



**CONTABILIDADE
PARA CONSTRUÇÃO
CIVIL E EMPREITEIRAS:**
porque você precisa de um
serviço especializado!



Sumário

Introdução	3
Você conhece a Geric da Caixa Econômica Federal?	5
Entenda o que é Patrimônio de Afetação	11
Agora, te apresentamos o CEI	14
Saiba como RET ajuda sua empresa a enxugar seus gastos	18
DISO: você vai precisar do auxílio de uma contabilidade para empresas da construção civil para preenchê-lo	23

INTRODUÇÃO

Você, que é da construção civil, sabe que atuar nesse ramo é muito complexo. Por conta disso, você precisa contar com uma contabilidade para construção civil e empreiteiras, e vamos te explicar o motivo.

Primeiro, porque existem vários especialistas envolvidos na construção de uma obra: arquitetos; engenheiros civis; engenheiros (elétricos, hidráulicos, geotécnico...).

Também, vários tipos diferentes de empresas que atuam nessa área, como imobiliárias, incorporadoras, construtoras, de arquitetura, dentre outras.

Cada uma delas possui especificidades que devem ser atendidas para que estejam saudáveis financeiramente e evitem problemas com o fisco.

E é nesse contexto que percebemos a importância de uma contabilidade para construção civil e empreiteiras, já que ela conhecerá detalhes sobre o seu negócio, que farão toda a diferença na hora de tratar as informações geradas pela sua empresa.



**Você conhece a Geric
da Caixa Econômica
Federal?**

Geric é a sigla para Gerenciamento de Risco de Crédito.

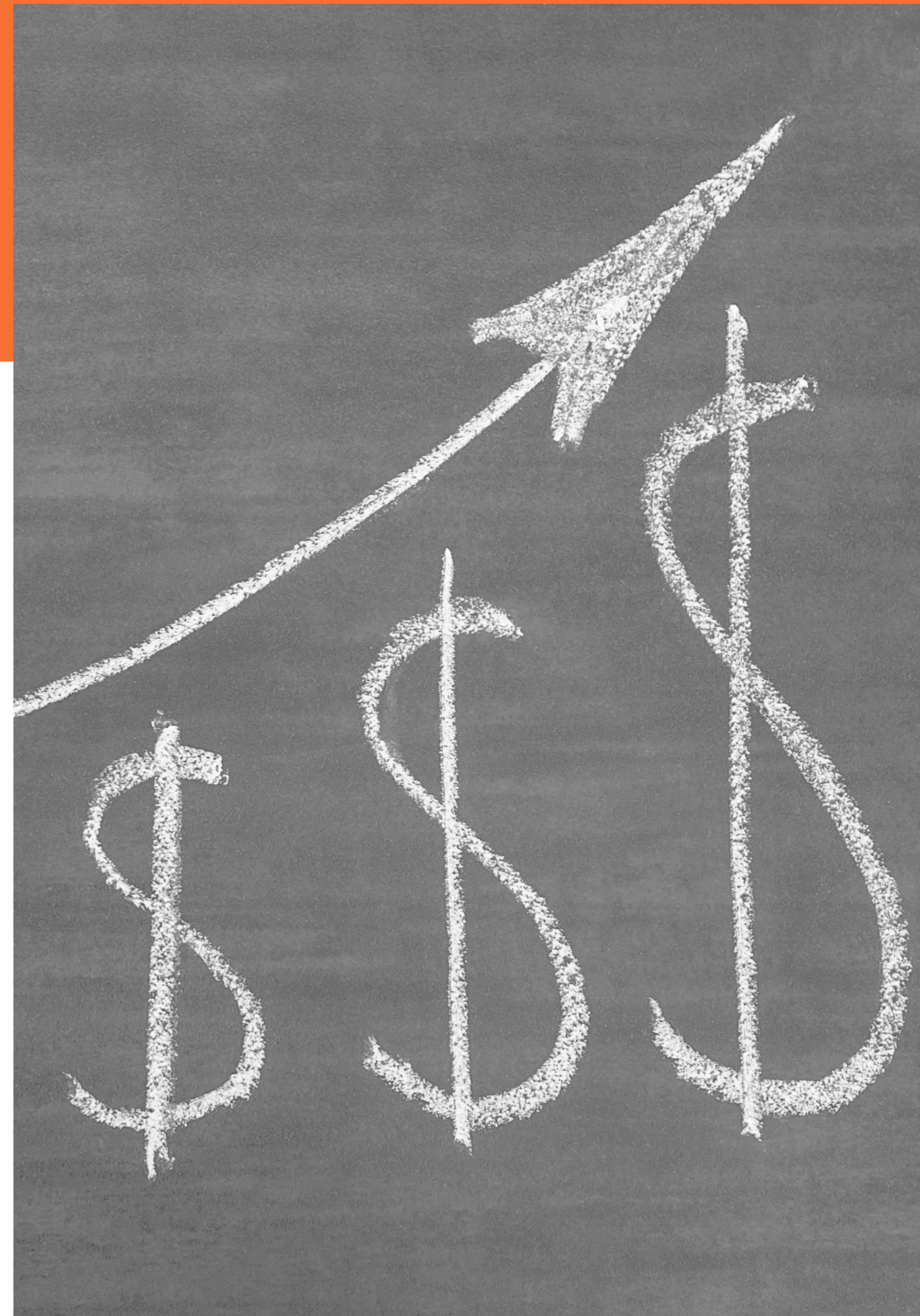
Ele funciona da seguinte maneira...

Quando uma construtora deseja recorrer à Caixa Econômica Federal para obter crédito e financiar alguma construção, o banco faz uma análise minuciosa sobre o mercado, a região que circunda o local em que o imóvel será construído, a capacidade de pagamento dos adquirentes e da situação contábil/fiscal da sua empresa.

Ele é dividido em duas etapas.

Primeira etapa do Geric

Na primeira, é verificado o projeto de construção, como a obra estará integrada na sociedade, quais as estratégias de venda que serão usadas pela empresa, como a construção contribuirá para que a construtora cresça, e verificação quanto ao atendimento ao nível A do Programa Brasileiro da





Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) e a NBR 15.575.

O que é o PBQP-H

Ele é uma ferramenta utilizada pelo governo federal, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida da população, através do atendimento, por parte de empresas que trabalham com obras e serviços da construção civil, a determinadas diretrizes, as quais buscam garantir:

Qualidade dos materiais utilizados;

Melhorias na formação de mão-de-obra e também da requalificação profissional;

Avaliação de tecnologias inovadoras;

Atendimento aos normativos técnicos;

Dentre outros.

As empresas que atendem todas as exigências do PBQP-H são as que estão de acordo com o nível A.

A NBR 15.575

Busca garantir que os imóveis construídos apresentem qualidade, segurança e durabilidade aos seus proprietários.

Ela estabelece os critérios que devem ser seguidos, mecanismos que buscam analisá-los e exige que, no memorial descritivo das obras, sejam registrados os padrões presentes em seu texto.

Segunda etapa do Geric

Após aprovação na primeira fase, sua empresa estará apta a partir para a segunda.

Nela, a gente pode observar, de forma mais clara, a importância da sua contabilidade para construção civil e empreiteiras.

É nesse momento que é analisado os últimos três Balanços



Patrimoniais da sua empresa, e verificado o cumprimento das obrigações fiscais do seu negócio.

Dessa forma, uma declaração não enviada poderá barrar a emissão da sua Certidão Negativa e atrasar a análise do seu Geric.

Não é isso que você quer para o seu negócio, correto?

Então você deve contar com a ajuda de uma contabilidade para construção civil e empreiteiras!

Também é verificada se a administração da sua empresa tem capacidade de gerir adequadamente o seu empreendimento.

Isso pois a Caixa Econômica Federal sabe a importância da administração à continuidade de qualquer entidade, para que possuam um caixa equilibrado e possam honrar com os compromissos assumidos.



Nesse momento se avalia a capacidade técnica do engenheiro responsável pela obra, bem como em quais projetos e imóveis construiu.

Posteriormente é verificado se os compradores interessados pelos imóveis que serão construídos terão capacidade de pagar a dívida assumida.

Como a gente observa, contar com a ajuda de uma contabilidade para construção civil e empreiteiras faz com que, de fato, as informações existentes nos seus relatórios correspondam à realidade da sua empresa, garantem conformidade com o fisco e permitem agilidade na análise do Geric.

Lembrando que o Geric é muito importante e utilizado para analisar o perfil de empresas que desejam adquirir recursos junto à Caixa Econômica Federal para construção de unidades imobiliárias do programa Minha Casa Minha Vida.



Entenda o que é
Patrimônio de
Afetação

Ele serve para resguardar o direito dos adquirentes dos imóveis da sua construtora.

Nele, a incorporadora ou construtora pode, por opção, realizar em uma de suas obras, ou em todas elas, documentar no Registro de Imóveis que aquele imóvel que está sendo construído, está em patrimônio de afetação.

A partir desse momento, a contabilidade para construção civil e empreiteiras deverá registrar as movimentações referentes ao patrimônio de afetação de maneira separada, ou seja, os registros de todos os investimentos e gastos feitos no imóvel que está sendo construído e registrado sob a forma de patrimônio de afetação, deverão ser contabilizados à parte.

Inclusive, ao informar que determinado bem está sob patrimônio de afetação, é criado um CNPJ específico para a obra em questão.

Para os compradores é importante pois, em casos de falência, os valores existentes no patrimônio de afetação ficarão separados dos valores do patrimônio da empresa,



não podendo ser misturados com os créditos que poderão ser exigidos por outros credores.

Lembre-se que em caso de falência existe a hierarquia de credores... e isso não é um caso distante da realidade, como já aconteceu com a construtora Encol...

Nesse caso, opte por uma contabilidade para construção civil e empreiteiras que conhece o tratamento adequado para as informações relativas ao seu patrimônio de afetação, o que é importante para você e para os seus clientes.



Agora, te
apresentamos o CEI

CEI significa Cadastro Específico do INSS. Ele deve ser realizado para vincular, junto à Receita Federal, trabalhadores de uma obra, proprietário e a respectiva construtora.

Deve ser usado para que as contribuições do INSS sejam recolhidas da maneira devida.

Mesmo que você não realize esse cadastro, a Receita terá conhecimento, através de declarações enviadas pelas prefeituras com informações de Alvarás de Construção e Habite-se liberados.

Dessa maneira, uma contabilidade para construção civil e empreiteiras te ajudará a cumprir com essas exigências e evitar gastos desnecessários com multas, encargos e ocorrências que impeçam o andamento das atividades da sua empresa.

Como percebemos, a contabilidade do setor de construção civil é bastante complexa e demanda conhecimento especializado para que os demonstrativos gerados, de fato, correspondam à realidade do seu negócio.



Por isso, contar com uma contabilidade para construção civil e empreiteiras é essencial.

Prova disso é que o próprio Conselho Federal de Contabilidade (CFC), órgão que regulamenta a profissão, possui um pronunciamento específico que trata sobre a maneira que devem ser contabilizados os registros de empresas desse segmento, o Pronunciamento Técnico 17, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Inclusive, precisamos te falar que muitos contadores, por conta das particularidades da área, não trabalham com empresas desse ramo.

Mas, quanto a isso, preciso te dar uma boa notícia! Você não precisa mais buscar uma contabilidade para construção civil e empreiteiras, pois nós, da CJR Auditores Independentes, temos o conhecimento e os profissionais necessários para te ajudar a manter os seus setores contábil, fiscal, pessoal e de legalização em dia.

Nós somos a contabilidade para construção civil e empreiteiras que você necessita!



Temos profundo conhecimento em cada um dos conceitos que trouxemos em nosso e-book, dentre outros que são importantes para que seu negócio tenha mais competitividade.

Entendemos muito da área de construção civil e empreiteiras, e esse é o diferencial da nossa contabilidade no mercado.

Tudo que você precisa fazer é entrar agora em contato conosco, pois só assim você terá a tranquilidade e segurança necessária para se dedicar à gestão do seu negócio.

Você não precisa perder mais tempo procurando uma contabilidade para construção civil e empreiteiras!



**Saiba como RET
ajuda sua empresa a
enxugar seus gastos**

É a sigla para Regime Especial de Tributação.
Trata-se de mais um estímulo do governo para empresas que atuam na construção civil.

Sua opção não é obrigatória, mas rende vantagens. Inicialmente, a gente precisa te dizer que apenas aquelas participantes do programa Minha Casa Minha Vida ou com patrimônio de afetação poderão participar.

Através dele, a apuração do Pis, Cofins, IRPJ e CSLL possuem alíquotas diferenciadas e devem ser recolhidas um único Documento de Arrecadação Federal (DARF).

O percentual dos impostos são:
4% para aqueles que estão sob o patrimônio de afetação;

1% para construções participantes do Programa Minha Casa Minha Vida.



Lembrando que estarão inclusas nesses percentuais as receitas decorrentes de vendas realizadas durante a construção da obra.

Ao contratar uma contabilidade para construção civil e empreiteiras, ela vai te ajudar a optar pelo RET, e essa será apenas uma das vantagens que você irá obter.



Como o custo orçado deve ser contabilizado

A contabilização dos registros de empresas da construção civil e empreiteiras é bastante singular.

Um exemplo disso é quando falamos sobre custo orçado. Isso por que, ao realizar uma venda de imóvel ainda não construído em sua totalidade, sua contabilidade poderá registrar também os custos orçados, ou seja, aqueles que serão necessários para conclusão e melhoramentos do imóvel.

Essa prática deverá ser realizada por empreendimentos, e, ao ser registrado, será preciso considerá-lo ao calcular, de forma individual, o lucro bruto de todas as unidades. Reforçamos que isso só é possível nos imóveis vendidos, e não os que ainda serão negociados.

Para que se estipule o custo orçado, deverá ser considerado os custos comumente incorridos ao se realizar imóveis do tipo, e levar em consideração os custos previstos e incorridos, ou seja, a diferença entre eles.



Nos casos de empresas enquadradas no lucro real, que pagam IRPJ e CSLL sobre o lucro apurado, é interessante pois ajuda a abater do lucro no período, permitindo maior fôlego ao seu caixa.

Uma contabilidade para construção civil e empreiteiras te ajudará a reconhecer o custo orçado da maneira correta.



DISO: Você vai precisar do auxílio de uma contabilidade para empresas da construção civil para preenchê-lo

DISO é a sigla para Declaração de Informações sobre Obras.

Ela é enviada à Receita Federal e, dentre as suas finalidades, busca legalizar sua obra junto ao respectivo órgão. Sua regularização é necessária, principalmente, para que você possa averbar os imóveis e fazer uso deles em financiamentos, dando-os em garantia.

Além disso, ao ter uma obra regular, você terá acesso a Certidão Negativa de Débito, junto à Receita Federal. Hoje em dia ela é feita através da internet, porém existem informações específicas que variam de acordo com o empreendimento e obra em questão.

Portanto, para evitar problemas futuros, contar com uma contabilidade para construção civil e empreiteiras que saiba, de fato, preenchê-la, é a melhor alternativa.





(31) 3939-4554 / (31) 3741-4324



contato@cjrcontabilidade.com.br



Rua: Coronel José Joaquim Queirós Júnior
- 115 - 2º Andar - Campo Alegre - 36.400-098
- Conselheiro
Lafaiete - MG

