

EBOOK PARA CORRETORES DE IMÓVEIS

APRENDA A FICAR EM PAZ COM O LEÃO

Elaborador por:

MANOEL ESTEVAM
Contador e Especialista
no Mercado Imobiliário

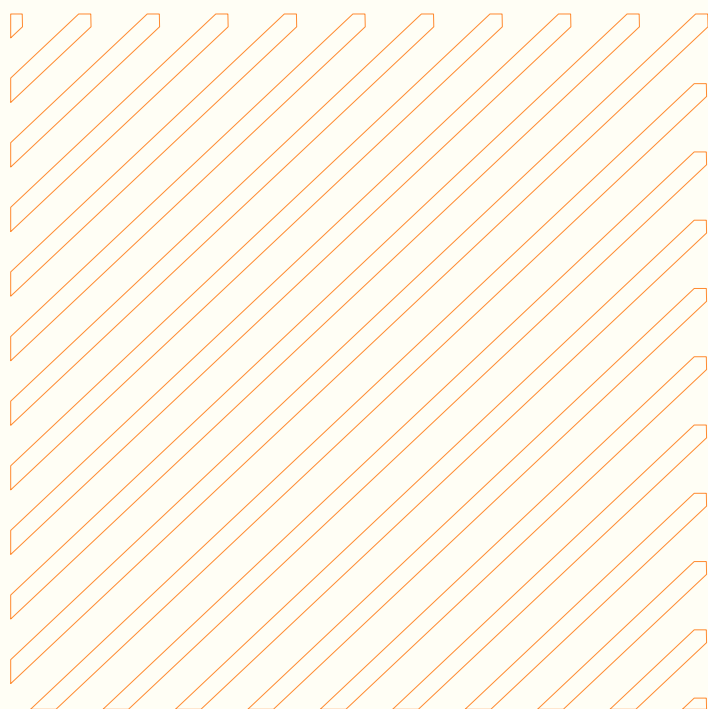


SOBRE MIM

Olá, eu sou Manoel Estevam!

Sou contador e especialista no mercado imobiliário. Sou pós-graduado em Gestão Financeira e Controladoria e em Docência Universitária., auditor certificado pelo CNAI e CVM, mais de 20 anos de experiência como auditor contábil, tributário, financeiro e de controles internos de empresas nacionais e internacionais. Perito certificado e habilitado pelo CFC no cadastro Nacional de peritos Contábeis – CNPC.

Preparei esse e-book especialmente para você, corretor de imóveis, que quer se regularizar e ter o lastro de seus ganhos, obtendo mais segurança na construção do seu patrimônio.





EI... VOCÊ ESTÁ PRESTES A COMEÇAR A LEITURA DO SEU EBOOK.

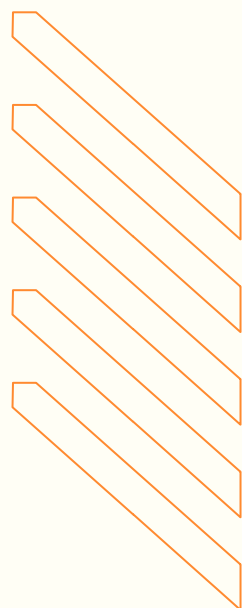
Este material é de grande utilidade para construção de um patrimônio seguro.

A leitura deste ebook não leva mais do que 15 minutos. Silencie o celular, feche a porta, bloqueie as distrações. No final, tenho uma surpresa para você.



SUMÁRIO

- 1. Introdução**
- 2. Big brother fiscal e o risco da ruína**
- 3. Pessoa física x jurídica (vantagens e desvantagens)**
- 4. Como abrir e manter a empresa do jeito certo e sem preocupação**
- 5. Como construir o patrimônio e ficar em paz com o leão**



INTRODUÇÃO

Neste e-book eu vou te ajudar de forma clara, objetiva e de fácil entendimento como você vai regularizar sua vida, pagando pouco tributo e construindo um patrimônio seguro.

O material está estruturado em quatro tópicos, a saber:

- 1) Big Brother fiscal e o risco da ruína,
- 2) Vantagens de ter uma pessoa jurídica,
- 3) Como abrir e manter a empresa
- 4) Como construir um patrimônio seguro e ficar em paz com o leão.

Aproveite a leitura, pois este material foi feito exclusivamente para você!

BIG BROTHER FISCAL E O RISCO DA RUINA

Já se foi a época que sonegar imposto era algo que se fazia com bastante tranquilidade sabendo que dificilmente seria pego. Hoje as coisas são bem diferentes.

E eu estou aqui para te alertar destes riscos e ajudar você a fazer a coisa certo, desde o início e fazer com que você nunca mais tenha preocupação com o leão. Vamos transformar o leão em um gatinho fofo que você vai gostar de ter ao seu lado.

Todos nós devemos começar a acertar a sua situação com o leão, pois o fisco está a cada dia melhorando os pontos de cruzamento de dados com as informações dos contribuintes.

Estamos vivendo um novo cenário impactado pelos avanços da tecnologia (Robotização, Inteligência artificial, big data, etc.), você precisa saber que o Brasil opera em um dos mais modernos e eficientes sistemas de fiscalização já construídos no mundo.

A Receita Federal passou a contar com o T-Rex, um supercomputador que leva o nome do devastador Tiranossauro Rex, e o software Harpia, ave de rapina mais poderosa capaz de ver uma lebre a mais de 3 km de distância.

Em 2020, a RFB anunciou em seu plano de fiscalização o aprimoramento de cruzamento de dados dos contribuintes, ou seja, cada vez mais ela consegue capturar os ilícitos tributários de forma precisa e em curto espaço de tempo.

Vou listar aqui alguns exemplos de entidades que comunicam seus dados com a Receita Federal, Fique atento:

- Cartórios de imóveis - apresentam a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI)
- Imobiliárias/corretores - apresentam a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB)
- Bancos - enviam informações referentes a saldos de contas correntes, movimentações de resgate, rendimentos, poupanças, entre outras informações financeiras a partir da E-Financeira.
- Operadoras de cartão de crédito - repassam informações com a Declaração de Operações com Cartões de Crédito (Decred)
- Plano de saúde - envia a Declaração de Serviços Médicos e de Saúde (DMED)
- Junta comercial
- Detran

Agora eu te pergunto como é que você vai conseguir esconder informações? A Receita Federal é pior que nossa mãe! Ela pega tudo no ar.

Se você está fazendo coisa errada, a única certeza que eu te dou é que você vai ter problemas, mas cedo ou mais tarde, mas vai ter problema!

Se você for pego em sonegação fiscal prepare-se:

- A Receita vai cobrar o tributo 27,5% sobre o valor devidamente corrigido pela Selic;
- Você terá uma multa mínima de 75% podendo chegar a 150%;
- Você poderá ter inquérito criminal, pois sonegação é um crime.



Será que vale a pena o risco? Esse é o risco da ruína você pode perder tudo o que construiu até aqui. E a RFB tem meios de cobrar (pode arrolar os bens) e isso não é brincadeira.

Agora, tem como fazer o certo pagando pouco.

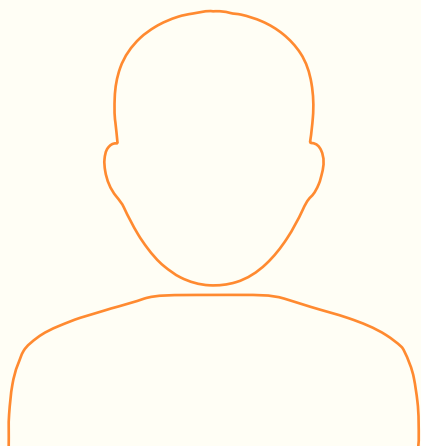
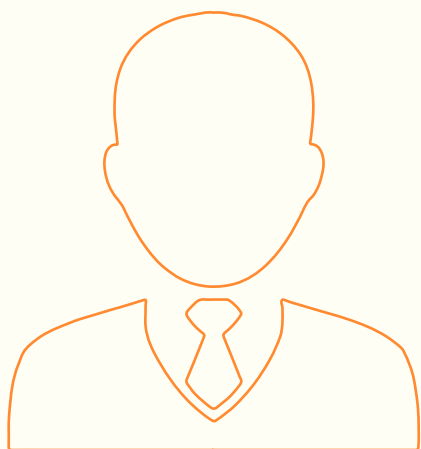
Eu vou te ensinar (nos próximos tópicos) como você vai resolver esse problema pagando pouco tributo.

PESSOA FÍSICA

X

PESSOA JURÍDICA

(VANTAGENS E DESVANTAGENS)



Você viu no tópico anterior que não faz qualquer sentido correr o risco de perder o patrimônio que você construiu.

Então, vou te apresentar a possibilidade de regularizar sua situação fiscal e patrimonial pagando pouco tributo.

A maioria das pessoas sonegam sem nem saber o quanto é que elas pagariam de tributo se tivesse regular. A sonegação no Brasil é algo cultural, já está impregnado na pessoa.

E aqui, vamos desmistificar isso. Você precisa saber quanto é o seu custo tributário para andar regular.

Sei que esse assunto é doloroso, mas é necessário e tem coisas boas que vou te anunciar. Então vamos lá...

Você como profissional tem duas opções de atuação (**pessoa física ou pessoa jurídica**):

→ PESSOA FÍSICA

Na pessoa física você pode ser um CLT - registrado em folha de pagamento, em que terá a tributação de 27,5% (tabela progressiva de Imposto de Renda) + 14% INSS (tabela progressiva) - totalizando 41,5%.

→ PROFISSIONAL AUTÔNOMO LIBERAL

Você pode também ser um profissional autônomo liberal (atuando na pessoa física), o que é a grande maioria de vocês, porém o custo nessa modalidade é de 27,5% da tabela progressiva de Imposto de Renda) + 5% de ISSQN (alíquota máxima do Município) - totalizando 32,5%. Acontece que a maioria também não paga o tributo, então, cria-se uma contingência em decorrência da sonegação.

→ PESSOA JURÍDICA

Agora, na pessoa jurídica você pode se enquadrar no Simples Nacional e pasme: ter uma tributação de apenas 6%. Isso mesmo! E por regime de caixa: pagando o tributo apenas por ocasião do recebimento da comissão.

Veja só a tabela do custo tributário das três primeiras faixas do Simples Nacional, Anexo III:

- 1a faixa: renda até 15 mil/mês – 6%
- 2a faixa: renda até 30 mil/mês – 8,21%
- 3a faixa: renda até 45 mil/mês – 10,26%

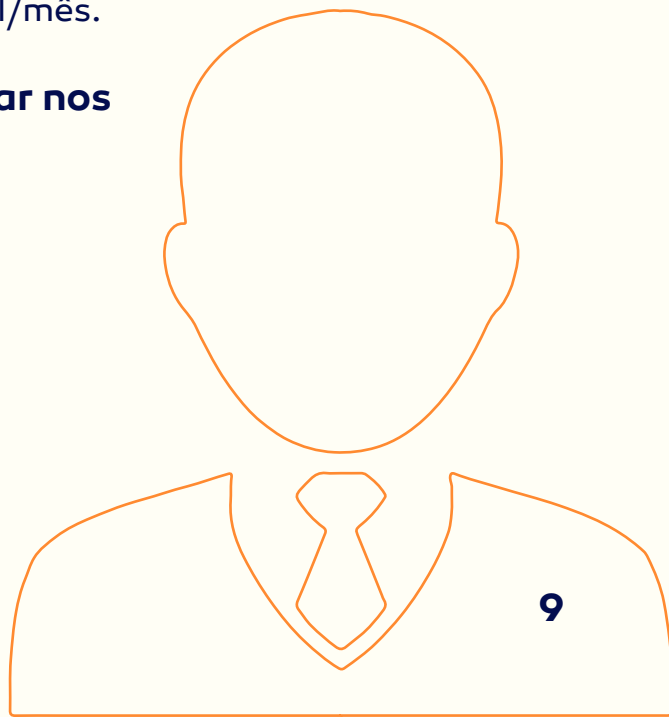
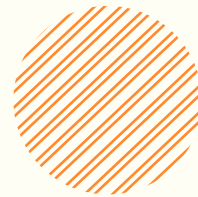
Você deve estar se perguntando: tem alguma pegadinha aí... não tem! É isso mesmo.

Então o custo tributário na pessoa jurídica é baixo, vale muito a pena você ter uma pessoa jurídica e realizar sua atividade por meio dela.

O quadro de confronto de vantagens e desvantagens que deve ser levado em consideração deve considerar duas variáveis: o custo tributário e o custo de manutenção.

O custo tributário você já viu que é acima de 30% para a pessoa física, enquanto que a pessoa jurídica pode ser de apenas 6%, considerando faturamento médio de até 15 mil/mês.

E o sobre o custo de manutenção eu vou falar nos próximos tópicos.



COMO ABRIR E MANTER A EMPRESA DO JEITO CERTO E SEM PREOCUPAÇÃO

Quando se fala em abrir uma pessoa jurídica quem está na informalidade e atuando como pessoa física já logo se arrepia. E realmente as coisas no Brasil são um tanto complicadas, por isso é importante você entender bem o que é uma empresa, como mantê-la e não ter problemas.

Eu vou te explicar aqui de um jeito bem simples e objetivo que você entender toda estrutura e funcionamento de uma empresa. Então vamos lá:

Quanto ao PORTE DA EMPRESA, ela se classifica como:

- MEI - faturamento até 81 mil;
- ME - faturamento até 360 mil;
- EPP - faturamento até 4,8 milhões;
- Empresa de médio porte - até 300 milhões de Faturamento e;
- Grande porte tem faturamento acima de 300 milhões;

O CAPITAL SOCIAL representa:

- É o montante necessário para iniciar as atividades de uma empresa, considerando o tempo em que ela ainda não vai gerar lucro suficiente para se sustentar.

A NATUREZA JURÍDICA:

- Também chamada de tipo societário, é uma forma de classificação que determina a estrutura e funcionamento de uma empresa;

- São exemplos de natureza jurídica o Empresário Individual (EI), Sociedade por Ações (SA), Sociedade (Ltda); EI-RELI; Sociedade Limitada Unipessoal (SLU).

O CNAE indica:

- Classificação Nacional de Atividades Econômicas é utilizada para determinar quais atividades são exercidas por uma empresa.
- O CNAE utilizado pelo corretor é: 6821-8/01 Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis

Sobre a TRIBUTAÇÃO, temos os seguintes regimes:

→ **SIMEI**

O SIMEI é o regime fiscal adotado pelos Microempreendedores Individuais. Tem pagamento de valor fixo independente do faturamento.

→ **Simples Nacional**

O Simples Nacional é uma forma compartilhada de arrecadação de tributos para ME e EPP. O tributo varia de acordo com a atividade e volume de faturamento.

→ **Lucro Presumido**

Lucro Presumido é uma tributação simplificada do cálculo do imposto de renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido das pessoas jurídicas sobre uma estimativa do lucro. Nesta sistemática o lucro é presumido por cada tipo de atividade. Ex.: Serviços de corretagem tem presunção de 32%.

→ **Lucro Real**

O Lucro Real é um regime tributário determinado a partir do lucro líquido da empresa, quanto menor a lucratividade menor o custo tributário.

Agora você está sabendo tudo de uma empresa. Parecia algo difícil e complicado não é mesmo? Mas você já viu que não é! E à medida que você se relaciona com ela isso fica cada vez mais simples.

A empresa é importante e vai te dar sustentação para construir seu patrimônio sem preocupação com o leão. No próximo tópico vou te explicar um pouco mais sobre isso.



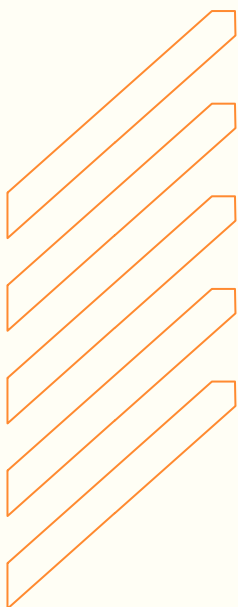
COMO CONSTRUIR O PATRIMÔNIO E FICAR EM PAZ COM O LEÃO

Agora você já entendeu o caminho que precisa seguir e pra fazer a coisa certa não é necessário pagar muito, pelo contrário, você consegue pagar pouco e ficar em paz com o leão.

Como fazer isso? Agora vou te dar o caminho das pedras:

- 1º** você precisa ter uma empresa, ter um CNPJ (ME, Unipessoal, capital social baixo);
- 2º** faturar todas as suas comissões (a comissão ajuda a dar origem as suas rendas e ainda ajuda o seu cliente a reduzir o custo tributário da venda do imóvel/ganho de capital);
- 3º** pagar os tributos (dentro do Simples Nacional – alíquota baixa 6%);
- 4º** pagar a um profissional os custos de manutenção;

Com a empresa já constituída você pode transferir para a pessoa física (os lucros apurados) sem a tributação, pois terá natureza de distribuição de lucros e já foi tributado na pessoa jurídica. Ou seja, dessa forma você cria lastro e origem na pessoa física para construir seu patrimônio. E assim, comprar bens e registrar em seu nome sem preocupação



É importante dizer que a formalidade (fazer o certo desde o início) pode te trazer alguns benefícios relevantes, eu vou listar alguns aqui:

- **Tranquilidade / Sossego (sombra e água fresca)**
- **Comprovação de renda (financiamento imóvel, veículo, etc.)**
- **Ajuda na obtenção de vistos (viagem para o exterior)**
- **Diminui o spread bancário (menor taxa de juros)**
- **Elimina risco de autuação fiscal (perder o que construiu)**

Fazer o certo, desde o início de sua vida profissional, é algo extremamente importante e vai assegurar a você um futuro de tranquilidade e prosperidade. Não se iluda ou deixe se contaminar com pensamentos de escassez de que não pagar tributo é vantagem, aja conforme o seus valores e princípios e viva uma vida de tranquilidade e abundancia.

Seu e-book chegou ao fim, agora você já sabe que é hora de agir!

Me ajude a compartilhar este conhecimento com outras pessoas para ajudá-las em seu crescimento profissional.

Veja na última página a dica que poderá lhe ajudar resolver os seus problemas.

**Espero que tenha gostado ;)
Nos falamos em breve,**

**Forte abraço
Manoel Estevam**

Nosso maior propósito é ajudar o microempreendedor individual a ter gestão fiscal e financeira do seu negócio, mostrando na prática os ganhos e benefícios.

No nosso app você encontra diversas facilidades:

- Abertura da empresa
- Emissão automática de notas fiscais
- Guias de tributos
- Certidões negativas
- Controle e relatório de receitas
- Gestão e controle de documentos
- Declaração de faturamento

Baixe e confira todas as vantagens



DISPONÍVEL NO
Google Play



Disponível na
App Store



Soluções fiscais e financeiras.

Av. T-11, nº 451 - Salas 303 - 305
St. Bueno, Goiânia - GO, 74223-070

62 98250-0006

<http://www.xmelbrasil.com.br/home>