE AUTENTICIDADE: https://itaipulandia.oxy.elotech.com.br/iss/autenticar-documento-fiscal																																											
DADOS DO PRESTADOR DO SERVIÇO																																													
Insc. Municipal: 00002285 CNPJ/CPF: 17.888.244/0001-55 Regime Fiscal: LUCRO PRESUMIDO Nome/Razão Social: CONSPETRA OBRAS LTDA Nome Fantasia: CONSPETRA OBRAS LTDA Endereço: Avenida AV AVENIDA PRINCIPAL, 0, KM 2 SALA 02 LOTE ZONA RURAL - CARAMURU Insc. Estadual: Município/UF: ITAIPULANDIA-PR CEP: Fone/Fax: E-Mail: EVERTON@PUBLITECHSISTEMAS.COM.BR																																													
DADOS DO TOMADOR DO SERVIÇO																																													
Insc. Municipal: 27248 CNPJ/CPF: 41.341.304/0001-08 Insc. Estadual: Nome/Razão Social: LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA Endereço: AVENIDA PROJECAO ANEL VIARIO, SN, LOTE R 117-A GL 14 IM G - ZONA RURAL Município/UF: ITAIPULÂNDIA-PR CEP: 85.880-000 Fone/Fax: E-Mail:																																													
DEFINIÇÃO DO SERVIÇO																																													
Item da Lista de Serviços da LC nº 116/03: CNAE: 4213800 702 EXECUCAO, POR ADMINISTRACAO, EMPREITADA OU SUBEMPREITADA, DE OBRAS DE CONSTRUCAO CIVIL, HIDRAULICA OU ELETRICA, DE TELECOMUNICACOES E DE OUTRAS SEMELHANÇAS, INCLUSIVE SONDAGEM, PERFURACAO DE POCOS, ESCAVACAO, DRENAGEM E IRRIGACAO, TERRAPLANAGEM, PAVIMENTACAO, CONCRETAGE Competência: 12/2022 Local da Prestação do Serviço: ITAIPULÂNDIA-PR Situação da NFS-e: EMITIDA Natureza da Operação: TRIBUTAÇÃO NO A.R.T.: Nº Codigo da Obra: Incorporação: NÃO Nome Obra: Resp. Obra: Endereço Obra: CEP: , ,																																													
DISCRIMINAÇÃO DO SERVIÇO																																													
EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E COMPACTAÇÃO DO TERRENO, E PARTE ABERTURA DE VALAS OBRAS, SERVIÇOS DE MEIO FIO EM CONCRETO E DE DRENAGEM, LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA, ITAIPULÂNDIA - PR REFERENTE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS70%.....56.000,00 REFERENTE A MÃO DE OBRA.....30%.....24.000,00																																													
ITENS DO SERVIÇO																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tributável</th> <th>Descrição do Item</th> <th>Quantidade</th> <th>Valor Unitário</th> <th>Valor Desconto</th> <th>Valor Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SIM</td> <td>REFERENTE A MÃO DE OBRA</td> <td>1,00</td> <td>24.000,00000</td> <td>0,00</td> <td>24.000,00</td> </tr> <tr> <td>NÃO</td> <td>REFERENTE A MATERIAIS E EQUIPAMENTOS</td> <td>1,00</td> <td>56.000,00000</td> <td>0,00</td> <td>56.000,00</td> </tr> </tbody> </table>						Tributável	Descrição do Item	Quantidade	Valor Unitário	Valor Desconto	Valor Total	SIM	REFERENTE A MÃO DE OBRA	1,00	24.000,00000	0,00	24.000,00	NÃO	REFERENTE A MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	1,00	56.000,00000	0,00	56.000,00																						
Tributável	Descrição do Item	Quantidade	Valor Unitário	Valor Desconto	Valor Total																																								
SIM	REFERENTE A MÃO DE OBRA	1,00	24.000,00000	0,00	24.000,00																																								
NÃO	REFERENTE A MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	1,00	56.000,00000	0,00	56.000,00																																								
TRIBUTOS INCIDENTES																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tributo</th> <th>Alíquota</th> <th>Valor</th> <th>Retido</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ISSQN</td> <td>3,00000</td> <td>720,00000</td> <td>Não</td> </tr> <tr> <td>PIS</td> <td>0,00000</td> <td>0,00000</td> <td>Não</td> </tr> <tr> <td>COFINS</td> <td>0,00000</td> <td>0,00000</td> <td>Não</td> </tr> <tr> <td>INSS</td> <td>0,00000</td> <td>0,00000</td> <td>Não</td> </tr> <tr> <td>IR</td> <td>0,00000</td> <td>0,00000</td> <td>Não</td> </tr> <tr> <td>CSLL</td> <td>0,00000</td> <td>0,00000</td> <td>Não</td> </tr> <tr> <td>CPP</td> <td>0,00000</td> <td>0,00000</td> <td>Não</td> </tr> <tr> <td>Impostos Federais</td> <td>0,00000</td> <td>0,00000</td> <td>Não</td> </tr> <tr> <td>Outras Retenções</td> <td></td> <td>0,00000</td> <td>Não</td> </tr> </tbody> </table>						Tributo	Alíquota	Valor	Retido	ISSQN	3,00000	720,00000	Não	PIS	0,00000	0,00000	Não	COFINS	0,00000	0,00000	Não	INSS	0,00000	0,00000	Não	IR	0,00000	0,00000	Não	CSLL	0,00000	0,00000	Não	CPP	0,00000	0,00000	Não	Impostos Federais	0,00000	0,00000	Não	Outras Retenções		0,00000	Não
Tributo	Alíquota	Valor	Retido																																										
ISSQN	3,00000	720,00000	Não																																										
PIS	0,00000	0,00000	Não																																										
COFINS	0,00000	0,00000	Não																																										
INSS	0,00000	0,00000	Não																																										
IR	0,00000	0,00000	Não																																										
CSLL	0,00000	0,00000	Não																																										
CPP	0,00000	0,00000	Não																																										
Impostos Federais	0,00000	0,00000	Não																																										
Outras Retenções		0,00000	Não																																										
TOTALIZAÇÃO DO DOCUMENTO FISCAL																																													
<table border="1"> <tr> <td>Base de Cálculo do ISSQN:</td> <td>Valor Total Descontos:</td> <td>Valor Total das Deduções:</td> <td>Valor Líquido da NFS-e:</td> <td>Valor Total da NFS-e:</td> </tr> <tr> <td>24.000,00</td> <td>0,00</td> <td>56.000,00</td> <td>80.000,00</td> <td>80.000,00</td> </tr> </table>						Base de Cálculo do ISSQN:	Valor Total Descontos:	Valor Total das Deduções:	Valor Líquido da NFS-e:	Valor Total da NFS-e:	24.000,00	0,00	56.000,00	80.000,00	80.000,00																														
Base de Cálculo do ISSQN:	Valor Total Descontos:	Valor Total das Deduções:	Valor Líquido da NFS-e:	Valor Total da NFS-e:																																									
24.000,00	0,00	56.000,00	80.000,00	80.000,00																																									
NFS-E Nº 256 Recebemos de CONSPETRA OBRAS LTDA, os serviços constantes nesta documento fiscal eletrônico. DATA: ____/____/____ Assinatura: _____																																													

Anexo E – Nota fiscal de despesas realizadas para constituição do empreendimento.

	MUNICIPIO DE ITAIPULÂNDIA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS AVN. TIRADENTES, 1891 - 85880000 - CENTRO - ITAIPULÂNDIA - PR		Nota Fiscal de Serviços Eletrônica Número: 73 Emissão: 05/12/2022 Autenticidade: 207753637	
	Num. do RPS: Série do RPS: Tipo do RPS: Emissão RPS:		Autenticidade: 207753637	

SITE AUTENTICIDADE: <https://itaipulandia.oxy.elotech.com.br/iss/autenticar-documento-fiscal>

DADOS DO PRESTADOR DO SERVIÇO			
Insc. Municipal:	00027798	CNPJ/CPF:	08.860.258/0001-70
Nome/Razão Social:	ATHENAS PAVIMENTACAO E OBRAS LTDA		Regime Fiscal:
Nome Fantasia:			LUCRO PRESUMIDO
Endereço:	Rua RUA FLORESTA, 1800, APTO 06 - CENTRO		Insc. Estadual:
Município/UF:	ITAIPULÂNDIA-PR	CEP:	85.880-000
Fone/Fax:	E-Mail: conspetra@hotmail.com		

DADOS DO TOMADOR DO SERVIÇO			
Insc. Municipal:	27248	CNPJ/CPF:	41.341.304/0001-08
Nome/Razão Social:	LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA		Insc. Estadual:
Endereço:	AVENIDA PROJECAO ANEL VIARIO, SN, LOTE R 117-A GL 14 IM G - ZONA RURAL		
Município/UF:	ITAIPULÂNDIA-PR	CEP:	85.880-000
Fone/Fax:	E-Mail:		

DEFINIÇÃO DO SERVIÇO			
Item da Lista de Serviços da LC nº 115/03:			CNAE:
702 EXECUCAO, POR ADMINISTRACAO, EMPREITADA OU SUBEMPREITADA, DE OBRAS DE CONSTRUCAO CIVIL, HIDRAULICA OU ELETRICA, DE TELECOMUNICACOES E DE OUTRAS SEMELHANÇAS, INCLUSIVE SONDAGEM, PERFURACAO DE POCOS, ESCAVACAO, DRENAGEM E IRRIGACAO, TERRAPLANAGEM, PAVIMENTACAO, CONCRETAGE			4213800
Competência:	Local da Prestação do Serviço:	Situação da NFS-e:	Natureza da Operação:
12/2022	ITAIPULÂNDIA-PR	EMITIDA	TRIBUTAÇÃO NO
A.R.T.:	Nº Código da Obra:	Incorporação: NÃO	
Nome Obra:	Resp. Obra:		
Endereço Obra: CEP: , ,			

DISCRIMINAÇÃO DO SERVIÇO	
REFERENTE A PARTE DE PAGAMENTO DE HORAS MAQUINAS PARA ESCAVAÇÃO E ABERTURA DE VALAS E OBRAS DE DRENAGEM, LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA, ITAIPULÂNDIA - PR	
REFERENTE A EQUIPAMENTOS	70%.....28.000,00
REFERENTE A MÃO DE OBRA.....	30%.....12.000,00



ITENS DO SERVIÇO					
Tributável	Descrição da Item	Quantidade	Valor Unitário	Valor Desconto	Valor Total
SIM	REFERENTE A MÃO DE OBRA	1,00	12.000,00000	0,00	12.000,00
NÃO	REFERENTE A EQUIPAMENTOS	1,00	28.000,00000	0,00	28.000,00

TRIBUTOS INCIDENTES			
Tributo	Alíquota	Valor	Retido
ISSQN	3,00000	360,00000	Não
PIS	0,00000	0,00000	Não
COFINS	0,00000	0,00000	Não
INSS	0,00000	0,00000	Não
IR	0,00000	0,00000	Não
CSLL	0,00000	0,00000	Não
CPP	0,00000	0,00000	Não
Impostos Federais	0,00000	0,00000	Não
Outras Retenções	0,00000	0,00000	Não

TOTALIZAÇÃO DO DOCUMENTO FISCAL				
Base de Cálculo do ISSQN:	Valor Total Descontos:	Valor Total das Deduções:	Valor Líquido da NFS-e:	Valor Total da NFS-e:
12.000,00	0,00	28.000,00	40.000,00	40.000,00

NFS-E Nº	Recebemos de ATHENAS PAVIMENTACAO E OBRAS LTDA, os serviços constantes nesta documento fiscal eletrônico.		
73	DATA: / /	Assinatura: _____	

Anexo F – Nota fiscal de despesas realizadas para constituição do empreendimento.

	MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS AVN. TIRADENTES, 1891 - 85880000 - CENTRO - ITAIPULÂNDIA - PR		Nota Fiscal de Serviços Eletrônica Número: 46 Emissão: 05/10/2022 Autenticidade: 406753327	
	Núm. do RPS: Série do RPS: Tipo do RPS: Emissão RPS:			

SITE AUTENTICIDADE: <https://itaipulandia.oxy.elotech.com.br/iss/autenticar-documento-fiscal>

DADOS DO PRESTADOR DO SERVIÇO

	Insc. Municipal: 00027798 CNPJ/CPF: 08.860.258/0001-70 Regime Fiscal: LUCRO PRESUMIDO
	Nome/Razão Social: ATHENAS PAVIMENTACAO E OBRAS LTDA
	Nome Fantasia:
	Endereço: Rua RUA FLORESTA, 1800, APTO 06 - CENTRO Insc. Estadual:
	Município/UF: ITAIPULÂNDIA-PR CEP: 85.880-000
	Fone/Fax: E-Mail: conspetra@hotmail.com

DADOS DO TOMADOR DO SERVIÇO

Insc. Municipal: 27248 CNPJ/CPF: 41.341.304/0001-08 Insc. Estadual:
Nome/Razão Social: LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA
Endereço: AVENIDA PROJECÃO ANEL VIÁRIO, SN, LOTE R 117-A GL 14 IM G - ZONA RURAL
Município/UF: ITAIPULÂNDIA-PR CEP: 85.880-000
Fone/Fax: E-Mail:

DEFINIÇÃO DO SERVIÇO

Item da Lista de Serviços da LC nº 116/03:	CNAE: 4213800		
702 EXECUCAO, POR ADMINISTRACAO, EMPREITADA OU SUBEMPREITADA, DE OBRAS DE CONSTRUCAO CIVIL, HIDRAULICA OU ELETRICA, DE TELECOMUNICACOES E DE OUTRAS SEMELHANÇAS, INCLUSIVE SONDAGEM, PERFURACAO DE POCOS, ESCAVACAO, DRENAGEM E IRRIGACAO, TERRAPLANAGEM, PAVIMENTACAO, CONCRETAGE			
Competência: 10/2022	Local da Prestação do Serviço: ITAIPULÂNDIA-PR	Situação da NFS-e: EMITIDA	Natureza da Operação: TRIBUTAÇÃO NO
A.R.T:	Nº Código da Obra:	Incorporação: NÃO	
Nome Obra:	Resp. Obra:		
Endereço Obra: CEP: , ,			

DISCRIMINAÇÃO DO SERVIÇO

EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE PARTE ESCAVAÇÃO E ABERTURA DE VALAS E OBRAS DE DRENAGEM, LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA, ITAIPULÂNDIA - PR	
REFERENTE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS70%.....	49.000,00
REFERENTE A MÃO DE OBRA.....30%.....	21.500,00

ITENS DO SERVIÇO

Tributável	Descrição do Item	Quantidade	Valor Unitário	Valor Desconto	Valor Total
SIM	REFERENTE A MÃO DE OBRA	1,00	21.000,00000	0,00	21.000,00
NÃO	REFERENTE A MATERIAIS	1,00	49.000,00000	0,00	49.000,00

TRIBUTOS INCIDENTES

Tributo	Aliquota	Valor	Retido
ISSQN	3,00000	630,00000	Não
PIS	0,00000	0,00000	Não
COFINS	0,00000	0,00000	Não
INSS	0,00000	0,00000	Não
IR	0,00000	0,00000	Não
CSLL	0,00000	0,00000	Não
CPP	0,00000	0,00000	Não
Impostos Federais	0,00000	0,00000	Não
Outras Retenções		0,00000	Não



TOTALIZAÇÃO DO DOCUMENTO FISCAL

Base de Cálculo do ISSQN: 21.000,00	Valor Total Descontos: 0,00	Valor Total das Deduções: 49.000,00	Valor Líquido da NFS-e: 70.000,00	Valor Total da NFS-e: 70.000,00
-------------------------------------	-----------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

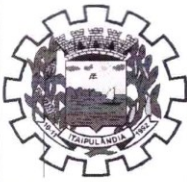

NFS-E Nº 46	Recebemos de ATHENAS PAVIMENTACAO E OBRAS LTDA, os serviços constantes nesta documento fiscal eletrônico. DATA: ____/____/____ Assinatura: _____
----------------	--

LAUÇADA

Anexo G – Nota fiscal de despesas realizadas para constituição do empreendimento.

RECEBEMOS DE NTA- NOVAS TECNICAS DE ASFALTOS LTDA OS PRODUTOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL INDICADA AO LADO		NF-e N. 000007574 SÉRIE 2	
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR		
	Identificação do emitente NTA- NOVAS TECNICAS DE AS FALTOS LTDA ROD.D0 XISTO, 5816 Complemento: KM 20 BR 476 JD D TEREZA Cep:83705-720 ARAUCARIA/PR Fone: 4135524949		DANFE DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA 0-ENTRADA 1-SAÍDA 1 N. 000007574 SÉRIE 2 FOLHA 01/01
			CHAVE DE ACESSO DA NF-E 4121 0703 0372 9100 0695 5500 2000 0075 7418 5365 3262 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ Autorizada
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA DE MERCADORIA		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 141210158638629 23/07/2021 16:19:25-03:00	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 9037968550	INSC. ESTADUAL DO SUBST. TRIB.	CNPJ/CPF 03.037.291/0006-95	
DESTINATÁRIO/REMETENTE			
NOME/RAZÃO SOCIAL LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA		CNPJ/CPF 41.341.304/0001-08	DATA DE EMISSÃO 23/07/2021
ENDREÇO AV. PROJECAO ANEL VIARIO, S/N		BAIRRO/DISTRITO ZONA RURAL	CFP 85880-000
MUNICÍPIO ITAIPULANDIA	FONE/FAX 45998326410	UF PR	INSCRIÇÃO ESTADUAL
FATURA		HORA ENTRADA/SAÍDA 16:18:00	
001	23-07-2021		
94.382,50			
CÁLCULO DO IMPOSTO			
BASE DE CÁLCULO DO ICMS 94.382,50	VALOR DO ICMS 16.988,85	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00	VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00
VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 94.382,50			
VALOR DO FRETE 0,00	VALOR DO SEGURO 0,00	DESCONTO 0,00	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00
VALOR DO IPI 0,00		VALOR TOTAL DA NOTA 94.382,50	
TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS			
RAZÃO SOCIAL TRANSPORTES FRAORE LTDA EPP		FRETE POR CONTA 1-DEST/REM	CÓDIGO ANTT
ENDEREÇO RODOVIA DO XISTO 5816 SALA03 A		PLACA DO VEÍCULO	UF
QUANTIDADE 19870		MUNICÍPIO ARAUCARIA	INSCRIÇÃO ESTADUAL 9040086800
ESPECIE A GRANEL	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO 48870,000
PESO LIQUIDO 19870,000			
DADOS DO PRODUTO / SERVIÇO			
COD. PROD 2220402	DESCRIÇÃO DO PROD./SERV. C ASF DE PETR TIPO CAP 50/70 (PRO DUTO ASFALTICO)	NCM/SH 27132000	CST 000
		CFOP 5102	UN KG
		QUANT. 19.870,00	V.UNITARIO 4,750000
		V.TOTAL 94.382,50	BC.ICMS 94.382,50
		V.ICMS 16.988,85	V.IPI 0,00
		A.ICMS 18,00%	A.IF 0,0
CÁLCULO DO ISSQN			
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS	BASE DE CÁLCULO DO ISSQN	VALOR DO ISSQN
DADOS ADICIONAIS		RESERVADO AO FISCO	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES N. ONU 3257 RISCO CLASSE 9 N. 99 . CAP 50/70 Declaro que os produtos perigosos estão adequadamente classificados, embalados, identificados, e estivados para suportar os riscos das operações de transporte e que atendem as exigências de regulamentação. GRP EMBLG III - NOME EMBRQ: LIQUIDO A TEMPERATURA ELEVADA, N.E DECLARAMOS QUE OS PRODUTOS ESTÃO DEVIDAMENTE ACONDICIONADOS E ADEQUADOS PARA TODAS AS APAS DE OPERAÇÃO DE TRANSPORTE, QUE PODEM SER, CONFORME O CASO, DE CARGA, DESCARGA, TRANSBORDO E TRANSPORTE CONFORME LEGISLAÇÃO EM VIGOR. LOCAL DE ENTREGA: Protocolo: 141210158638629 IPI Aliquota zero por cento conforme decreto 7879 de 28/12/2012 art 3 pag 9 ITAIPULANDIA-PR			

Anexo H – Nota fiscal de despesas realizadas para constituição do empreendimento.

	MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA		Nota Fiscal de Serviços Eletrônica	
	SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		Número: 336	
	AVN. TIRADENTES, 1891 - 85880000 - CENTRO - ITAIPULÂNDIA - PR		Emissão: 05/09/2023	
Núm. do RPS:	Série do RPS:	Tipo do RPS:	Emissão RPS:	Autenticidade: 665796136

SITE AUTENTICIDADE: <https://itaipulandia.oxy.elotech.com.br/iss/autenticar-documento-fiscal>

DADOS DO PRESTADOR DO SERVIÇO

Insc. Municipal:	00002285	CNPJ/CPF:	17.888.244/0001-55	Regime Fiscal:	LUCRO PRESUMIDO
Nome/Razão Social:	CONSPETRA OBRAS LTDA				
Nome Fantasia:	CONSPETRA OBRAS LTDA				
Endereço:	Estrada EST CARAMURU/LAGEADO DO CEDRO, 0, KM 2 SALA 02 LOTE ZONA RURAL -				Insc. Estadual:
Município/UF:	ITAIPULÂNDIA-PR	CEP:	85.880-000		
Fone/Fax:	E-Mail: EVERTON@PUBLITECHSISTEMAS.COM.BR				

DADOS DO TOMADOR DO SERVIÇO

Insc. Municipal:	27248	CNPJ/CPF:	41.341.304/0001-08	Insc. Estadual:
Nome/Razão Social:	LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA			
Endereço:	AVENIDA PROJECAO ANEL VIARIO, SN, LOTE R 117-A GL 14 IM G - ZONA RURAL			
Município/UF:	ITAIPULÂNDIA-PR	CEP:	85.880-000	
Fone/Fax:	E-Mail:			

DEFINIÇÃO DO SERVIÇO

Item da Lista de Serviços da LC nº 116/03:	702 EXECUCAO, POR ADMINISTRACAO, EMPREITADA OU SUBEMPREITADA, DE OBRAS DE CONSTRUCAO CIVIL, HIDRAULICA OU ELETRICA, DE TELECOMUNICACOES E DE OUTRAS SEMELHANÇAS, INCLUSIVE SONDAGEM, PERFURACAO DE POCOS, ESCAVACAO, DRENAGEM E IRRIGACAO, TERRAPLANAGEM, PAVIMENTACAO, CONCRETAGE			CNAE:	4213800
Competência:	Local da Prestação do Serviço:	Situação da NFS-e:	Natureza da Operação:		
9/2023	ITAIPULÂNDIA-PR	EMITIDA	TRIBUTAÇÃO NO		
A.R.T.:	Nº Código da Obra:	Incorporação:		NÃO	
Nome Obra:	Resp. Obra:				
Endereço Obra:	CEP: , ,				

DISCRIMINAÇÃO DO SERVIÇO

REFERENTE A USINAGEM DE CBUQ - COM FORNECIMENTO DE MATERIAL, PARA PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA , LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA, ITAIPULÂNDIA - PR

REFERENTE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS70%.....14.000,00

REFERENTE A MÃO DE OBRA.....30%..... 6.000,00

ITENS DO SERVIÇO

Tributável	Descrição do Item	Quantidade	Valor Unitário	Valor Desconto	Valor Total
SIM	REFERENTE A MÃO DE OBRA	1,00	6.000,00	0,00	6.000,00
NÃO	REFERENTE A MATERIAIS	1,00	14.000,00	0,00	14.000,00

TRIBUTOS INCIDENTES



Tributo	Aliquota	Valor	Retido
ISSQN	3,00000	180,00000	Sim
PIS	0,00000	0,00000	Não
COFINS	0,00000	0,00000	Não
INSS	0,00000	0,00000	Não
IR	0,00000	0,00000	Não
CSLL	0,00000	0,00000	Não
CPP	0,00000	0,00000	Não
Impostos Federais	0,00000	0,00000	Não
Outras Retenções		0,00000	Não

TOTALIZAÇÃO DO DOCUMENTO FISCAL

Base de Cálculo do ISSQN:	Valor Total Descontos:	Valor Total das Deduções:	Valor Líquido da NFS-e:	Valor Total da NFS-e:
6.000,00	0,00	14.000,00	19.820,00	20.000,00

NFS-E Nº 336	Recebemos de CONSPETRA OBRAS LTDA, os serviços constantes nesta documento fiscal eletrônico.
	DATA: ____/____/____ Assinatura: _____

Anexo I – Nota fiscal de despesas realizadas para constituição do empreendimento.

	MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA		Nota Fiscal de Serviços Eletrônica	
	SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		Número:	
	AVN. TIRADENTES, 1891 - 85880000 - CENTRO - ITAIPULÂNDIA - PR		276	
	Núm. do RPS: Série do RPS: Tipo do RPS: Emissão RPS:		Emissão: 27/03/2023	
			Autenticidade:	
			327400869	

SITE AUTENTICIDADE: <https://itaipulandia.oxy.elotech.com.br/iss/autenticar-documento-fiscal>

DADOS DO PRESTADOR DO SERVIÇO	
Insc. Municipal:	00002285 CNPJ/CPF: 17.888.244/0001-55 Regime Fiscal: LUCRO PRESUMIDO
Nome/Razão Social:	CONSPETRA OBRAS LTDA
Nome Fantasia:	CONSPETRA OBRAS LTDA
Endereço:	Avenida AV AVENIDA PRINCIPAL, 0, KM 2 SALA 02 LOTE ZONA RURAL - CARAMURU
Município/UF:	ITAIPULÂNDIA-PR CEP:
Fone/Fax:	E-Mail: EVERTON@PUBLITECHSISTEMAS.COM.BR

DADOS DO TOMADOR DO SERVIÇO	
Insc. Municipal:	27248 CNPJ/CPF: 41.341.304/0001-08 Insc. Estadual:
Nome/Razão Social:	LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA
Endereço:	AVENIDA PROJECAO ANEL VIARIO, SN, LOTE R 117-A GL 14 IM G - ZONA RURAL
Município/UF:	ITAIPULÂNDIA-PR CEP: 85.880-000
Fone/Fax:	E-Mail:

DEFINIÇÃO DO SERVIÇO	
Item da Lista de Serviços da LC nº 118/03:	CNAE:
702 EXECUCAO, POR ADMINISTRACAO, EMPREITADA OU SUBEMPREITADA, DE OBRAS DE CONSTRUCAO CIVIL, HIDRAULICA OU ELETRICA, DE TELECOMUNICACOES E DE OUTRAS SEMELHANÇAS, INCLUSIVE SONDAGEM, PERFURACAO DE POCOS, ESCAVACAO, DRENAGEM E IRRIGACAO, TERRAPLANAGEM, PAVIMENTACAO, CONCRETAGE	4213800
Competência:	Local da Prestação do Serviço:
3/2023	ITAIPULÂNDIA-PR
Situação da NFS-e:	Natureza da Operação:
EMITIDA	TRIBUTAÇÃO NO
A.R.T.:	Nº Código da Obra:
Nome Obra:	Resp. Obra:
Endereço Obra: CEP: , ,	Incorporação: NÃO

DISCRIMINAÇÃO DO SERVIÇO	
EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE BASE E SUB-BASE, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL , COM BRITA GRADUADA, FORMENCIMENTO DE PINTURA DE LIGAÇÃO , LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA, ITAIPULÂNDIA - PR	
REFERENTE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	70%.....21.000,00
REFERENTE A MÃO DE OBRA.....	30%.....9.000,00

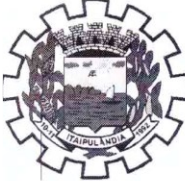

ITENS DO SERVIÇO					
Tributável	Descrição do Item	Quantidade	Valor Unitário	Valor Desconto	Valor Total
SIM	REFERENTE A MÃO DE OBRA	1,00	9.000,00	0,00	9.000,00
NÃO	REFERENTE A MATERIAIS	1,00	21.000,00	0,00	21.000,00

TRIBUTOS INCIDENTES			
Tributo	Aliquota	Valor	Retido
ISSQN	3,00000	270,00000	Sim
PIS	0,00000	0,00000	Não
COFINS	0,00000	0,00000	Não
INSS	0,00000	0,00000	Não
IR	0,00000	0,00000	Não
CSLL	0,00000	0,00000	Não
CPP	0,00000	0,00000	Não
Impostos Federais	0,00000	0,00000	Não
Outras Retenções		0,00000	Não

TOTALIZAÇÃO DO DOCUMENTO FISCAL				
Base de Cálculo do ISSQN:	Valor Total Descontos:	Valor Total das Deduções:	Valor Líquido da NFS-e:	Valor Total da NFS-e:
9.000,00	0,00	21.000,00	29.730,00	30.000,00

NFS-E Nº	Recebemos de CONSPETRA OBRAS LTDA, os serviços constantes nesta documento fiscal eletrônico.	
276	DATA: ____/____/____	Assinatura: _____

Anexo J – Nota fiscal de despesas realizadas para constituição do empreendimento.

	MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS AVN. TIRADENTES, 1891 - 85880000 - CENTRO - ITAIPULÂNDIA - PR		Nota Fiscal de Serviços Eletrônica Número: 100 Emissão: 20/03/2023 Autenticidade: 227543363	
	Núm. do RPS: Série do RPS: Tipo do RPS: Emissão RPS:			

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE: <https://itaipulandia.oxy.elotech.com.br/iss/autenticar-documento-fiscal>

DADOS DO PRESTADOR DO SERVIÇO

Insc. Municipal: 00027798 CNPJ/CPF: 08.860.258/0001-70 Regime Fiscal: LUCRO PRESUMIDO
 Nome/Razão Social: ATHENAS PAVIMENTACAO E OBRAS LTDA
 Nome Fantasia:
 Endereço: Insc. Estadual:
 Rua RUA FLORESTA, 1800, APTO 06 - CENTRO
 Município/UF: ITAIPULÂNDIA-PR CEP: 85.880-000
 Fone/Fax: E-Mail: conspetra@hotmail.com

DADOS DO TOMADOR DO SERVIÇO

Insc. Municipal: 27248 CNPJ/CPF: 41.341.304/0001-08 Insc. Estadual:
 Nome/Razão Social: LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA
 Endereço: AVENIDA PROJECAO ANEL VIARIO, SN, LOTE R 117-A GL 14 IM G - ZONA RURAL
 Município/UF: ITAIPULÂNDIA-PR CEP: 85.880-000
 Fone/Fax: E-Mail:

DEFINIÇÃO DO SERVIÇO

Item da Lista de Serviços da LC nº 118/03: 301 VETADO CNAE: 7732201

Competência: 3/2023 Local da Prestação do Serviço: ITAIPULÂNDIA-PR Situação da NFS-e: EMITIDA Natureza da Operação: ISENÇÃO

DISCRIMINAÇÃO DO SERVIÇO

REFERENTE A LOCAÇÃO DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS, SEM OPERADOR, EQUIPAMENTOS MOTONIVELADORA, RETROESCAVADEIRA, ESCAVADEIRA HIDRAULICA E ROLO COMPACTADOR - EQUIPAMENTO UTILIZADO NO LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA, ITAIPULÂNDIA - PR

ITENS DO SERVIÇO

Tributável	Descrição do Item	Quantidade	Valor Unitário	Valor Desconto	Valor Total
SIM	REFERENTE A MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	1,00	40.000,00	0,00	40.000,00

TRIBUTOS INCIDENTES

Tributo	Alíquota	Valor	Retido
ISSQN	0,00000	0,00000	Não
PIS	0,00000	0,00000	Não
COFINS	0,00000	0,00000	Não
INSS	0,00000	0,00000	Não
IR	0,00000	0,00000	Não
CSLL	0,00000	0,00000	Não
CPP	0,00000	0,00000	Não
Impostos Federais	0,00000	0,00000	Não
Outras Retenções		0,00000	Não

TOTALIZAÇÃO DO DOCUMENTO FISCAL

Base de Cálculo do ISSQN: 0,00 Valor Total Descontos: 0,00 Valor Total das Deduções: 0,00 Valor Líquido da NFS-e: 40.000,00 Valor Total da NFS-e: 40.000,00



NFS-E Nº
100

Recebemos de ATHENAS PAVIMENTACAO E OBRAS LTDA, os serviços constantes nesta documento fiscal eletrônico.

DATA: ____/____/____

Assinatura: _____

Anexo K – Nota fiscal de despesas realizadas para constituição do empreendimento.

	MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS AVN. TIRADENTES, 1891 - 85880000 - CENTRO - ITAIPULÂNDIA - PR		Nota Fiscal de Serviços Eletrônica	
	Núm. do RPS: Série do RPS: Tipo do RPS: Emissão RPS:	Número: 260 Emissão: 01/02/2023 Autenticidade: 824501811		

SITE AUTENTICIDADE: <https://itaipulandia.oxy.elotech.com.br/iss/autenticar-documento-fiscal>

DADOS DO PRESTADOR DO SERVIÇO

Insc. Municipal:	00002285	CNPJ/CPF:	17.888.244/0001-55	Regime Fiscal:	LUCRO PRESUMIDO
Nome/Razão Social:	CONSPETRA OBRAS LTDA				Insc. Estadual:
Nome Fantasia:	CONSPETRA OBRAS LTDA				
Endereço:	Avenida AV AVENIDA PRINCIPAL, 0, KM 2 SALA 02 LOTE ZONA RURAL - CARAMURU				
Município/UF:	ITAIPULÂNDIA-PR	CEP:			
Fone/Fax:	E-Mail: EVERTON@PUBLITECHSISTEMAS.COM.BR				

DADOS DO TOMADOR DO SERVIÇO

Insc. Municipal:	27248	CNPJ/CPF:	41.341.304/0001-08	Insc. Estadual:	
Nome/Razão Social:	LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA				
Endereço:	AVENIDA PROJECAO ANEL VIARIO, SN, LOTE R 117-A GL 14 IM G - ZONA RURAL				
Município/UF:	ITAIPULÂNDIA-PR	CEP:	85.880-000		
Fone/Fax:	E-Mail:				

DEFINIÇÃO DO SERVIÇO

Item da Lista de Serviços da LC nº 116/03:		CNAE:	
702 EXECUCAO, POR ADMINISTRACAO, EMPREITADA OU SUBEMPREITADA, DE OBRAS DE CONSTRUCAO CIVIL, HIDRAULICA OU ELETRICA, DE TELECOMUNICACOES E DE OUTRAS SEMELHANÇAS, INCLUSIVE SONDAGEM, PERFURACAO DE POCOS, ESCAVACAO, DRENAGEM E IRRIGACAO, TERRAPLANAGEM, PAVIMENTACAO, CONCRETAGE		4213800	
Competência:	Local da Prestação do Serviço:	Situação da NFS-e:	Natureza da Operação:
2/2023	ITAIPULÂNDIA-PR	EMITIDA	TRIBUTAÇÃO FORA
A.R.T.:	Nº Código da Obra:	Incorporação:	NÃO
Nome Obra:	Resp. Obra:		
Endereço Obra:	CEP:		

DISCRIMINAÇÃO DO SERVIÇO

EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE BASE E SUB-BASE, COM FORNECIMENTO DE MATERIAL, ABERTURA DE VALAS OBRAS DE DRENAGEM, SERVIÇOS DE MEIO FIO EM CONCRETO E DE DRENAGEM, LOTEAMENTO VILA NOVA SPE LTDA, ITAIPULÂNDIA - PR

REFERENTE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS70%.....36.400,00

REFERENTE A MÃO DE OBRA.....30%.....15.600,00

ITENS DO SERVIÇO

Tributável	Descrição do Item	Quantidade	Valor Unitário	Valor Desconto	Valor Total
SIM	REFERENTE A MÃO DE OBRA	1,00	15.600,00	0,00	15.600,00
NÃO	REFERENTE A MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	1,00	36.400,00	0,00	36.400,00

TRIBUTOS INCIDENTES

Tributo	Aliquota	Valor	Retido
ISSQN	3,00000	468,00000	Sim
PIS	0,00000	0,00000	Não
COFINS	0,00000	0,00000	Não
INSS	0,00000	0,00000	Não
IR	0,00000	0,00000	Não
CSLL	0,00000	0,00000	Não
CPP	0,00000	0,00000	Não
Impostos Federais	0,00000	0,00000	Não
Outras Retenções		0,00000	Não

TOTALIZAÇÃO DO DOCUMENTO FISCAL

Base de Cálculo do ISSQN:	Valor Total Descontos:	Valor Total das Deduções:	Valor Líquido da NFS-e:	Valor Total da NFS-e:
15.600,00	0,00	36.400,00	51.532,00	52.000,00

NFS-E Nº 260	Recebemos de CONSPETRA OBRAS LTDA, os serviços constantes nesta documento fiscal eletrônico. DATA: ____/____/____ Assinatura: _____
-----------------	--

Anexo L - Contrato que comprova os custos com instalação de energia elétrica na implantação do empreendimento.

CONTRATO PARTICULAR PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE MONTAGENS DE REDES ELÉTRICAS, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS CELEBRADO ENTRE GIGA LUZ INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E MAURO JOSE KOTZ

*
*
*

MAURO JOSE KOTZ, pessoa FÍSICA residente no endereço: LOTE RURAL N°117-A DA GLEBA N°14, , CEP: 85.880.000, na cidade de ITAIPULANDIA no estado do Paraná, inscrito no CPF: 008.506.389-41 e inscrito sob Registro Geral n° 5.208.094-0 simplesmente denominada **CONTRATANTE** e, de outro lado, **GIGA LUZ INSTALAÇÕES ELETRICAS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida Rua São Gabriel, 829, Brasília, no município de Cascavel - PR, devidamente inscrita no Cadastro Geral do Contribuinte no Ministério da Fazenda, sob n° 17.379.750/0001-19, neste ato representada por seu Sócio Administrador **ADRIANO APARECIDO MORAES**, brasileiro, empresário, residente e domiciliado no município de CASCAVEL-PR, devidamente inscrito no CPF sob n.º 004.031.289-51 e portador do RG: 6.541.414-7/SSP-PR, doravante denominado **CONTRATADA**, celebram este contrato que se regerá pelas cláusulas seguintes:

*

CLAUSULA PRIMEIRA - OBJETO:

Constitui objeto do presente contrato a execução pela contratada, sob o regime de EMPREITADA GLOBAL, os serviços de ENGENHARIA e IMPLANTAÇÃO/instalação da rede de energia elétrica, com o fornecimento de materiais e mão de obra, compreendendo:

I - a) Viabilidade Técnica e Operacional para implantação de rede de energia elétrica da COPEL; b) Elaboração de Projeto Executivo e aprovação junto à Concessionária; c) O Levantamento em campo da rede elétrica mais próxima do empreendimento; d) Definição do posteamento e rede sobre a planta do local e elaboração dos projetos, como plantas de localização, planta de situação; Cálculos de queda de tensão; e) Elaboração de memorial descritivo; f) Processo da iluminação pública, junto a Prefeitura Municipal;

II - Implantação/ instalação da rede de energia elétrica que corresponde a Construção, no local, da rede de energia elétrica de

Anexo L - Contrato que comprova os custos com instalação de energia elétrica na implantação do empreendimento.

definitiva junto a concessionária de energia;

Parágrafo Primeiro: O Projeto Executivo e a relação inicial de materiais, constantes do ANEXO I e ANEXO II, respectivamente, são parte integrante deste instrumento CONTRATUAL, para dos os fins de direito.

Parágrafo único - A execução deste contrato compreende a realização do seu objeto em conformidade aos padrões, critérios, procedimentos, atividades e montagens estabelecidas nas Normas e Manuais Técnicos (MIT 162601) elaborado pela COPEL/PR, indicado no Memorial descritivo do projeto, CONTIDOS NO ANEXO I.

***CLAUSULA SEGUNDA - DO PREÇO**

Pela execução do objeto deste contrato, o valor da proposta é de R\$345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil), foi recebido como permuta para abater esse valor em terreno de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais). Localizado em: lote urbano nº03 (três) da quadra nº 03 (três) a ser retirado da matrícula Mãe . MAT N°:27438 R\$60.000,00 (sessenta mil) em veículos sobre avaliação prévia, uma entrada de 33.000,00 (trinta e três mil) pagamento já realizado no dia 12/05/2021, 4x (quatro vezes) de R\$33.000,00 (trinta e três mil reais), a primeira parcela será efetuada após assinatura do **CONTRATANTE**, o restante em 30/60/90/120 (trinta, sessenta, noventa e cento e vinte dias).

*

Anexo M – Planilha de vendas de lotes do no de 2022.

2022		
	valor do lote	data da venda
1º trim	30.000,00	01.02.2022
	32.000,00	01.02.2022
	31.000,00	01.02.2022
	32.000,00	01.02.2022
	30.000,00	01.03.2022
	32.000,00	01.03.2022
	187.000,00	
	30.000,00	01.04.2022
	28.000,00	01.04.2022
	27.000,00	01.04.2022
	30.000,00	01.05.2022
	32.000,00	01.05.2022
	35.000,00	01.05.2022
	27.000,00	01.06.2022
27.000,00	01.06.2022	
2º trim	32.000,00	01.06.2022
	30.000,00	01.06.2022
	298.000,00	
	32.000,00	01.07.2022
	35.000,00	01.07.2022
	30.000,00	01.07.2022
	31.000,00	01.07.2022
	32.000,00	01.08.2022
	27.000,00	01.08.2022
	30.000,00	01.08.2022
	32.500,00	01.08.2022
	30.000,00	01.08.2022
	28.000,00	01.08.2022
	32.500,00	01.08.2022
32.500,00	01.08.2022	
32.500,00	01.08.2022	

Anexo M – Planilha de vendas de lotes do no de 2022.

	35.000,00	01.09.2022
	32.000,00	01.09.2022
	37.000,00	01.09.2022
	32.000,00	01.09.2022
3º trim	541.000,00	
	30.000,00	01.10.2022
	35.000,00	01.10.2022
	28.000,00	01.10.2022
	35.000,00	01.10.2022
	35.000,00	01.10.2022
	35.000,00	01.11.2022
	30.000,00	01.11.2022
	35.000,00	01.11.2022
4º trim	263.000,00	
total pe	1.289.000,00	