

UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL

CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS

CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

WILLIAN DIEHL

**ASPECTOS LEGAIS E ESPECÍFICOS NA CONTABILIZAÇÃO DE UMA
INCORPORADORA IMOBILIÁRIA DO VALE DO CAÍ**

CAXIAS DO SUL

2015

WILLIAN DIEHL

**ASPECTOS LEGAIS E ESPECÍFICOS NA CONTABILIZAÇÃO DE UMA
INCORPORADORA IMOBILIÁRIA DO VALE DO CAÍ**

Monografia apresentada como requisito
para a obtenção do Grau de Bacharel em
Ciências Contábeis da Universidade de
Caxias do Sul

Orientador: Prof. Me. Elias Milton Denicol

CAXIAS DO SUL

2015

WILLIAN DIEHL

**ASPECTOS LEGAIS E ESPECÍFICOS NA CONTABILIZAÇÃO DE UMA
INCORPORADORA IMOBILIÁRIA DO VALE DO CAÍ**

Monografia apresentada como requisito
para a obtenção do Grau de Bacharel em
Ciências Contábeis da Universidade de
Caxias do Sul

Orientador: Prof. Me. Elias Milton Denicol

Aprovado (a) em 29/06/2015

Banca Examinadora:

Presidente

Prof. Me. Elias Milton Denicol
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Examinadores:

Prof. Me. Alex Eckert
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Prof. Dra. Marlei Salete Mecca
Universidade de Caxias do Sul - UCS

Dedico primeiramente a Deus,
que iluminou o meu caminho,
me deu força e coragem
durante esta longa caminhada.
Dedico aos meus pais e a
minha esposa que sempre
estiveram ao meu lado me
incentivando.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por estar sempre comigo, iluminando o meu caminho, me dando força e coragem para seguir em busca de mais um grande sonho.

A toda minha família, em especial a minha esposa Aline por todo apoio, carinho e compreensão, nos momentos difíceis desta jornada.

Aos meus pais Henrique e Ana por terem contribuído para que me tornasse a pessoa que sou hoje, por toda educação, aprendizado e por me ensinarem o caminho certo a seguir.

Ao meu orientador Prof. Me. Elias M. Denicol, que contribuiu para que essa monografia se tornasse algo enriquecedor, reflexo do conhecimento adquirido ao longo da graduação.

A todos os professores que, de alguma forma, contribuíram para que eu chegasse até aqui.

“Sem sonhos, a vida não tem brilho. Sem metas, os sonhos não têm alicerces. Sem prioridades, os sonhos não se tornam reais. Sonhe, trace metas, estabeleça prioridades e corra riscos para executar seus sonhos. Melhor é errar por tentar do que errar por se omitir!”

Augusto Cury

RESUMO

Esta monografia enfoca os aspectos legais e específicos na contabilização de incorporadoras imobiliárias. Este relacionamento é analisado em uma incorporadora imobiliária situada no Vale do Caí, através de seus balancetes trimestrais do exercício social de 2014. Esta pesquisa visa responder a seguinte pergunta: Quais os aspectos legais e específicos necessários para a contabilização de uma incorporadora imobiliária? Para responder essa questão elaborou-se uma pesquisa bibliográfica em diversas publicações, na legislação e nas normas brasileiras de contabilidade que tratam do tema pesquisado. Buscou-se identificar os aspectos legais e específicos relevantes aplicados à atividade, analisar a conformidade das normas brasileiras de contabilidade na forma de contabilização em uma incorporadora imobiliária. Também demonstrou a contabilização dos fatos da empresa alvo deste estudo de caso, onde foram analisados seus balancetes trimestrais do exercício social de 2014, com o intuito de identificar a forma de contabilização dos estoques, a forma de apropriação das receitas das vendas ocorridas no exercício, bem como a apropriação de seus custos decorrentes da construção dos empreendimentos. Conclui-se que há diversas leis e normas contábeis aplicadas à atividade imobiliária, o que dificulta a assertividade na contabilização dos fatos que ocorrem no andamento das construções de novos empreendimentos. Este trabalho comprovou que a empresa Alfa Empreendimentos Imobiliários segue corretamente as Normas Brasileiras de Contabilidade e a legislação vigente no Brasil. Certamente, esse estudo contribui para a constatação de que a referida empresa está efetuando suas contabilizações de forma legal.

Palavras-chave: Incorporadora imobiliária. Balancetes. Contabilização. Aspectos legais. Legislação.

LISTAS DE QUADROS

Quadro 1 – Atividade de Construção	20
Quadro 2 - Atividades de Incorporação e Comercialização de Imóveis	20
Quadro 3 - Unidade Imobiliária.....	21
Quadro 4 - Plano de Contas – Ativo	22
Quadro 5 - Plano de Contas – Passivo	23
Quadro 6 - Plano de Contas - Resultado	24
Quadro 7 – Alíquotas por ramo de atividade para IRPJ e CSLL	27
Quadro 8 - Custo para constituição de imóvel.....	37

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Estoques por trimestre	51
Tabela 2 – Variação Estoque Edifício Av.25 de Julho.....	54
Tabela 3 – Venda a Prazo 3º trimestre Edifício Av. 25 de Julho	54
Tabela 4 – Reconhecimento da Receita Recebida Edifício Av. 25 de Julho	55
Tabela 5 – Variação Estoque Edifício Residencial Floresta	56
Tabela 6 – Venda a Prazo 3º trimestre Residencial Floresta	57
Tabela 7 – Venda a Prazo 4º trimestre Residencial Floresta	58
Tabela 8 – Variação do Estoque Edifício Sagrado Coração de Jesus	58
Tabela 9 – Venda a Prazo 1º trimestre Sagrado Coração de Jesus	59
Tabela 10 – Venda a Prazo 2º trimestre Sagrado Coração de Jesus	60
Tabela 11 – Venda a Prazo 3º trimestre Sagrado Coração de Jesus	61
Tabela 12 – Venda a Prazo 4º trimestre Sagrado Coração de Jesus	62
Tabela 13 – Variação Estoque Condomínio Residencial Vila Rica	63
Tabela 14 – Venda a prazo 3º trimestre Residencial Vila Rica	64
Tabela 15 – Venda a prazo 4º trimestre Residencial Vila Rica	65
Tabela 16 – Variação Estoque Edifício Av.25 de Julho.....	66
Tabela 17 – Variação Estoque Edifício Residencial Floresta	66
Tabela 18 – Variação do Estoque Edifício Sagrado Coração de Jesus	67
Tabela 19 – Variação Estoque Condomínio Residencial Vila Rica	68

LISTA DE SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social
CPC	Comitê de Pronunciamentos Contábeis
CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CUB	Custo Unitário Básico
DTE	Domicílio Tributário Eletrônico
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGP	Índice Geral de Preços
IN	Instrução Normativa
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor
IRPJ	Imposto de Renda de Pessoa Jurídica
LC	Lei Complementar
NBC T	Norma Brasileira de Contabilidade – Técnica
NBR	Norma Brasileira
OCPC	Orientação Técnica do Comitê dos Pronunciamentos Contábeis
PASEP	Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público
PGFN	Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
PIS	Programas de Integração Social
PMCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
RET	Regime Especial de Tributação
RFB	Receita Federal do Brasil
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
SNIPC	Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor
SRF	Secretaria da Receita Federal

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	12
1.1	CONTEXTUALIZAÇÃO DO ESTUDO	12
1.2	TEMA E PROBLEMA DE PESQUISA	14
1.3	OBJETIVOS	15
1.3.1	Objetivo geral	15
1.3.2	Objetivos específicos	15
1.4	METODOLOGIA	16
1.5	ESTRUTURA DO ESTUDO	17
2	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	19
2.1	CONCEITO.....	19
2.2	PLANO DE CONTAS	21
2.3	REGIME TRIBUTÁRIO.....	24
2.3.1	Lucro Real.....	25
2.3.2	Lucro Presumido.....	26
2.3.3	Regime Especial de Tributação (RET).....	28
2.4	FORMAÇÃO DO ESTOQUE	30
2.5	ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO	32
2.6	PERMUTA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS.....	33
3	REGISTRO CONTÁBIL NA CONSTRUÇÃO CIVIL	35
3.1	CUSTOS.....	35
3.2	RECEITAS.....	38
3.2.1	Venda de Unidade Concluída.....	39
3.2.2	Venda de Unidade em Construção	40
3.3	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	43
3.3.1	Balanço Patrimonial.....	44
3.3.2	Demonstração do Resultado do Exercício	45
3.3.3	Demonstração do Resultado Abrangente.....	46
3.3.4	Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstração de Lucros e Prejuízos Acumulados.....	46
3.3.5	Demonstração dos Fluxos de Caixa.....	47

3.3.6	Demonstração do Valor Adicionado	47
3.3.7	Notas Explicativas	48
4	ESTUDO DE CASO	50
4.1	CONSIDERAÇÕES	50
4.2	OBRAS EM ESTUDO.....	51
4.3	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	65
5	CONCLUSÃO	69
	REFERÊNCIAS.....	71

1 INTRODUÇÃO

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DO ESTUDO

A incorporação imobiliária, segundo Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) ocorre quando uma ou mais pessoas resolvem promover a edificação de um prédio, que geralmente é dividido em apartamentos, salas, conjuntos, lojas, garagens, tendo como finalidade a comercialização ou a locação destas unidades.

Tais empresas, que tem por finalidade construir unidades imobiliárias com o intuito de serem vendidas, realizar obras por empreitadas ou abrir lotes em áreas de terras, tem a contabilidade muito parecida com as empresas de outros ramos, contudo, a diferença destaca-se no momento da apropriação dos custos e das receitas.

As empresas do ramo imobiliário possuem plano de contas diferenciado dos demais ramos, tendo em vista as especificidades das incorporadoras. Destacam-se entre elas a formação dos estoques, a apropriação dos custos incorridos e o reconhecimento das receitas. Um plano de contas é indispensável para que se registrem os fatos ocorridos em uma empresa.

Conforme a legislação fiscal as empresas podem optar por reconhecer as receitas pelo regime de caixa. Sendo que são considerados como receitas os valores efetivamente recebidos no período, os quais se referem à venda de unidades imobiliárias.

Com suas leis específicas, a atividade de incorporação imobiliária traz benefícios para a tributação das empresas. O Regime Especial de Tributação (RET) possibilita a redução da alíquota para o recolhimento dos impostos, aplicados às receitas recebidas no mês. Porém, o RET exige que seja efetuada escrituração contábil segregada para cada empreendimento afetado pelo RET. Além do RET, as empresas ainda podem apurar o resultado por outros três regimes, que são o Lucro Real, o Lucro Presumido e o Lucro Arbitrado.

Para realizar o registro contábil dos fatos ocorridos no decorrer da obra, devem ser observados os princípios e as normas contábeis. Além deles, devem ser observadas minuciosamente as normas e as leis específicas da atividade imobiliária.

Chaves (2014) relata que a principal diferença na contabilidade da construção civil para a comercial, são os critérios de apuração de custos e o

reconhecimento das receitas. O autor afirma que, perante as novas regras contábeis, o método de reconhecimento das receitas deve estar em conformidade com os contratos, podendo ser de prestação de serviço ou de venda de imóvel.

Cabe mencionar que, por se tratar de imóveis, a maioria das vendas se realiza em longo prazo, o que permite o ajuste a valor presente através dos índices de atualização aceitáveis no país.

Este trabalho aborda os conceitos de incorporação imobiliária como um todo, fazendo menção às atividades que são consideradas incorporadoras, exemplificando o plano de contas específico, bem como os regimes tributários permitidos e não permitidos para este ramo. Ainda são conceituados métodos de formação de estoque e de permuta de imóveis, além de abordar as espécies de índices de atualização. E por fim serão demonstradas as formas de contabilização dos fatos ocorridos no decorrer das obras de um empreendimento, considerando tanto os custos quanto as receitas de vendas.

O ramo de incorporação imobiliária é relevante para a economia do país, pois segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) do ano de 2012 foi de 7,26%. Já no ano de 2013 apresentou um índice de 8,06%, essa evolução demonstra o crescimento atingido pela atividade citada.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) afirmam que uma empresa do ramo imobiliário normalmente se encarrega da incorporação, que em resumo, consiste em comprar o terreno, elaborar o projeto da obra, anunciar e vender os imóveis ainda não concluídos ou “na planta”. Desta forma, pode-se dizer que o papel do profissional contábil é de suma importância, pois com o seu apoio serão registrados todos os fatos ocorridos desde o início da obra até a sua conclusão e assim a empresa terá o custo da obra muito aproximado do real.

As empresas do ramo imobiliário precisam da atenção dos contadores para que o andamento dos registros contábeis seja realizado adequadamente. A escolha do tema justifica-se, primeiramente, por evidenciar a importância da interpretação das normas brasileiras de contabilidade e da legislação aplicada a incorporadoras, pelos profissionais contábeis. Assim como, pela necessidade de aperfeiçoamento constante dos contadores que prestam serviços de contabilidade imobiliária.

Tendo em vista o crescimento e a diferenciação de tal atividade, bem como a complexidade da legislação e das normas contábeis, as empresas de construção

civil precisam cada vez mais do olhar dos contadores. A escolha do tema justifica-se ainda, pela menção a relevância do assunto e a constante busca pelo conhecimento, com o intuito de aprimorar os profissionais contábeis, bem como os serviços por eles prestados à construção civil.

Desta forma, o presente trabalho pode servir de apoio para futuros trabalhos acadêmicos relacionados ao tema, bem como para os profissionais do ramo imobiliário e para os profissionais da contabilidade.

1.2 TEMA E PROBLEMA DE PESQUISA

A contabilidade da atividade imobiliária é um dos segmentos da ciência contábil, possui uma legislação complexa e características específicas. Segundo Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012), a legislação tributária criou algumas regras devido ao longo ciclo da constituição e do recebimento da venda dos imóveis, e a prática da comercialização ainda em construção, que é a tributação somente quando ocorre o seu efetivo ingresso financeiro. Desta forma, pode-se afirmar que essa atividade difere-se das demais no modo de reconhecimento das receitas, pois se trata de um processo de recebimento a longo prazo e devendo obedecer ao regime de caixa para a tributação das vendas. Normalmente, nas construções de imóveis, o início da obra e sua conclusão ocorrem em exercícios diferentes, devido ao longo período que é necessário para edificar um prédio, construir condomínios ou para lotear uma grande área de terras.

A apropriação dos custos exige atenção especial na hora de registrar os fatos, pois os materiais, a mão de obra, os serviços contratados e os demais custos que a construtora apresentar no decorrer da obra, devem ser alocados corretamente em seus centros de custos. O reconhecimento das receitas, também exige muita atenção no momento de sua contabilização, pois as receitas auferidas devem ser contabilizadas proporcionalmente aos custos realizados. De acordo com Costa (2011), o custo de vendas a prazo de unidades não concluídas, a ser confrontado com a receita, é a proporcionalidade dos custos incorridos, contratados e orçados de acordo com a receita recebida no período.

Sendo assim, define-se como temática desta pesquisa analisar os aspectos legais e específicos de uma incorporadora estabelecida no Vale do Caí, abordando a

apropriação dos custos e o reconhecimento das receitas como foco principal.

A motivação que levou o autor a escolha deste tema foi o contato diário com incorporadoras de diversos segmentos. O contato surgiu através de uma oportunidade de crescimento no escritório onde trabalha e através disso o aprofundamento nos aspectos contábeis específicos da área. A contabilidade de construtoras e incorporadoras chama a atenção em sua complexidade e seus diferenciais perante as demais atividades.

Além dos diferenciais que a contabilidade de atividade imobiliária apresenta, as particularidades mostram que o profissional deve possuir conhecimento amplo sobre esse ramo, bem como estar atualizado e estabelecendo relações com os princípios contábeis.

A partir da delimitação do tema, definiu-se como problema de pesquisa a seguinte questão: Quais os aspectos legais e específicos necessários para a contabilização de uma incorporadora imobiliária?

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 **Objetivo geral**

O objetivo geral deste trabalho é identificar os aspectos legais e específicos necessários para a contabilização de uma incorporadora imobiliária.

1.3.2 **Objetivos específicos**

Para alcançar o objetivo geral, definem-se os objetivos específicos:

- Efetuar o levantamento bibliográfico sobre os aspectos legais e específicos da contabilização na atividade imobiliária.
- Identificar os aspectos legais e específicos relevantes aplicados à atividade e principalmente a formação de estoque, a apropriação de custos e o reconhecimento da receitas.
- Analisar a conformidade das Normas Brasileiras de Contabilidade na forma

de contabilização em uma incorporadora imobiliária.

- Demonstrar a contabilização dos fatos da empresa estudo e evidenciar o resultado.

1.4 METODOLOGIA

Quanto aos procedimentos técnicos, foi realizada uma pesquisa bibliográfica, onde, através de levantamentos dos assuntos relacionados ao tema a ser pesquisado, buscar-se-á evidenciar os diversos aspectos que devem ser considerados na contabilização de empresas incorporadoras e construtoras. Complementarmente, será usado um estudo de caso relacionado a uma empresa de construção civil situada no Vale do Caí, visando aplicar de forma prática os conceitos teóricos levantados através da pesquisa bibliográfica.

Em relação à pesquisa bibliográfica Gil (1999), coloca que a mesma é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos. A principal vantagem da pesquisa bibliográfica reside no fato de permitir ao investigador a cobertura de uma gama de fenômenos muito mais ampla do que aquela que poderia pesquisar diretamente. Esta vantagem se torna particularmente importante quando o problema de pesquisa requer dados muito dispersos pelo espaço. Para Mattar (1997), as pesquisas bibliográficas são mais rápidas e econômicas de amadurecer ou aprofundar um problema de pesquisa seja através do conhecimento de trabalhos já efetuados por outros ou via levantamento bibliográfico.

O estudo de caso, segundo Carmo-Neto (1996) utiliza casos concretos ao invés de casos hipotéticos, com a finalidade de permitir que, através da maior convivência com a sintomatologia dos problemas e dificuldades inerentes ao caso, o estudante aprenda a diagnosticar e prognosticar a situação e, sob orientação, indicar a terapia e os medicamentos que lhe parecem mais adequados. Segundo Martins (2002), o estudo de caso dedica-se a estudos intensivos do passado, presente e de interações ambientais de uma (ou algumas) unidade social: indivíduo, grupo, instituição, comunidade. São validados pelo rigor do protocolo estabelecido. Para Fachin (2001), o estudo de caso é caracterizado por ser um estudo intensivo. É levada em consideração, principalmente, a compreensão, como um todo, do assunto

investigado. Todos os aspectos do caso são investigados. Quando o estudo é intensivo podem até aparecer relações que de outra forma não seriam descobertas. Já segundo Gil (1999), o estudo de caso é caracterizado pelo estudo profundo e exaustivo de um ou de poucos objetos, de maneira a permitir o seu conhecimento amplo e detalhado. Para Mattar (1997), o estudo de caso é um método de conhecer problemas não suficientemente definidos através de outras fontes de pesquisas. Esta estratégia envolve uma análise de registros existentes. O objetivo de estudo pode ser um indivíduo, ou um grupo de indivíduos, uma organização, um grupo de organizações ou uma situação. Sendo um método de pesquisa exploratória, seu objetivo é o de gerar hipóteses e possibilitar a ampliação dos conhecimentos sobre o problema em estudo.

Quanto à forma de abordagem do problema, trata-se de uma pesquisa qualitativa, pois são realizadas análises com o fenômeno estudado. Segundo Beuren (2006), a abordagem qualitativa visa destacar características não observadas em estudos quantitativos. O autor ainda esclarece que mesmo que se relacione intensamente com números, a contabilidade é uma ciência social e não exata, e isso justifica o uso corriqueiro da pesquisa qualitativa na contabilidade.

Já em relação aos objetivos, foi utilizada a pesquisa descritiva, que de acordo com Gil (1999) é a pesquisa que têm como objetivo principal a descrição das características de determinada população ou fenômeno, ou então, o estabelecimento de relações entre variáveis. Pode-se entender como pesquisa descritiva a identificação, o registro e a análise das características, ou fatores relacionados à empresa.

Diante das colocações dos autores, entende-se que as metodologias escolhidas são as mais adequadas para o tipo de estudo proposto.

1.5 ESTRUTURA DO ESTUDO

No primeiro capítulo é apresentada uma contextualização do tema, os objetivos, a questão de pesquisa, metodologia, bem como, a estrutura do estudo.

No segundo capítulo são apresentados diversos aspectos teóricos e mercadológicos que devem ser observados na formação de estoques, apropriação de custos e apropriação das receitas na atividade de incorporação imobiliária. Este

capítulo tem o objetivo de evidenciar que a atividade de incorporação imobiliária têm inúmeros detalhes que devem ser observados em conformidade com as normas contábeis e as leis.

No terceiro capítulo são apresentados os registros contábeis e os demonstrativos contábeis de uma empresa incorporadora imobiliária. Neste capítulo, inicialmente, são abordados os aspectos legais e específicos relacionados com a atividade de incorporação imobiliária. Em seguida, é feita uma revisão bibliográfica sobre a contabilização na formação de estoque, apropriação dos custos e das receitas. O objetivo desse capítulo é analisar a conformidade com as normas contábeis e as leis da atividade de incorporação imobiliária.

No quarto capítulo, o estudo de caso, pretende atingir o objetivo principal da pesquisa, ou seja, levantar quais são os procedimentos e passos necessários a serem seguidos para adequar às normas contábeis e leis voltadas a atividade de uma empresa incorporadora imobiliária.

No quinto capítulo, a conclusão, pode-se notar a identificação dos aspectos legais e específicos necessários para a contabilização de uma incorporadora imobiliária. Neste capítulo, efetuou-se o levantamento bibliográfico sobre os aspectos legais e específicos da contabilização na atividade imobiliária, identificando-se tais aspectos relevantes aplicados à atividade, analisou-se a conformidade das normas na forma de contabilização e demonstrou-se a contabilização dos fatos da empresa estudo e evidenciou o resultado.

2 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1 CONCEITO

A incorporação imobiliária, segundo a Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964) é a “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

Oliveira (2002, p. 16) afirma que a pessoa jurídica, considerada uma empresa construtora:

É pessoa jurídica legalmente constituída, cujo objeto social seja a indústria de construção civil, com registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), na forma do art. 59 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que executa obra ou serviços de construção civil sob sua responsabilidade, podendo também assumir a condição de proprietário, dono da obra, incorporador, condômino, empreiteira ou de subempreiteira.

A Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964) considera incorporador a pessoa física ou a pessoa jurídica, sendo comerciante ou não, que se compromete a efetuar a venda de frações ideais de terras, mesmo que não as construa. Com o objetivo de vincular tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas, coordenando e dando andamento a incorporação e responsabilizando-se pela entrega, conforme prazo pré-estabelecido, preço e em determinadas condições, das obras concluídas.

A construção do imóvel, segundo Costa (2011), pode acontecer através de contratos de empreitada, com a fiscalização do empreendedor imobiliário, por administração da obra, sendo que os custos da construção ficam a cargo do empreendedor, ou então o próprio empreendedor executa toda a obra. O autor ainda explana que a construção pode ser realizada com recursos próprios do empreendedor, mediante financiamentos nas redes bancárias ou ainda, em alguns casos específicos, com recursos dos compradores.

Souza e Mello (2011) afirmam que no ramo da construção civil há diversas atividades de diferentes naturezas, desta forma a cadeia de valor se torna ampla.

As principais atividades do ramo da construção civil estão relacionadas no Quadro 1 – Atividades de Construção e no Quadro 2 – Atividades de Incorporação e Comercialização de Imóveis:

Quadro 1 – Atividade de Construção

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Preparação do terreno – terraplenagem;2. Obras de engenharia civil – projetos de arquitetura e engenharia;3. Obras para infraestrutura, de instalação e de acabamento. |
|---|

Fonte: Adaptado de Sousa e Mello (2011, p. 22).

Quadro 2 - Atividades de Incorporação e Comercialização de Imóveis

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Atividade de incorporação compra e venda de imóveis;2. Corretagem e avaliação de imóveis;3. Administração de locação de imóveis. |
|---|

Fonte: Adaptado de Sousa e Mello (2011, p. 22).

Em conformidade com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 30 – Receitas (CFC, 2012) descreve-se o contrato de construção da seguinte forma:

é um contrato especificamente negociado para a construção de um ativo ou de uma combinação de ativos que estejam diretamente inter-relacionados ou interdependentes em função da sua concepção, tecnologia e função ou do seu propósito ou uso final.

De acordo com Rizzardo (2014), na concretização da incorporação, existe o elemento objetivo, que se mostra pela divisão do terreno em frações ideais, sendo que cada uma destas frações é vinculada a uma unidade da construção, e que posteriormente será denominada de apartamento, loja, sala ou box de estacionamento. O autor assegura que há também o elemento subjetivo, que se apresenta na ideia, no plano, na atividade que arquiteta a incorporação. Ele ainda complementa dizendo que o elemento formal também é parte integrante da incorporação, revelado no registro da incorporação, e na posterior abertura de matrícula de cada parte ou unidade.

Consoante a Nepomuceno Filho (2004) o Quadro 3 demonstra as definições de unidades imobiliárias:

Quadro 3 - Unidade Imobiliária

- 1 – o terreno adquirido para venda, com ou sem construção;
- 2 - cada lote oriundo de desmembramento de terreno;
- 3 - cada terreno decorrente de loteamento;
- 4 - cada unidade distinta resultante de incorporação imobiliária;
- 5 - o prédio construído para venda como unidade isolada ou autônoma.

Fonte: Adaptado de Nepomuceno Filho (2004, p. 10).

A Norma Brasileira de Contabilidade – Técnicas Gerais (NBC TG) 30 – Receitas (CFC, 2012) disciplina que a receita e as despesas relacionadas à mesma transação devem ser reconhecidas simultaneamente, confrontando as despesas com as receitas, observando os Princípios da Oportunidade e da Competência.

A Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) n.º 750/93 (CFC, 1993) fundamenta, em seu Art. 6º “O Princípio da Oportunidade refere-se ao processo de mensuração e apresentação dos componentes patrimoniais para produzir informações íntegras e tempestivas”. E Art. 9º “O Princípio da Competência determina que os efeitos das transações e outros eventos sejam reconhecidos nos períodos a que se referem, independentemente do recebimento ou pagamento”.

Cabe ressaltar que a Resolução CFC nº 750/93 (CFC, 1993), que dispõe sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade, foi atualizada e consolidada através da Resolução CFC nº 1.282/10 (CFC, 2010). Esta resolução alterou inclusive o nome dos princípios para Princípios de Contabilidade. Porém, os princípios da oportunidade e da competência, citados anteriormente, não sofreram alterações relevantes.

2.2 PLANO DE CONTAS

Almeida (2010), afirma que o plano de contas é representado por uma relação de contas com códigos específicos, onde são discriminadas as naturezas dos saldos, bem como, em que momento essas contas devem ser debitadas ou creditadas. O autor faz menção ao objetivo principal do plano de contas, que é de facilitar o registro dos fatos ocorridos, de forma ordenada e consistente.

Iudícibus e Marion (2011) complementam que o plano de contas é o grupo de contas contábeis utilizadas por determinada empresa, de forma ordenada pela

contabilidade. Os autores salientam que um plano de contas é indispensável para que se registrem os fatos ocorridos em uma empresa.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 31) afirmam que:

As contas patrimoniais têm por finalidade registrar os bens e direitos (ativo) e as obrigações (passivo) que integram o patrimônio. As contas de resultado têm por função registrar os resultados econômicos positivos (receitas) e negativos (despesas) que determinam o lucro ou prejuízo gerados pelo patrimônio economicamente administrado. O sistema de contas de resultado dá origem à Demonstração do Resultado.

Para melhor compreensão, é demonstrado nos quadros 4, 5 e 6 exemplo de plano de contas para incorporadoras imobiliárias, segundo Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012):

Quadro 4 - Plano de Contas – Ativo

1.	ATIVO
1.1	Circulante
1.1.1	Disponibilidades
1.1.2	Direitos Realizáveis
1.1.2.1	Créditos por Venda de Imóveis
1.1.2.1.01	Edifício Porto Alegre
1.1.2.1.01.01	Nome do Comprador
1.1.3	Outros Direitos Realizáveis
1.1.4	Imóveis a Comercializar e Estoques
1.1.4.1	Depósito
1.1.4.2	Terrenos a Comercializar
1.1.4.2.01	Identificação do Terreno
1.1.4.3	Imóveis Concluídos
1.1.4.3.01	Edifício Porto Alegre
1.1.4.4	Imóveis em Construção
1.1.4.4.02	Edifício Florianópolis
1.1.4.4.02.01	Terreno
1.1.4.4.02.02	Material Aplicado
1.1.4.4.02.03	Mão de obra e Encargos
1.1.4.4.02.04	Serviços de Terceiros
1.1.5	Despesas de Exercícios Seguintes
1.2	Não Circulante
1.2.1	Realizável à Longo Prazo
1.2.2	Outros Realizáveis à Longo Prazo
1.2.3	Investimentos
1.2.4	Imobilizado
1.2.5	Intangível

Fonte: Adaptado de Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 41).

Quadro 5 - Plano de Contas – Passivo

2.	PASSIVO
2.1	Circulante
2.1.1	Débitos de Funcionamento
2.1.1.1	Fornecedores
2.1.1.2	Adiantamentos de Clientes
2.1.1.3	Obrigações Trabalhistas
2.1.1.4	Obrigações Sociais
2.1.1.5	Obrigações Tributárias
2.1.1.6	Retenções a Recolher
2.1.1.7	Tributos Parcelados
2.1.1.8	Provisões
2.1.1.9	Outros Débitos
2.1.2	Débitos de Financiamentos
2.1.2.1	Financiamentos de Capital de Giro
2.1.2.2	Financiamentos de Bens
2.1.2.3	Financiamentos de Construção
2.1.2.4	Financiamentos Aquisição de Imóveis
2.1.2.5	Custo Contratado de Imóveis Vendidos
2.1.2.5.02	Edifício Florianópolis
2.1.2.6	Custo Orçado de Imóveis Vendidos
2.1.2.6.02	Edifício Florianópolis
2.1.2.7	Bancos Conta Devedora
2.1.2.8	Débitos Diversos
2.2	Não Circulante
2.2.1	Exigível à Longo Prazo
2.2.2	Outros Exigíveis à Longo Prazo
2.2.3	Resultado de Exercícios Futuros
2.2.3.1	Receita Diferida de Venda de Imóveis
2.2.3.1.01	Edifício Porto Alegre
2.2.3.2	Custo Diferido de Imóveis Vendidos
2.2.3.2.03	Edifício Curitiba
2.2.3.3	Receita Diferida de Juros Contratuais
2.2.3.3.05	Edifício Cuiabá
2.3	Patrimônio Líquido
2.3.1	Capital Social
2.3.2	Reservas de Capital
2.3.3	Reservas de Reavaliação
2.3.4	Reservas de Lucros
2.3.5	Ações em Tesouraria
2.3.9	Resultados Acumulados

Fonte: Adaptado de Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 44).

Quadro 6 - Plano de Contas - Resultado

3.	RESULTADO LÍQUIDO
3.1	Receita Operacional Líquida
3.1.1	Receita Operacional Bruta
3.1.1.1	Receita de Venda de Imóveis
3.1.1.1.01	Edifício Porto Alegre
3.1.1.2	Receita de Venda de Terrenos
3.1.1.3	Receita de Obras por Empreitada
3.1.1.4	Receita de Administração de Obras
3.1.1.5	Receita de Aluguéis de Imóveis
3.1.1.6	Receita de Serviços Prestados
3.1.1.7	Receita de Vendas de Materiais
3.1.1.8	Receita de Exercícios Anteriores
3.1.2	Tributos sobre Vendas
3.2	Custos Operacionais
3.2.1	Custos das Vendas
3.2.1.1	Custo dos Imóveis Vendidos
3.2.1.1.01	Edifício Porto Alegre
3.2.1.2	Custo Terrenos Vendidos
3.2.1.3	Custo de Obras por Empreitada
3.2.1.4	Custo de Administração de Obras
3.2.1.5	Custo dos Aluguéis de Imóveis
3.2.1.6	Custo dos Serviços Prestados
3.2.1.7	Custo dos Materiais Vendidos
3.2.1.8	Custo Imóveis Vendidos Exerc. Anteriores
3.2.2	Despesas Administrativas
3.2.3	Despesas Comerciais
3.2.4	Despesas Tributárias
3.2.5	Resultado Financeiro
3.3	Resultado de Avaliação de Investimentos
3.4	Outros Resultados Operacionais
3.5	Resultado Não Operacional
3.6	Efeitos Inflacionários
3.7	Provisão para Tributos

Fonte: Adaptado de Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 47).

2.3 REGIME TRIBUTÁRIO

A Lei 9.430 de 27 de dezembro de 1996 (BRASIL, 1996) determina que a tributação das pessoas jurídicas seja com base no Lucro Real, Lucro Presumido ou

Lucro Arbitrado. Cabe ressaltar a existência do Simples Nacional, disciplinado pela Lei Complementar (LC) nº 123 de 14 de dezembro de 2006, que estabelece tratamento diferenciado e favorecido às microempresas e empresas de pequeno porte.

Disciplinada pela LC nº 123/06, a opção pelo Simples Nacional é vedada para empresas que exerçam atividade de loteamento e incorporação de imóveis. “Art. 17. Não poderão recolher os impostos e contribuições na forma do Simples Nacional a microempresa ou a empresa de pequeno porte: [...] XIV - que se dedique ao loteamento e à incorporação de imóveis. [...]” (BRASIL, 2006)

Em conformidade com a Lei nº 8.981, de 20 de Janeiro de 1995 (BRASIL, 1995), em seu Art. 47, o lucro da pessoa jurídica passará a ser arbitrado quando a mesma deixar de cumprir obrigações acessórias relativas à opção pelo Lucro Real e Lucro Presumido.

2.3.1 Lucro Real

O Lucro Real, de acordo com o Art. 247 do Decreto Lei nº 3.000, de 26 de Março de 1999 (BRASIL, 1999), é o lucro líquido do período ajustado com as adições, exclusões ou compensações admitidas por este decreto.

O Lucro Real é a base de cálculo apurada a partir dos registros contábeis e fiscais, que são efetuados de acordo com a legislação vigente. O Decreto Lei nº 3.000/99 (BRASIL, 1999) determina Lucro Real como sendo:

A base de cálculo do imposto sobre a renda apurada segundo registros contábeis e fiscais efetuados sistematicamente de acordo com as leis comerciais e fiscais. A apuração do lucro real é feita na parte A do Livro de Apuração do Lucro Real, mediante adições e exclusões ao lucro líquido do período de apuração (trimestral ou anual) do imposto e compensações de prejuízos fiscais autorizadas pela legislação do imposto de renda, de acordo com as determinações contidas na Instrução Normativa SRF nº 28, de 1978, e demais atos legais e infralegais posteriores.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 130) afirmam que “Lucro Real é o lucro sujeito ao imposto sobre a renda, anteriormente denominado de lucro tributável”. Os autores ainda relatam que o Lucro Real é definido como o lucro líquido do exercício, que de acordo com legislações tributárias, deve ser ajustado

com as adições, exclusões ou compensações, através do Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR).

Conforme citado anteriormente, por Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012), no LALUR devem constar as adições, exclusões e compensações, se houver. Sendo considerados como adições:

a) os custos, as despesas, os encargos, as perdas, as provisões, as participações e demais valores que não sejam dedutíveis na apuração do lucro real, mas que já tenham sido deduzidos na apuração do lucro líquido e que constem no Regulamento do Imposto de Renda (RIR);

b) os resultados, os rendimentos, as receitas e demais valores que não foram deduzidos na apuração do lucro líquido e que constem no Regulamento do Imposto de Renda (RIR).

Nas exclusões, consoante ao Art. 250, do Decreto Lei nº 3.000/99 (BRASIL, 1999), devem ser considerados:

a) os valores que ainda não tenham sido registrados na apuração do lucro líquido do exercício encerrado, desde que autorizados por este decreto.

b) os resultados, os rendimentos, as receitas e demais valores incluídos na apuração do lucro líquido que não estejam registrados no lucro real.

Para Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) as compensações do período-base podem ser utilizadas para compensar os prejuízos fiscais dos períodos-base anteriores. A compensação do prejuízo fiscal é limitada a 30% do lucro real apurado no período-base, sendo ele trimestral ou anual, considerando como períodos válidos de 1991 em diante, sem prazo de validade. Desta forma, os autores concluem que mesmo com prejuízo fiscal maior que o lucro apurado, a empresa deve pagar imposto de renda sobre os 70% do referido lucro real.

2.3.2 Lucro Presumido

O Decreto Lei nº 3.000/99 (BRASIL, 1999) define Lucro Presumido como um regime de tributação simplificado, para que se determine a base de cálculo do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) das pessoas jurídicas que no ano-calendário, não estiverem obrigadas à apuração do Lucro Real.

Segundo Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012), o Lucro Presumido é uma forma de tributação criada para determinar a base de cálculo do imposto sobre a renda, sendo que cada ramo de atividade apresenta um percentual específico de lucro líquido sobre o valor das vendas ou serviços.

Consoante com o art. 2º da IN SRF nº 25/99: “Não poderão optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido as pessoas jurídicas que exercerem atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis, enquanto não concluídas as operações imobiliárias para as quais haja registro de custo orçado.” (SRF, 1999).

O Decreto Lei nº 3.000/99 (BRASIL, 1999) menciona as pessoas jurídicas autorizadas a optar pelo Lucro Presumido:

Art. 516. A pessoa jurídica cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a vinte e quatro milhões de reais, ou a dois milhões de reais multiplicado pelo número de meses de atividade no ano-calendário anterior, quando inferior a doze meses, poderá optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido (Lei nº 9.718, de 1998, art. 13).

Para determinação da base de cálculo do imposto e do adicional, o Art. 517 do Decreto Lei nº 3.000/99 (BRASIL, 1999) afirma que em cada trimestre deve ser aplicado o percentual de oito por cento sobre a receita bruta auferida no período que se está apurando.

O Art. 518 do Decreto Lei nº 3.000/99 (BRASIL, 1999), apresenta as alíquotas para cada ramo de atividade, conforme o Quadro 7:

Quadro 7 – Alíquotas por ramo de atividade para IRPJ e CSLL

1,6%	Atividades de revenda, para consumo, de combustíveis derivados de petróleo, álcool etílico carburante e gás natural.
16%	Atividade de prestação de serviço de transporte, exceto o de carga.
32%	Atividades de prestação de serviços, exceto hospitalares; Intermediação de negócios; Administração, locação ou cessão de bens, imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza.

Fonte: Adaptado de Decreto Lei nº 3.000/99 (1999, p. 132).

Sendo assim, Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) relatam que para as empresas que se enquadrarem a este regime de tributação, devem registrar apenas os valores de suas vendas e serviços nos livros fiscais. Após presume-se um lucro sobre a receita, faz-se o cálculo do imposto e posteriormente o recolhimento do mesmo.

2.3.3 Regime Especial de Tributação (RET)

De acordo com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (IN RFB) nº 1.435/13 (RFB, 2013):

Art. 1º Esta Instrução Normativa disciplina: I - o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias objeto de patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 1º a 10 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; II - o regime especial de tributação aplicável às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata o art. 2º da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009; e III - o regime especial de tributação aplicável às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil, de que tratam os arts. 24 a 27 da Lei nº 12.715, de 17 de setembro de 2012.

O Regime Especial de Tributação (RET) foi instituído pela Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004), é aplicável às incorporações imobiliárias e é um regime opcional. A opção pelo RET é irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador com os adquirentes dos imóveis que compuserem o empreendimento afetado pelo RET.

A IN nº 1.435/13 (RFB, 2013) estabelece alguns critérios a serem seguidos para que a incorporadora imobiliária possa optar pela aplicação do RET em determinado empreendimento.

Conforme a IN nº 1.435/13 (RFB, 2013), para optar pela aplicação do RET a incorporadora deve afetar o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária de acordo com os arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; deve inscrever cada "incorporação afetada" no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento "109 - Inscrição de Incorporação Imobiliária - Patrimônio de Afetação"; deve comprovar prévia adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE); deve comprovar regularidade fiscal da matriz da pessoa jurídica quanto aos tributos de âmbito federal, às contribuições previdenciárias e à Dívida

Ativa da União administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN); e deve comprovar regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Após isso, a incorporadora afetada pelo RET deve apresentar o formulário "Termo de Opção pelo Regime Especial de Tributação", disponível no sítio da RFB.

O patrimônio de afetação, em conformidade com a Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964):

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela: I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento; II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e III - liquidação deliberada pela assembleia geral nos termos do art. 31-F, § 1o.

Em conformidade com a IN nº 1.435/13 (RFB, 2013), no seu Art. 4º, a incorporação imobiliária afetada pelo RET, bem como o terreno e suas acessões, não respondem por dívidas tributárias da incorporadora no que tange o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o PIS/Pasep e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), somente se as calculadas nos termos do art. 5º sobre receitas recebidas da respectiva incorporação. A IN ressalta que o patrimônio da incorporadora se responsabilizará por dívidas tributárias da incorporação afetada.

Segundo a IN nº 1.435/13 (RFB, 2013) para cada incorporação que for afetada pelo RET, a empresa incorporadora deverá recolher o equivalente a 4% das receitas recebidas no mês, que forem derivadas de venda de unidades imobiliárias afetadas pelo RET. Ainda, cabe ressaltar que este recolhimento unifica o recolhimento dos impostos em uma única guia, abrangendo o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), à Contribuição para o PIS/Pasep e à Contribuição para o Financiamento da

Seguridade Social (Cofins). O Art. 7º da IN 1.435/13 (BRASIL, 2013) relata que o percentual de 4%, citado anteriormente, serão considerados 1,71% como Cofins, 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep, 1,26% como IRPJ e 0,66% como CSLL.

Desta forma, entende-se que o incorporador será obrigado a manter escrituração contábil segregada para o empreendimento que for submetido ao RET. Diante disto, deve-se observar que a escrituração contábil das operações realizadas no empreendimento afetado pelo RET, pode ser efetuada em livros próprios ou nos da incorporadora, sem afetar as normas comerciais e fiscais aplicadas a tal atividade. Caso opte pela escrituração própria, os saldos apurados mensalmente podem ser transferidos para as contas relativas ao empreendimento na incorporadora.

2.4 FORMAÇÃO DO ESTOQUE

“O custo do imóvel em construção (incorporação) é apurado através do sistema de contabilização no grupo circulante, independentemente da condição de vendas das unidades que o integram”. (TEIXEIRA; PANTALEÃO; TEIXEIRA, 2012, p. 195)

Nepomuceno Filho (2004) afirma que a empresa de atividade imobiliária poderá ter no estoque, somente imóveis destinados à venda, sendo eles concluídos ou em construção, e ainda poderá ter materiais de construção que possam ser utilizados as unidades destinadas à venda.

Scherrer (2012) descreve que no momento em que ocorre a conclusão física e legal do empreendimento, ou seja, quando todos os gastos da construção incorreram, mesmo que ainda não pagos e com a liberação do alvará de “habite-se”, então o total de custos incorridos deste empreendimento deverá ser contabilizado na conta de Estoque de Imóveis Concluídos.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) certificam que a acumulação dos custos incorridos pela obra deve ser reconhecida na conta de Imóveis em Construção, observando o regime de competência, isto é, reconhecendo o gasto no momento de seu acontecimento, independentemente de haver sido pago ou não. Todos os gastos incorridos relativos à obra devem estar abrangidos a ela neste grupo de contas.

Sobre apropriação de custos, Scherrer (2012, p. 7) afirma que:

Ao se estudar qualquer projeto de viabilidade econômica, o “calcanhar de aquiles” quase sempre é o enfoque relativo aos custos. Certamente, trata-se da “alma” do projeto econômico. Evidentemente não se pode tratar o item “apropriação dos custos” como se fosse SOMENTE ele o responsável pelo sucesso (ou insucesso) do empreendimento. O que estamos dizendo é que não se pode tratar levianamente qual a sistemática de apropriação de custos a ser adotada. Um estudo bem planejado requer o cuidado prévio de flexibilidade, isto é, deve estar preparado para eventual alteração total ou parcial, dependendo das necessidades.

De acordo com Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) o terreno que for adquirido com o intuito de incorporação imobiliária, deverá ser contabilizado na conta de Terrenos a Comercializar. Após ter a liberação do projeto da construção pelos órgãos competentes, se transfere o terreno para o custo da obra em questão, bem como todos os encargos e despesas incorridas para sua aquisição.

A Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal (SRF) nº 84/79 (SRF, 1979) disciplina que o contribuinte deverá manter registro permanente de estoque, com a finalidade de apurar o custo dos imóveis vendidos. O registro de estoque deverá ser escriturado de acordo com os lançamentos dos custos pagos ou incorridos nas respectivas datas, abrangendo todos os imóveis destinados à venda, incluindo os terrenos desmembrados, edificações em andamento e bem como seus terrenos e outros prédios em construção para venda, se houver.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) relatam que a concentração dos custos incorridos pela obra deverá ser feita na conta de imóveis em construção, observando o regime de competência. Desta forma, o reconhecimento do gasto deverá ser feito no momento de sua incidência, independentemente do seu pagamento. Os autores ainda relatam que todos os gastos incorridos que estejam diretamente relacionados com a obra devem ser contabilizados no grupo de contas de imóveis em construção.

De acordo com Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 202):

Quando da conclusão física e legal da obra, ou seja, quando todos os gastos de construção já tiverem sido incorridos, mesmo que ainda não pagos, e a autoridade municipal já tenha concedido a Carta de Habitação, também conhecida como Habite-se, deve ser feita a transferência do saldo total desta conta para a de Imóveis Concluídos mediante o “zeramento” das subcontas.

Em conformidade com a Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR/ABNT) nº 12.971/92 (BRASIL, 1992), são elementos componentes da incorporação a área total de cada unidade autônoma e a relação percentual com a área total do empreendimento. Através deste rateio, o valor total da conta de Imóveis Concluídos deve ser contabilizado entre as subcontas de cada unidade de empreendimento, desta forma será apurado o custo de construção de cada uma delas.

2.5 ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO

A Orientação Técnica do Comitê dos Pronunciamentos Contábeis (OCPC) 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária (CFC, 2008) discorre sobre entidades de incorporação imobiliária, que na maioria das vezes, realizam vendas de imóveis a seus clientes a longo prazo. Tais entidades podem optar por reconhecer a contrapartida da reversão do ajuste a valor presente nas receitas financeiras, que é a mais usual, ou na receita bruta operacional, caso esteja de acordo com o item 23 do Pronunciamento Técnico CPC 12 – Ajuste a Valor Presente.

Em conformidade com o Instituto Brasileiro de Economia (BRASIL, 2014), o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) tem por finalidade aferir a evolução dos custos de construções habitacionais. O INCC foi o primeiro índice oficial de custo da construção civil a surgir no país, em 1950.

O Instituto Brasileiro de Economia (BRASIL, 2014) relata que o Índice Geral de Preços (IGP) surgiu por volta de 1940, com o intuito de tornar-se uma medida abrangente do movimento de preços. Definia-se abrangente um índice que englobasse todas as etapas do processo produtivo.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2014) relata que o:

Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor - SNIPC efetua a produção contínua e sistemática de índices de preços ao consumidor, tendo como unidade de coleta estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, concessionária de serviços públicos e domicílios (para levantamento de aluguel e condomínio).

De acordo com o IBGE (IBGE, 2014), a população utilizada para cálculo do Índice Nacional de Preço ao Consumidor (INPC), são as famílias com rendimentos

mensais entre 1 (hum) e 5 (cinco) salários-mínimos, sendo que a pessoa de referência deve ser assalariado e residente em áreas urbanas das regiões.

O Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON) (Paraná, 2014) afirma que o principal indicador do setor da construção é o Custo Unitário Básico (CUB) e deve ser calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB define o custo global da obra para atender a lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, de forma a transparecer aos adquirentes um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, o CUB é mais utilizado no reajuste de preços em contratos de compra e venda de imóveis em construção.

A Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal (IN SRF) nº 84/79 (SRF, 1979) descreve que o contribuinte deve contabilizar a receita de correção monetária debitando o cliente e creditando na conta do grupo de resultado de exercícios futuros. Posteriormente o contribuinte deverá debitar a conta do grupo de resultado de exercícios futuros e creditar variações monetárias ativas, no resultado do exercício. Desta forma, com diferença dos lançamentos citados anteriormente, obter-se-á uma correção do lucro bruto.

2.6 PERMUTA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

Segundo Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 321) “Considera-se permuta quando duas ou mais pessoas trocam entre si coisas de sua propriedade. A permuta equivale a uma venda, desde que uma das partes transfira a propriedade da coisa para que obtenha da outra algo equivalente, ou seja, duas transmissões”.

A Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal, Nº 107/88 (SRF, 1988) disciplina permuta da seguinte maneira:

Para fins desta Instrução Normativa, considera-se permuta toda e qualquer operação que tenha por objeto a troca de uma ou mais unidades imobiliárias por outra ou outras unidades, ainda que ocorra, por parte de um dos contratantes o pagamento de parcela complementar em dinheiro aqui denominada torna.

De acordo com Nepomuceno Filho (2004), a lei citada anteriormente traz o conceito somente de permuta por imóveis, sendo que podem ser permutas de uma unidade imobiliária por outra, uma por várias, ou então várias por várias. Já a

permuta de bem imóvel por bem móvel, que é a permuta de uma unidade imobiliária por um ou mais automóveis, por exemplo, não é mencionada na lei. Contudo, a IN permite que ocorram permutas entre imóveis urbanos e imóveis rurais.

De acordo com a Orientação Técnica do Comitê dos Pronunciamentos Contábeis (OCPC) 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária (CFC, 2008):

Quando há a permuta de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e o mesmo valor (por exemplo, apartamentos construídos ou a construir por terrenos), esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A receita deve ser mensurada pelo seu valor justo. Entende-se como valor justo a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em uma transação em que não existe relacionamento entre elas. Neste tipo de operação, a receita é determinada pelo valor de venda dos imóveis ou terrenos recebidos. Excepcionalmente, quando esse valor não puder ser mensurado com segurança, a receita deve ser determinada com base no valor de venda das unidades imobiliárias entregues.

Scherrer (2012) sustenta a ideia de que a permuta tem a mesma finalidade de uma venda, porém, obrigatoriamente deve haver pelo menos duas transmissões de bens entre as partes interessadas. O autor afirma que na ocorrência de permuta, normalmente, tem-se a “torna”, o termo referido é a diferença paga em dinheiro pelo adquirente do imóvel de valor maior que o bem que lhe foi dado em troca.

Este capítulo apresentou a fundamentação teórica sobre incorporação imobiliária, com o objetivo de orientar o leitor e permitir uma melhor compreensão deste trabalho de conclusão de curso. Para tanto, o próximo capítulo vai apresentar a fundamentação teórica sobre os registros contábeis na construção civil.

3 REGISTRO CONTÁBIL NA CONSTRUÇÃO CIVIL

3.1 CUSTOS

Segundo Souza e Diehl (2009), custos são os gastos que estão relacionados ao produto, bem como o esforço produtivo alocado a este produto. As perdas relacionadas à produção de tal produto também podem ser consideradas custos. Desta forma, pode-se dizer que custos são todos os gastos necessários incorridos, desde que estejam relacionados à produção do estoque, tornando-o próprio para venda.

Em relação aos custos da construção de imóveis destinados à venda, Costa (2011, p. 23) expõe que:

A empresa imobiliária, dispondo de recursos financeiros suficientes para suportar a construção das unidades destinadas à venda, incorre em todos os gastos necessários à edificação, quer contratando uma empresa construtora sob empreitada ou administração, quer construindo por sua própria responsabilidade.

Entende-se que a empresa incorporadora de um imóvel irá arcar com todos os custos relacionados à obra, independentemente de contratar uma empreiteira ou construir por conta própria.

Nepomuceno Filho (2004, p. 35) relata que “custos incorridos na produção de bens e serviços são aqueles que vão se identificando com as áreas próprias de sua imputação, ou seja, os valores que vão caindo nos mapas de apropriação; ou, vão acontecendo no momento certo, isto é, de acordo com os fatos pertinentes, como as requisições ou aplicações de materiais, o emprego de tempo (mão de obra) decorrido”. Sendo assim, entende-se que após a contabilização dos custos relativos à construção da obra de um determinado período, os custos passam a ser incorridos quando apropriados às unidades do empreendimento em construção, ou seja, após o rateio dos custos no mapa de apropriação.

De acordo com Costa (2011), os custos incorridos são abrangidos por um sistema de apuração de custos, onde é realizado um rateio entre as unidades do imóvel. Ao final de cada mês, os custos rateados são transferidos para o estoque de imóveis em construção, onde o valor acumulado é remetido ao estoque de imóveis concluídos.

Iudícibus et al. (2010, p. 83), discorrem sobre os componentes de custo afirmando que:

O custo dos estoques de produtos em processo e acabados na data do Balanço deve ser feito pelo “custeio real por absorção” deve incluir todos os custos diretos (material, mão de obra e outros) e indiretos (gastos gerais de fabricação) necessários para colocar o item em condições de venda.

Segundo Iudícibus et al. (2010), tais custos são determinados como os custos dos materiais diretos que são equivalentes ao enriquecimento dos consumos efetuados pela produção; os custos de mão de obra direta que incluem os salários do pessoal que trabalham direta e produtivamente na fabricação do produto, considerando a eles os respectivos encargos sociais, trabalhistas e previdenciários relacionados à mão de obra; e os gastos gerais de fabricação, também conhecidos como custos indiretos industriais, nele estão inclusos todos os outros custos incorridos na produção e em geral, são atribuídos ao produto através de rateio. Considerando a inclusão destes três elementos de custo definidos, representa-se o custeio por absorção, que em resumo pode-se dizer que o estoque de produtos em processamento ou acabados “absorve” todos os custos incorridos, diretos ou indiretos.

“Essa é a base de avaliação aceita conforme Estrutura Conceitual e, portanto, pela Lei das Sociedades por Ações, sendo que é a base também aceita pela legislação fiscal”. (IUDÍCIBUS, 2010, p. 84)

Segundo o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 17 – Contratos de Construção (CFC, 2012) são integrantes de um contrato de construção os custos diretamente relacionados à obra, como os custos de mão de obra executadas no local, incluindo sua supervisão; os custos dos materiais utilizados na construção; a depreciação de ativos fixos tangíveis utilizados no contrato; os custos de transportes com os ativos fixos tangíveis e os materiais necessários à execução da obra; os custos de aluguel de eventuais instalações e equipamentos relacionados à obra; e os custos com assistência técnica que estejam diretamente relacionados à obra, executadas no local.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) esclarecem os custos que poderão ser admitidos na formação dos custos dos imóveis vendidos, desde que sejam

diretamente relacionados ao respectivo projeto. A seguir, pode-se verificar a relação dos custos admitidos:

a) o custo de aquisição de materiais e quaisquer outros bens aplicados ou consumidos na produção, inclusive os custos de transportes e seguro até o estabelecimento do contribuinte e os tributos devidos na aquisição ou importação desses insumos; b) o custo dos serviços aplicados ou consumidos na produção, inclusive os tributos sobre ele devidos que onerem o contribuinte; c) o custo do pessoal aplicado na produção, inclusive de supervisão direta, manutenção e guarda das instalações de produção; d) os custos de locação, arrendamento mercantil, reparos e os encargos de depreciação dos bens aplicados na produção; e) os encargos de amortização, diretamente relacionados com a produção; f) os encargos de exaustão dos recursos naturais utilizados na produção; g) os encargos financeiros quando especificamente vinculados a um empreendimento, observado o princípio da uniformidade, poderão ser considerados integrantes do custo. (TEIXEIRA, PANTALEÃO E TEIXEIRA, 2012, p. 207)

A Norma Brasileira de Contabilidade – Comunicado Técnico Geral (NBC CTG) 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária (CFC, 2009) determina que o custo do imóvel deve abranger todos os gastos incorridos para a sua construção, pagos ou não. No quadro 8 pode-se verificar o que a norma estabelece como custo para constituição de imóvel:

Quadro 8 - Custo para constituição de imóvel

Preço do terreno, inclusive gastos necessários à sua aquisição e regularização; Custo dos projetos; Custos diretos e indiretos relacionados à construção, inclusive aqueles de preparação do terreno e canteiro de obras; Impostos, taxas e contribuições envolvendo o empreendimento; Encargos financeiros diretamente associados ao financiamento da construção.

Fonte: Adaptado de NBC CTG 01 (2009).

Scherrer (2012) relata que as contas relativas ao custo da construção deverão ser zeradas no momento em que ocorrer a apropriação do custo em função da venda, ou quando a construção for concluída. A contrapartida deste fato ocorrido será uma conta de estoque de imóveis no Ativo Circulante, cuja baixa ocorrerá exclusivamente com a receita da venda de tal imóvel.

A Orientação Técnica do Comitê dos Pronunciamentos Contábeis (OCPC) 01- Entidades de Incorporação Imobiliária (CFC, 2008) regulamenta que

adiantamentos utilizados para aquisição de bens ou serviços devem ser registrados em conta específica de adiantamento a fornecedores. Tal conta encontra-se no grupo de imóveis a comercializar, também deve ser considerado como custo incorrido à medida que os bens ou serviços são adquiridos e utilizados na obra.

Além da existência dos custos admitidos, Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012), afirmam que há custos que não podem ser admitidos na formação dos custos de imóveis vendidos. Neste caso, mencionam-se as despesas com vendas, tais como comissões, publicidade, marketing; as despesas financeiras não vinculadas ao empreendimento; e as despesas gerais e administrativas, bem como quaisquer outras operacionais e não operacionais, desde que não relacionadas diretamente à obra.

3.2 RECEITAS

De acordo com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 30 - Receitas (CFC, 2012) é definida receita como o ingresso bruto de benefícios econômicos durante determinado período sendo que se deve observar no curso das atividades da entidade que resultam no aumento do seu patrimônio líquido, com exceção dos aumentos de patrimônio líquido relacionados às contribuições dos proprietários.

Disciplinada pelo Decreto Lei nº 3.000/99 (BRASIL, 1999), é considerada receita bruta,

Art. 227. As pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda, deverão considerar como receita bruta o montante recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas.

Conforme Scherrer (2012), para formalizar uma venda na atividade imobiliária, em geral, é necessário confeccionar um “Contrato de Promessa de Compra e Venda”, que é firmado pelas partes interessadas. Onde o adquirente (cliente) denomina-se “Promitente Comprador de Imóvel” ou “Prestamista”.

De acordo com Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012), a contabilização dos documentos do negócio deverá ser através de um recibo de arras, um contrato de promessa de compra e venda, um instrumento de permuta, uma escritura definitiva

de compra e venda ou ainda, um termo de cessão de direitos e obrigações, desde que conste as condições da negociação.

Contrato de construção, segundo o CPC 17 (CFC, 2012), “é um contrato especificamente negociado para a construção de um ativo ou de uma combinação de ativos que estejam diretamente inter-relacionados ou interdependentes, em função da sua concepção, tecnologia e função ou do seu propósito ou uso final”.

De acordo com Santos e Salotti (2013, p. 3):

No caso da receita auferida na venda de bens, essa deve ser reconhecida pela empresa quando transferir ao comprador os riscos, benefícios e controle significativos decorrentes da propriedade. Já no caso de prestação de serviço, a receita deve ser reconhecida de forma proporcional aos serviços executados até o período do balanço referente, desde que possa ser confiavelmente mensurada.

A Norma Brasileira de Contabilidade – Técnicas Gerais (NBC TG) 30 – Receitas, menciona sobre a receita, que deve ser reconhecida quando a entrega do imóvel for concluída e os adiantamentos de clientes, totais ou parciais, para a entrega futura de bens que não se encontram no estoque, também devem ser reconhecidas as receitas.

3.2.1 Venda de Unidade Concluída

Quanto à venda das unidades concluídas, Costa (2011) afirma que esta pode ocorrer tanto à vista quanto em prestações, pode também intervir de financiamento aos compradores em instituições financeiras. Os custos que serão confrontados com a receita são aqueles incorridos na construção, que, dependendo do caso, podem sofrer atualização monetária.

Segundo Nepomuceno Filho (2004) na venda à vista de unidade concluída, o lucro bruto é reconhecido na data em que se efetiva a transação. Define-se como venda à vista aquela em que o pagamento é efetuado no ato da contratação.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) relatam sobre a ocorrência de venda a prazo de unidade concluída, quando o pagamento total do valor de aquisição da unidade acontecer no curso do ano-calendário da venda, deve-se apurar e reconhecer o lucro bruto no exercício social em questão. Os autores afirmam que a

venda a prazo, cujo pagamento ocorrer depois do período-base da venda, para optantes do Lucro Real, o lucro bruto poderá ser apurado e reconhecido nas contas de resultado de cada ano, proporcionalmente à receita recebida.

Porém, Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 233) observam as seguintes normas:

a) o lucro bruto será controlado mediante a utilização de conta ou de contas do grupo de resultados de exercícios futuros, em que se registrarão a receita bruta da venda e o custo do imóvel vendido. b) por ocasião da venda, será ainda determinada a relação entre o lucro bruto e a receita bruta da transação, e, até o final de cada período-base será transferida, para o resultado do exercício, parte do lucro bruto proporcional à receita nele recebida.

Scherrer (2012) argumenta que na venda a prazo de unidade concluída, os lançamentos contábeis até a data da conclusão da obra não serão mais alterados. O que ocorre são as apropriações dos custos e das receitas, observando as exigências fiscais e gerenciais.

3.2.2 Venda de Unidade em Construção

Segundo Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) para unidades em construção vendidas, a legislação admite que sejam apropriados no custo do imóvel vendido, todos os custos pagos, incorridos, contratados e também os custos orçados para a conclusão da obra.

Scherrer (2012) complementa que os tratamentos contábeis e fiscais de vendas de unidades em construção devem ser observados cuidadosamente, como a obra ainda não está concluída, certamente incorrerão custos até o seu término.

De acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade – Comunicado Técnico Geral (NBC CTG) 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária (CFC, 2009), para vendas de unidades imobiliárias em fase de construção ou ainda antes de iniciada, deve-se contabilizar o reconhecimento da receita pela produção, como se aplica nos contratos de longo prazo para fornecimento de bens ou serviços.

A NBC CTG 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária (CFC, 2009) relata que deve ser encontrada a proporção dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra. Essa

proporção deve ser aplicada ao preço de venda, em conformidade com o contrato, sendo o resultado apropriado como receita de venda de unidades imobiliárias em fase de construção. Logo, este valor encontrado deve ser reconhecido na contabilidade como receita, deduzindo das receitas já reconhecidas à unidade vendida.

Ao apropriar o custo do imóvel vendido, deve-se confrontar o custo da unidade em estoque com a receita proporcionar apurada. Em contrapartida à receita reconhecida no período, deve ser contabilizada em conta do ativo circulante ou realizável a longo prazo. Em casos em que os recebimentos excedem ao saldo do cliente, essa diferença deve ser contabilizada como adiantamento de cliente, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

A venda a vista de unidade em construção, em conformidade com Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 228) é:

Para efeitos de determinar o lucro bruto nos casos em que a unidade imobiliária vendida ainda não esteja concluída, a legislação admite que sejam computados no custo do imóvel vendido os custos pagos, os incorridos, os contratados e os orçados para a conclusão das obras ou melhoramentos que o contribuinte estiver contratualmente obrigado a realizar.

Scherrer (2012) explana que é inviável comparar as receitas e os custos de uma venda à vista de unidade em construção, já que a venda é feita como se a unidade estivesse concluída. Desta forma, o resultado apurado estaria longe da realidade e a demonstração do lucro distorcida.

Em conformidade com Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012, p. 228), quando a empresa não for optante pela inclusão do custo orçado, deverá observar alguns pontos:

a) apurar, inicialmente, o custo da unidade vendida até a data efetiva da venda, mediante rateio proporcional ao índice do custo, com base na área ou fração ideal da construção (coluna 30 ou 31, da NBR 12.721/92) e distribuir por todas as unidades do empreendimento em construção, incluindo os custos pagos, incorridos e os contratados. b) conhecido o custo da unidade vendida, apurar o lucro e computá-lo integralmente no resultado do exercício social em que se efetivar a venda.

A Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal (IN SRF) nº84/79 (SRF, 1979) estabelece que na ocasião de vendas a prazo de unidades não

concluídas, cujo pagamento total do contrato se realize no período-base da efetivação da venda, no caso do contribuinte não optar pelo custo orçado no custo do imóvel vendido, as apurações e apropriações do custo, a apuração e o reconhecimento do lucro bruto e as atualizações monetárias dos custos contratados devem ser feitas com observância a data da efetivação da venda.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) afirmam que para vendas de imóveis a prazo, com pagamento para depois do período-base relacionado à venda, no caso da não inclusão do custo orçado e do contribuinte optar pelo reconhecimento do lucro bruto proporcional à receita da venda recebida, deve-se considerar alguns pontos:

a) quanto às apurações iniciais do custo, do lucro bruto e da relação entre custo da unidade vendida e a receita bruta da venda: I - Inicialmente, será apurado o custo da unidade vendida, na data da venda, mediante rateio proporcional à fração ideal de construção, por todas as unidades vendidas, dos custos pagos, incorridos ou contratados até a data mencionada; II – após conhecido o custo da unidade vendida, de conformidade com o disposto acima, será determinada a relação entre o custo da unidade vendida e a receita de venda.

A IN nº 84/79 (SRF, 1979) complementa sobre o reconhecimento do lucro bruto:

1 - o reconhecimento do lucro bruto poderá ser feito proporcionalmente à receita da venda recebida em cada exercício social, mediante a utilização de conta ou contas do grupo de resultados de exercícios futuros, em que se registrarão a receita bruta da venda e os custos pagos, incorridos ou contratados; 2 - as transferências parciais do lucro bruto, do grupo de resultados de exercícios futuros para o resultado de cada exercício social, serão feitas sempre com base na relação atualizada entre o lucro bruto e a receita bruta da venda.

De acordo com a IN nº 84/79 (SRF, 1979), os custos de determinada venda de unidade imobiliária que incorrerem entre a data da efetivação da venda e a data de quitação do saldo do cliente, devem ser apurado através de rateio dos custos relacionados ao empreendimento e contabilizados em conta específica, no resultado de exercícios futuros.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) complementam que deverá ser feito reajuste periódico ou no encerramento do exercício social, do lucro bruto reconhecido em proporcionalidade as receitas recebidas em determinado período,

estabelecendo uma relação percentual para se apropriar o custo da unidade vendida.

3.3 DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Segundo Montoto (2011) as demonstrações contábeis são os relatórios onde se apresentam, de forma resumida, todos os fatos contábeis que ocorreram na contabilidade em determinado período. O Art. 176 da Lei nº 6.404/76, regulamenta as demonstrações exigidas pela legislação societária.

De acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade – Técnicas Gerais (NBC TG) 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis (CFC, 2014), as demonstrações contábeis apresentam a estrutura patrimonial e financeira de uma entidade, bem como o desempenho da mesma. As demonstrações contábeis têm por objetivo fornecer o desempenho da entidade e de seus fluxos de caixa, a fim de tornar útil aos usuários contábeis, sendo tanto para avaliações quanto para a tomada de decisões.

A NBC TG 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis (CFC, 2014) nos traz o conjunto completo das demonstrações contábeis, que vem a ser o Balanço Patrimonial (BP), sendo apurado ao final do período; a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE); a Demonstração do Resultado Abrangente (DRA); a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL); a Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC); a Demonstração do Valor Adicionado (DVA); e as Notas Explicativas. Tais demonstrações devem ser divulgadas com informações comparativas com o período anterior.

Fundamentada pela NBC TG 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis (CFC, 2014), a apresentação das demonstrações deve ser da seguinte forma:

A entidade deve apresentar como informação mínima dois balanços patrimoniais, duas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, duas demonstrações do resultado (se apresentadas separadamente), duas demonstrações dos fluxos de caixa, duas demonstrações das mutações do patrimônio líquido e duas demonstrações dos fluxos de caixa (se apresentadas), bem como as respectivas notas explicativas.

A NBC TG 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis (CFC, 2014) defende a ideia de que o aperfeiçoamento da comparabilidade de informações entre os períodos auxilia e facilita os usuários a tomar decisões econômicas, desta forma os mesmos podem avaliar as tendências na informação financeira prestada, de modo que consigam realizar previsões.

Deste modo, pode-se afirmar que a observância às normas referidas é de suma relevância para a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis das entidades imobiliárias.

3.3.1 Balanço Patrimonial

Montoto (2011) explana que o Balanço Patrimonial é um relatório muito importante na área contábil, tendo em vista que o mesmo apresenta em seu objeto o Patrimônio. O Balanço Patrimonial, nada mais é do que um resumo dos saldos das contas patrimoniais e tem como principal objetivo sintetizar tais contas, de forma a representar as suas posições em determinado exercício, bem como as mudanças patrimoniais que ocorreram em relação ao exercício anterior.

O Balanço Patrimonial busca apresentar a situação financeira e patrimonial da empresa, na data de seu encerramento, é o que afirmam Ludícibus et al. (2010). Conforme orientações da Lei nº 6.404/76 (BRASIL, 1976) o balanço patrimonial é dividido em três partes, sendo elas, o Ativo, onde se encontram os recursos de uma entidade e espera-se que futuramente lhes traga benefícios econômicos; o Passivo, onde estão compreendidas as exigibilidades e as obrigações de uma entidade; e o Patrimônio Líquido, que apresenta o valor líquido da entidade, que é a diferença entre o Ativo e o Passivo.

Em conformidade com Montoto (2011), o Ativo está localizado no lado esquerdo do Balanço Patrimonial, onde é agrupado o conjunto de Bens e Direitos. O Ativo ainda é subdividido em dois grandes grupos, o Ativo Circulante e o Ativo Não Circulante.

O Ativo Circulante, de acordo com Montoto (2011), é onde são alocados os valores que a empresa possui em dinheiro, bem como os valores que podem ser convertidos em dinheiro a curto prazo, ou seja, até o final do exercício seguinte.

Braga (2012) relata que o Ativo Não Circulante abrange as aplicações em ativos de longo prazo ou de caráter permanente. O grupo do Ativo Não Circulante é

subdividido em Ativo Realizável a Longo Prazo, Investimentos, Imobilizado e Intangível.

Já o Passivo e o Patrimônio Líquido, afirma Montoto (2011), estão localizados no lado direito do Balanço Patrimonial. O Passivo é subdividido em Passivo Circulante e Passivo Não Circulante, onde também entende-se a relação do conceito de curto e longo prazo.

No Patrimônio Líquido, segundo Braga (2012), encontram-se as contas de capitais próprios, sendo provenientes de recursos de sócios ou acionistas e as variações decorrentes dos resultados do exercício. O Patrimônio Líquido está subdividido em Capital Realizado, Reservas de Capital, Ajustes de Avaliação Patrimonial e Reservas de Lucros.

3.3.2 Demonstração do Resultado do Exercício

Iudícibus et al. (2010) afirmam que a Demonstração do Resultado do Exercício é um resumo das operações que a empresa realiza durante determinado exercício, com o objetivo de destacar o resultado líquido do período, incluindo as chamadas receitas e despesas realizadas.

Montoto (2011) afirma que a Demonstração do Resultado do Exercício é um relatório confeccionado com base nos saldos de encerramento de todas as contas de resultado. De um olhar mais amplo, as contas de resultado abrangem as receitas, as deduções de receitas, os custos, as despesas, os impostos e as participações sobre lucros.

Segundo a Lei nº 6.404/76 (BRASIL, 1976), fica definido como forma de apresentação da Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), o formato dedutivo, com o detalhamento de receitas, despesas, ganhos e perdas conforme a necessidade. Também deve mostrar claramente na DRE o lucro ou o prejuízo líquido do exercício e por ação.

A finalidade básica da Demonstração do Resultado do Exercício é apresentar a formação do resultado gerado em determinado exercício, com especificidade das receitas, custos e despesas por natureza dos elementos componentes até o resultado líquido final, podendo ser lucro ou prejuízo.

3.3.3 Demonstração do Resultado Abrangente

De acordo com Iudícibus et al. (2010) a Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) envolve as mutações no patrimônio líquido, de determinado período, resultante das transações da empresa. Em outras palavras, é a soma do resultado do exercício e dos ganhos ou perdas que, anteriormente eram reconhecidos diretamente na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido.

Segundo Montoto (2011) a DRA inclui o resultado líquido e uma série de fatos e ajustes que alteram o Patrimônio Líquido e que poderão ou não afetar o resultado no futuro.

Montoto (2011) afirma que a Demonstração do Resultado Abrangente deve ser apresentada separada da Demonstração do Resultado do Exercício ou ainda pode ser em conjunto com a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, levando em consideração que altera somente itens que constam no Patrimônio Líquido.

3.3.4 Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstração de Lucros e Prejuízos Acumulados

Segundo Montoto (2011) a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) tem por objetivo demonstrar as modificações de todas as contas do Patrimônio Líquido (PL) em determinado exercício. Logo, a Demonstração dos Lucros e Prejuízos Acumulados (DLPA) tem por objetivo apresentar os lançamentos credores e devedores na conta Lucros e Prejuízos Acumulados, localizada no PL.

A Lei das Sociedades por Ações, Lei nº 6.404/76 (BRASIL, 1976), só permite a utilização de uma destas demonstrações, ou a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) ou a Demonstração de Lucros e Prejuízos Acumulados (DLPA). Sendo que a DMPL é a mais completa delas e, além disso, já contempla os lucros e prejuízos acumulados.

Segundo Iudícibus et al. (2010), a DMPL evidencia as mutações do patrimônio líquido em termos gerais, que são as integralizações de capital, bem como o resultado do exercício. Vale lembrar, que podem ocorrer as mutações internas, que podem ser incorporações de reservas ao capital, transferência de lucros para reservas e também de reservas para lucros.

Em conformidade com a NBC TG 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis (CFC, 2014), deve constar na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL) a composição do Patrimônio Líquido (PL). A composição deve iniciar pelo capital social, em seguida as reservas de capital, os ajustes de avaliação patrimonial, as reservas de lucros, as ações ou quotas em tesouraria, os prejuízos ou lucros acumulados.

3.3.5 Demonstração dos Fluxos de Caixa

Em conformidade com Montoto (2011) a Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) tem por objetivo apresentar aos usuários das demonstrações financeiras as modificações ocorridas no caixa de uma empresa em determinado exercício. Sendo considerado como caixa para esta demonstração, a conta Caixa, a conta Banco e as contas de Aplicações Financeiras de liquidez imediata.

Para Iudícibus et al. (2010), o objetivo principal da DFC é demonstrar as informações relevantes dos pagamentos e recebimentos em dinheiro, de determinada entidade. Desta forma, a DFC auxilia os usuários das demonstrações contábeis na hora de analisar a capacidade e necessidade dos fluxos de caixa.

A Lei nº 11.638/07 (BRASIL, 2007) relata que a Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) deve conter pelo menos os saldos de caixa e equivalentes de caixa durante o exercício. Ainda, devem ser discriminados os fluxos de operações, os fluxos dos financiamentos e os fluxos dos investimentos.

Montoto (2011) complementa que estes fluxos podem ser demonstrados através de dois métodos, o direto ou o indireto. O autor ainda relata que a DFC não é obrigatória para todas as sociedades por ações. Uma sociedade com patrimônio líquido menor que R\$ 2.000.000,00 no encerramento do exercício, está desobrigada a elaborar e publicar o DFC.

3.3.6 Demonstração do Valor Adicionado

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA), de acordo com Iudícibus et al. (2010), tem por objetivo demonstrar a riqueza gerada pela entidade, bem como a maneira que ela foi distribuída.

Em conformidade com a Lei nº 11.638/07 (BRASIL, 2007), a DVA demonstra a distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração da riqueza, sendo eles, os empregados, os financiadores, os acionistas, o governo e outros, também demonstra a parcela da riqueza gerada que não foi distribuída.

Recomendado pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) n.º 1.162/09 (CFC, 2009):

A entidade, sob a forma jurídica de sociedade por ações, com capital aberto, e outras entidades que a lei assim estabelecer, devem elaborar a DVA e apresentá-la como parte das demonstrações contábeis divulgadas ao final de cada exercício social. É recomendado, entretanto, a sua elaboração por todas as entidades que divulgam demonstrações contábeis.

O conceito de valor adicionado, segundo Montoto (2011), é o que pode ser gerado fazendo negócios com a venda de mercadorias e é calculado pela simples diferença entre o valor da venda e o custo da mercadoria vendida. Em uma empresa, este conceito de valor adicionado gerado demonstra a capacidade de contratar pessoas, pagar impostos, pagar juros, aluguéis e dividendos aos seus acionistas.

3.3.7 Notas Explicativas

Montoto (2011) relata que as Notas Explicativas são relatórios complementares às demonstrações contábeis, para as quais não existe rigor de elaboração. As Notas Explicativas devem ser utilizadas com o objetivo de enriquecer o conjunto das informações dos usuários contábeis de determinada empresa.

As Notas Explicativas, de acordo com Iudícibus et al. (2010), tem por finalidade complementar as informações fornecidas pelas demais demonstrações contábeis. Ela também pode ser utilizada para fazer menção a algum erro contábil, de forma a esclarecer o leitor das demonstrações contábeis sobre este erro.

De acordo com a Lei nº 6.404/76 (BRASIL, 1976), deve conter um mínimo de notas explicativas e quando for preciso deve-se aumentá-las conforme a necessidade da empresa. Desta forma, pode-se relatar a inclusão da divulgação da base para preparação das demonstrações financeiras e as práticas contábeis aplicadas pela entidade. Divulgar as informações exigidas pelas referidas práticas contábeis, detalhamento dos financiamentos e demais dívidas de longo prazo,

detalhamento do capital, investimentos relevantes e caso haja eventos ocorridos após a data de encerramento do balanço, devem contar em notas explicativas.

Este capítulo apresentou a fundamentação teórica sobre o registro contábil dos custos e das receitas da incorporação imobiliária, bem como, as Demonstrações Contábeis em conformidade com a NBC TG 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis (CFC, 2014). O principal objetivo deste capítulo é orientar o leitor e permitir uma melhor compreensão deste trabalho de conclusão de curso. Para tanto, o próximo capítulo apresentará o estudo de caso, para ilustrar ainda mais este trabalho para os leitores.

4 ESTUDO DE CASO

4.1 CONSIDERAÇÕES

A empresa Alfa Empreendimentos Imobiliários (nome fictício), iniciou suas atividades no dia 01 de Julho de 2000, no Vale do Caí, localizado no estado do Rio Grande do Sul. A Alfa tem por objeto social os ramos de construção de edifícios, compra e venda de imóveis próprios, organização de loteamentos com subdivisão do solo, aluguel de imóveis próprios e incorporação de empreendimentos imobiliários. A Alfa Empreendimentos Imobiliários atualmente possui dois sócios em seu quadro societário, o sócio 1 denominado administrador com 98% das quotas de capital e o sócio 2 com 2% das quotas, em moeda corrente nacional, o capital social da empresa é de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

Atualmente a empresa está com quatro obras em andamento e no seu total possui quatorze empreendimentos de própria construção, além dos demais imóveis adquiridos de terceiros. Entre as obras em andamento, estão o Edifício Av. 25 de Julho, na cidade de Dois Irmãos – RS. Este imóvel possui doze apartamentos com medidas de 96,27m² até 205,20m², vinte boxes com medidas de 15,25m² cada, o edifício também conta com três lojas e três depósitos. Localizado na cidade de Estância Velha – RS, o Edifício Residencial Floresta, é constituído de trinta e seis apartamentos com medidas de 109,89m² até 183,66m², quarenta e sete boxes e duas lojas. O Edifício Sagrado Coração de Jesus, situado na cidade de Estância Velha – RS é formado por trinta apartamentos com medidas de 195,74 m² até 476,84m², sessenta boxes e dez lojas. O mais recente empreendimento iniciado é o Condomínio Residencial Vila Rica, composto por sete casas de medidas de 77,00m², situado na cidade de São Sebastião do Caí – RS.

Neste trabalho, foram identificados os aspectos legais e específicos necessários para a contabilização de uma incorporadora imobiliária. Efetuou-se o levantamento bibliográfico sobre tais aspectos, foram identificados os aspectos legais e específicos relevantes para a atividade.

Posteriormente, analisou-se a conformidade das normas na forma de contabilização na empresa estudo de caso, Alfa Empreendimentos Imobiliários. Diante dessas premissas, foram demonstradas as contabilizações dos fatos ocorridos na empresa Alfa durante a construção dos empreendimentos, através de

balancetes trimestrais do ano de 2014.

4.2 OBRAS EM ESTUDO

Foram procedidas análises nos balancetes trimestrais do exercício social de 2014, principalmente no grupo de Clientes e Estoques do Ativo Circulante, onde ocorre a movimentação dos custos das obras na formação do estoque, bem como no Passivo Não Circulante, mais especificamente as Receitas Diferidas e Custos Diferidos. Também foram analisadas as contas de Receitas de Vendas e de Custos dos Imóveis Vendidos.

Nepomuceno Filho (2004) afirma que a empresa de atividade imobiliária poderá ter no estoque, somente imóveis destinados à venda, sendo eles concluídos ou em construção, e ainda poderá ter materiais de construção que possam ser utilizados as unidades destinadas à venda.

Scherrer (2012) descreve que no momento em que ocorre a conclusão física e legal do empreendimento, ou seja, quando todos os gastos da construção incorreram, mesmo que ainda não pagos e com a liberação do alvará de “habite-se”, então o total de custos incorridos deste empreendimento deverá ser contabilizado na conta Estoque de Imóveis Concluídos.

Na Tabela 1, pode-se verificar os valores acumulados, por trimestre, dos estoques no exercício de 2014:

Tabela 1 – Estoques por trimestre

Estoque	(continua)			
	1º trimestre 2014	2º trimestre 2014	3º trimestre 2014	4º trimestre 2014
Imóveis Diversos	3.042.519,20	3.042.519,20	2.911.519,20	3.383.332,27
Edifício Harry Wunder	5.000,42	5.000,42	5.000,42	5.000,42
Edifício Comercial Residencial	75.099,90	75.099,90	75.099,90	75.099,90
Edifício Place Center	1.510.087,27	1.300.557,96	1.300.557,96	1.300.557,96
Prédio Industrial	200.865,99	200.865,99	200.865,99	200.865,99

(conclusão)				
Estoque	1º trimestre 2014	2º trimestre 2014	3º trimestre 2014	4º trimestre 2014
Prédio Comercial Montenegro	838.252,00	838.252,00	838.252,00	838.252,00
Edifício Belle Ville	840.836,68	840.836,68	852.531,96	735.718,89
Prédio Comercial Scharlau	1.217.295,47	1.242.946,22	1.259.180,86	1.259.180,86
Prédio Salas Comerciais - S.S.Caí	234.640,88	234.640,88	334.640,88	334.640,88
Garagens Edifício Place Center	172.740,37	172.740,37	172.740,37	172.740,37
Prédio Menfis	637.711,49	637.711,49	637.711,49	637.711,49
Prédio Av. Brasil - Estância Velha	481.718,24	487.227,67	487.227,67	487.227,67
Edifício Av.25 de Julho - Dois Irmãos	604.711,47	763.868,28	904.754,03	1.058.069,97
Edifício Residencial Floresta	638.726,77	815.846,93	936.059,54	1.083.406,39
Edifício Sagrado Coração de Jesus	1.671.317,19	1.771.454,53	1.988.375,96	2.148.988,99
Condomínio Residencial Vila Rica	-	2.100,00	102.785,66	169.255,64
Total	12.171.523,34	12.431.668,52	13.007.303,89	13.890.049,69

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Ao analisar a Tabela 1, verifica-se que no exercício social de 2014 ocorreram movimentações nas contas das obras em construção. Conforme mencionado anteriormente, atualmente há apenas quatro obras em andamento, as quais serão abordadas neste trabalho. Menciona-se que o Edifício Av. 25 de Julho – Dois Irmãos encerrou o primeiro trimestre de 2014 com R\$ 604.711,47 em estoque, o segundo trimestre com R\$ 763.868,28, o terceiro trimestre com R\$ 904.754,03 e

encerrou o exercício social de 2014 com R\$ 1.058.069,97 em estoque na referida obra.

Ainda sobre os empreendimentos em construção, relata-se que o Edifício Residencial Floresta encerrou o primeiro trimestre de 2014 com R\$ 638.726,77 em estoque, o segundo trimestre com R\$ 815.846,93, o terceiro trimestre com R\$ 936.059,54 e encerrou o exercício 2014 com R\$ 1.083.406,39 em estoque nesta obra. Já o Edifício Sagrado Coração de Jesus apurou no primeiro trimestre de 2014 o montante de R\$ 1.671.317,19 de estoque, no segundo trimestre R\$ 1.771.454,53, no terceiro trimestre R\$ 1.988.375,96 e apurou o montante de R\$ 2.148.988,99 no encerramento do exercício 2014.

E o mais recente empreendimento iniciado pela Alfa Empreendimentos Imobiliários, o Condomínio Residencial Vila Rica, teve início no decorrer do segundo trimestre do exercício social de 2014, cujo valor apurado no final do referido trimestre totaliza R\$ 2.100,00 em estoque, no terceiro trimestre foi apurado R\$ 102.785,66 e encerrou o exercício social de 2014 com R\$ 169.255,64 em estoque na obra em questão.

Observa-se que as obras vêm registrando aumento de estoque do início de 2014 até o fim do exercício social. E pode ser notado na Tabela 1, que isto se deve ao fato das obras estarem em andamento, sendo que em cada trimestre os valores dos custos incorridos das obras são contabilizados em contas contábeis específicas, conforme o tipo de custo, bem como conforme a obra onde o referido custo foi aplicado.

Sobre apropriação de custos, Scherrer (2012, p. 7) afirma que:

Ao se estudar qualquer projeto de viabilidade econômica, o “calcanhar de aquiles” quase sempre é o enfoque relativo aos custos. Certamente, trata-se da “alma” do projeto econômico. Evidentemente não se pode tratar o item “apropriação dos custos” como se fosse SOMENTE ele o responsável pelo sucesso (ou insucesso) do empreendimento. O que estamos dizendo é que não se pode tratar levianamente qual a sistemática de apropriação de custos a ser adotada. Um estudo bem planejado requer o cuidado prévio de flexibilidade, isto é, deve estar preparado para eventual alteração total ou parcial, dependendo das necessidades.

A mais antiga obra, que ainda está em construção é o Prédio Av. 25 de Julho, que apresenta em seu estoque um crescimento, e pode-se verificar na Tabela 2:

Tabela 2 – Variação Estoque Edifício Av.25 de Julho

Edifício Av.25 de Julho - Dois Irmãos			
1º trim.2014	Variação	2º trim.2014	Variação
604.711,47	26,32%	763.868,28	18,44%
3º trim.2014	Variação	4º trim.2014	Total
904.754,03	16,95%	1.058.069,97	74,97%

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Devido aos custos contabilizados na referida obra, nota-se na Tabela 2, que o valor do estoque deste edifício teve um crescimento de quase 75% (setenta e cinco por cento) no ano de 2014, equivalente a R\$ 453.000,00 aproximadamente. Após a contabilização destes custos, os mesmos são distribuídos em forma de rateio entre as unidades do edifício, proporcionalmente a metragem de cada apartamento, box, depósito e loja. Sendo que estes valores rateados são acrescidos ao custo de cada uma destas unidades mencionadas.

Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) certificam que a acumulação dos custos incorridos pela obra deve ser reconhecida na conta de Imóveis em Construção, observando o regime de competência, isto é, reconhecendo o gasto no momento de seu acontecimento, independentemente de haver sido pago ou não. Todos os gastos incorridos relativos à obra devem estar abrangidos a ela neste grupo de contas.

Porém, no terceiro trimestre de 2014, além de imóveis vendidos à vista deste edifício, foi vendido um dos imóveis a prazo. Na Tabela 3 pode-se verificar o que ocorre no momento de uma venda a prazo, com o valor de venda e da baixa do custo do estoque:

Tabela 3 – Venda a Prazo 3º trimestre Edifício Av. 25 de Julho

Edifício Av.25 de Julho - Dois Irmãos	
3º trim.2014	3º trim.2014
Cliente	Receita Diferida
300.000,00	300.000,00
Baixa do Estoque	Custo Diferido
86.120,80	86.120,80

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Analisando a contabilização da venda a prazo, na Tabela 3, percebe-se que o reconhecimento da dívida do cliente deve estar de acordo com o valor da receita

diferida do mesmo. O valor da baixa do estoque tem como contrapartida o custo diferido.

Acompanhando a Tabela 3, nota-se que o saldo de Clientes do terceiro trimestre é R\$ 300.000,00, conseqüentemente, o mesmo saldo da Receita Diferida. O custo incorrido na obra até a data da venda de determinada unidade do empreendimento, foi rateado entre as unidades e no momento da venda este custo que totalizou R\$ 86.120,80 foi baixado do estoque, tendo como contrapartida o Custo Diferido.

Quando ocorre o pagamento de parte do valor pelo cliente, é reconhecida a receita recebida no período e da mesma forma, é reconhecido o custo de imóvel vendido proporcional ao valor recebido do cliente. Na Tabela 4 visualiza-se melhor a situação:

Tabela 4 – Reconhecimento da Receita Recebida Edifício Av. 25 de Julho
Edifício Av.25 de Julho - Dois Irmãos

4º trim.2014	4º trim.2014
Cliente	Receita Diferida
40.000,00	40.000,00
Custo Incorrido	Custo Diferido
14.593,65	17.522,57
Receita de Venda	Custo de Venda
260.000,00	83.191,88

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Pela Tabela 4, pode-se notar que foi recebido do cliente R\$ 260.000,00, no quarto trimestre de 2014, este valor foi baixado da conta Clientes pela contrapartida Caixa ou Bancos e também foi baixado da conta de Receita Diferida pela contrapartida Receitas de Vendas, no Resultado do exercício. Neste momento ocorre o reconhecimento da receita de venda, bem como o reconhecimento do custo do imóvel vendido proporcionalmente a receita recebida no trimestre. Além destes valores de custos incorridos no imóvel antes da venda, apropriam-se os valores de custos incorridos no imóvel após a venda.

Nota-se que na Tabela 4, o saldo de Clientes do quarto trimestre resultou em R\$ 40.000,00, o mesmo saldo da Receita Diferida, devido ao fato do pagamento por parte do cliente no valor de R\$ 260.000,00. Já o custo incorrido na obra após a data da venda da referida unidade do empreendimento, foi rateado entre todas as

unidades e no encerramento do trimestre foram apropriados proporcionalmente no Custo Diferido da unidade vendida, totalizando R\$ 14.593,65.

Ainda no quarto trimestre, destaca-se a Receita de Venda, a qual foi reconhecida por valores de parcelas recebidas durante o trimestre, que totalizou o valor de R\$ 260.000,00 e tem como contrapartida a Receita Diferida. Já o Custo de Venda apurado no valor de R\$ 83.191,88, foi calculado proporcionalmente à receita recebida no período e como contrapartida o Custo Diferido. Sendo assim, o Custo Diferido resultante neste trimestre foi de R\$ 17.522,57.

A segunda obra mais antiga, ainda em andamento é o Edifício Residencial Floresta, cujos custos do seu empreendimento vêm crescendo gradativamente o qual pode ser acompanhado na Tabela 5:

Tabela 5 – Variação Estoque Edifício Residencial Floresta				
Edifício Residencial Floresta				
1º trim.2014	Variação	2º trim.2014	Variação	
638.726,77	27,73%	815.846,93	14,73%	
3º trim.2014	Variação	4º trim.2014	Total	
936.059,54	15,74%	1.083.406,39	69,62%	

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

A referida obra teve um crescimento em seus custos de quase 70% (setenta por cento) no exercício social de 2014, o que neste caso equivale a aproximadamente R\$ 445.000,00. Os custos aplicados ao Edifício Floresta também são distribuídos em forma de rateio entre as suas unidades, proporcionalmente a metragem de cada apartamento, box e loja. Sendo que estes valores rateados são acrescidos ao custo de cada uma destas unidades mencionadas.

Neste empreendimento, ressalte-se que há algumas vendas em que os valores das parcelas são atualizados pelo Custo Unitário Básico (CUB), índice de atualização monetário utilizado no Brasil para a construção civil.

O Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON) (Paraná, 2014) afirma que o principal indicador do setor da construção é o Custo Unitário Básico (CUB) e deve ser calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB define o custo global da obra para atender a lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, de forma a transparecer aos adquirentes um parâmetro comparativo à realidade dos custos.

Atualmente, o CUB é mais utilizado no reajuste de preços em contratos de compra e venda de imóveis em construção.

Verifica-se na Tabela 6 a situação de uma venda a prazo, com o recebimento da primeira parcela ainda dentro do trimestre:

Tabela 6 – Venda a Prazo 3º trimestre Residencial Floresta

Edifício Residencial Floresta	
3º trim.2014	3º trim.2014
Cliente	Receita Diferida
110.000,00	110.000,00
Baixa do Estoque	Custo Diferido
21.107,83	11.187,30
Receita de Venda	Custo de Venda
190.000,00	16.610,30

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Analisando a contabilização da venda a prazo, percebe-se que o reconhecimento da dívida do cliente deve estar de acordo com o valor da receita diferida do mesmo. Sendo que neste caso, o valor da venda, de acordo com o contrato de compra e venda, foi de R\$ 300.000,00 e o cliente pagou R\$ 190.000,00 durante o terceiro trimestre, o qual foi apropriado como receita recebida no período.

O valor da baixa do estoque tem como contrapartida o custo diferido e tendo em vista que o cliente já pagou parte do valor devido, apropria-se proporcionalmente o custo diferido com base no valor recebido.

Acompanhando a Tabela 6, nota-se que o saldo de Clientes do terceiro trimestre é R\$ 110.000,00, o mesmo saldo da Receita Diferida. O custo incorrido na obra até a data da venda do imóvel em questão, foi rateado entre as unidades e no momento da venda este custo que totalizou R\$ 21.107,83 foi baixado do estoque, tendo como contrapartida o Custo Diferido. Os demais custos incorridos no referido empreendimento até o encerramento do trimestre foram apropriados também no Custo Diferido, totalizando R\$ 11.187,30.

Destaca-se na Receita de Venda, que foi reconhecida por valores de parcelas recebidas durante o trimestre em questão, o montante de R\$ 190.000,00 e tem como contrapartida a Receita Diferida. O Custo de Venda apurado no total de R\$ 16.610,30, foi calculado proporcionalmente à receita recebida no período e como contrapartida o Custo Diferido.

No quarto trimestre ocorre a situação em que não houve recebimento do cliente, mas houve atualização através do CUB, verifica-se na Tabela 7:

Tabela 7 – Venda a Prazo 4º trimestre Residencial Floresta

Edifício Residencial Floresta	
4º trim.2014	4º trim.2014
Cliente	Receita Diferida
110.376,42	110.376,42
Custo Incorrido	Custo Diferido
4.375,88	15.563,18

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Nota-se, na Tabela 7, que não houve pagamento por parte do cliente, o que faz com que não gere apropriação de receitas nesta obra. Como já mencionado, neste edifício há alguns contratos de compra e venda onde as parcelas são atualizadas pelo CUB. Nesta unidade que foi vendida pode-se perceber que houve reajuste na conta Clientes, bem como na conta Receita Diferida. Isso se deve ao fato da atualização do CUB.

Na Tabela 7, visualiza-se que o montante apurado em Clientes após atualização do CUB, foi R\$ 110.376,42, o que consequentemente deve estar em conformidade com a Receita Diferida. Os custos incorridos neste trimestre totalizaram R\$ 4.375,88, o qual foi transferido para o Custo Diferido, somando o total de R\$ 15.563,18. Posteriormente, quando ocorrer o recebimento de parcelas do Cliente, este valor será apropriado no custo da venda proporcionalmente ao valor recebido.

Um dos mais recentes empreendimentos iniciados pela empresa Alfa é o Edifício Sagrado Coração de Jesus, onde seus custos estão demonstrados na Tabela 8:

Tabela 8 – Variação do Estoque Edifício Sagrado Coração de Jesus

Edifício Sagrado Coração de Jesus			
1º trim.2014	Variação	2º trim.2014	Variação
1.671.317,19	5,99%	1.771.454,53	12,25%
3º trim.2014	Variação	4º trim.2014	Total
1.988.375,96	8,08%	2.148.988,99	28,58%

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

As variações dos custos do Edifício Sagrado Coração de Jesus não representam valores altos, comparados com os edifícios anteriormente mencionados. Portanto, nota-se que o referido edifício tem um custo total mais alto que os demais, porém o crescimento anual do estoque não ultrapassou os 30% (trinta por cento). Mas ainda assim, esse crescimento anual representou em torno de R\$ 478.000,00.

Os referidos custos aplicados a este edifício, da mesma forma que nos demais empreendimentos, são distribuídos em forma de rateio entre as suas unidades, proporcionalmente a metragem da área de cada apartamento, box e loja. Esses valores são acrescidos ao custo total de cada uma destas unidades mencionadas.

Segundo Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2012) para unidades em construção vendidas, a legislação admite que sejam apropriados no custo do imóvel vendido, todos os custos pagos, incorridos, contratados e também os custos orçados para a conclusão da obra.

No Edifício Sagrado Coração de Jesus, nota-se que houve apenas uma venda a prazo no primeiro trimestre de 2014, mas houve o recebimento de outras vendas realizadas anteriormente, acompanha-se nas Tabelas 9, 10, 11 e 12 as vendas a prazo:

Tabela 9 – Venda a Prazo 1º trimestre Sagrado Coração de Jesus
Edifício Sagrado Coração de Jesus

1º trim.2014	1º trim.2014
Cliente	Receita Diferida
668.278,74	668.278,74
Baixa de Estoque de Unidades Vendidas	Custo Diferido
12.329,39	54.537,88
Receita de Venda	Custo de Venda
124.452,95	12.296,88

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Acompanhando a Tabela 9, nota-se que o saldo de Clientes do primeiro trimestre do exercício social de 2014 é R\$ 668.278,74, o mesmo saldo da Receita

Diferida. O custo incorrido na obra até a data da venda de determinada unidade do empreendimento, foi rateado entre as unidades e no momento da venda este custo que totalizou R\$ 12.329,39 foi baixado do estoque, tendo como contrapartida o Custo Diferido. Os demais custos incorridos no empreendimento em questão até o encerramento do trimestre são apropriados também no Custo Diferido, totalizando R\$ 54.537,88.

Ainda no primeiro trimestre do exercício social de 2014, destaca-se a Receita de Venda, a qual foi reconhecida por valores de entradas e parcelas recebidas durante o trimestre, que totaliza R\$ 124.452,95 e tem como contrapartida a Receita Diferida. Já o Custo de Venda apurado no valor de R\$ 12.296,88, foi calculado proporcionalmente à receita recebida no período e como contrapartida o Custo Diferido.

Acompanha-se na Tabela 10 as vendas a prazo do segundo trimestre do Edifício Sagrado Coração de Jesus:

Tabela 10 – Venda a Prazo 2º trimestre Sagrado Coração de Jesus

Edifício Sagrado Coração de Jesus	
2º trim.2014	2º trim.2014
Cliente	Receita Diferida
816.308,48	816.308,48
Baixa de Estoque de	Custo Diferido
Unidades Vendidas	
13.766,79	60.560,75
Receita de Venda	Custo de Venda
217.529,85	14.540,13

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Na Tabela 10, visualiza-se que o saldo de Clientes do segundo trimestre do exercício social de 2014 é R\$ 816.308,48, portanto, o mesmo saldo da Receita Diferida. O custo incorrido na obra até a data da venda de determinada unidade do empreendimento, foi rateado entre as unidades e no momento da venda este custo totalizou R\$ 13.766,79, que foi baixado do estoque tendo como contrapartida o Custo Diferido. Os demais custos incorridos no empreendimento em questão até o encerramento do trimestre são apropriados também no Custo Diferido, totalizando R\$ 60.560,75.

Ainda no segundo trimestre do exercício social de 2014, enfatiza-se a Receita de Venda, a qual foi reconhecida por valores de entradas e parcelas recebidas durante o trimestre, que totaliza R\$ 217.529,85 e tem como contrapartida a Receita Diferida. Já o Custo de Venda apurado, R\$ 14.540,13, foi calculado proporcionalmente à receita recebida no período e teve como contrapartida o Custo Diferido.

Acompanha-se na Tabela 11 as vendas a prazo do terceiro trimestre do Edifício Sagrado Coração de Jesus:

Tabela 11 – Venda a Prazo 3º trimestre Sagrado Coração de Jesus

Edifício Sagrado Coração de Jesus	
3º trim.2014	3º trim.2014
Cliente	Receita Diferida
895.089,76	895.089,76
Baixa de Estoque de	Custo Diferido
Unidades Vendidas	
36.554,59	90.943,63
Receita de Venda	Custo de Venda
290.078,50	25.237,62

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Na Tabela 11, pode-se visualizar que o saldo de Clientes do terceiro trimestre do exercício social de 2014 é R\$ 895.089,76, que é o mesmo saldo da Receita Diferida. O custo incorrido na obra até a data da venda de determinada unidade do empreendimento, foi rateado entre as unidades e no momento da venda este custo totalizou R\$ 36.554,59 foi baixado do estoque, tendo como contrapartida o Custo Diferido. Os demais custos incorridos no empreendimento em questão até o encerramento do trimestre são apropriados também no Custo Diferido, totalizando R\$ 90.943,63.

Ainda no terceiro trimestre do exercício social de 2014, destaca-se a Receita de Venda, a qual foi reconhecida por valores de entradas e parcelas recebidas durante o trimestre, que totaliza R\$ 290.078,50 e tem como contrapartida a Receita Diferida. Já o Custo de Venda apurado, R\$ 25.237,62, foi calculado proporcionalmente à receita recebida no período e teve como contrapartida o Custo Diferido.

Acompanha-se na Tabela 12 as vendas a prazo do quarto trimestre do Edifício Sagrado Coração de Jesus:

Tabela 12 – Venda a Prazo 4º trimestre Sagrado Coração de Jesus

Edifício Sagrado Coração de Jesus	
4º trim.2014	4º trim.2014
Cliente	Receita Diferida
826.156,46	826.156,46
Baixa de Estoque de	
Unidades Vendidas	Custo Diferido
0	97.038,34
Receita de Venda	Custo de Venda
72.901,03	6.435,88

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Percebe-se na Tabela 12, que o saldo de Clientes do quarto trimestre do exercício social de 2014 é de R\$ 826.156,46, ou seja, o mesmo saldo contabilizado na Receita Diferida. Cabe mencionar, que no referido trimestre não ocorreram vendas de novas unidades do Edifício Sagrado Coração de Jesus, apenas o recebimento de parcelas de imóveis vendidos anteriormente. O custo incorrido na obra, após a data da venda das unidades do empreendimento e até o encerramento do trimestre em questão, foi rateado entre as unidades, sendo que o custo proporcional a esta unidade já vendida foi alocado ao Custo Diferido, que totalizou R\$ 97.038,34.

Ainda no quarto trimestre do exercício social de 2014, relata-se sobre a Receita de Venda, que foi reconhecida por valores de entradas e parcelas recebidas durante o trimestre, que totalizou R\$ 72.901,03 e tem como contrapartida a Receita Diferida. Já o Custo de Venda apurado, R\$ 6.435,88, foi calculado proporcionalmente à receita recebida no período e teve como contrapartida o Custo Diferido.

De uma forma geral, é possível notar que ao analisar o decorrer do exercício social de 2014 houve uma redução em Clientes devido ao recebimento de parcelas, mesmo com a atualização através do CUB. Cabe ressaltar no último trimestre não ocorreu venda de novas unidades, logo não houve baixa no estoque. Porém houve apropriação de custos da obra, os quais foram rateados e contabilizados em Custo Diferido.

É possível perceber que a receita de venda apropriada deste edifício reduziu do primeiro ao quarto trimestre do exercício social de 2014, essa receita de venda, representada por R\$ 72.901,03, foi contabilizada no resultado da empresa, tendo como contrapartida a conta Receitas Diferidas. Também foi reconhecido o custo da venda em função da receita recebida no período, sendo que este custo é baixado da conta Custo Diferido tendo como contrapartida o Custo de Venda no resultado da empresa.

Por fim, acompanha-se o mais recente empreendimento iniciado pela empresa Alfa Empreendimentos Imobiliários, que é o Condomínio Residencial Vila Rica, onde seus custos no exercício social de 2014 estão demonstrados na Tabela 13:

Tabela 13 – Variação Estoque Condomínio Residencial Vila Rica
Condomínio Residencial Vila Rica

1º trim.2014	Variação	2º trim.2014	Variação
-	-	2.100,00	4.795%
3º trim.2014	Variação	4º trim.2014	Total
102.785,66	64,67%	169.255,64	100%

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Acompanha-se na Tabela 13, que as variações dos custos aplicados ao Condomínio Residencial Vila Rica não representam valores relevantes, devido ao fato de ser uma obra recente e estar com suas construções em fase inicial. Logo, nota-se que o referido condomínio teve o crescimento anual do estoque totalizado em 100% (cem por cento) e esse crescimento anual representou o valor aproximado de R\$ 169.255,64.

Os referidos custos aplicados a este condomínio foram distribuídos em forma de rateio entre as suas unidades, proporcionalmente a metragem de cada residência. Tais valores são acrescidos ao custo de cada uma destas unidades mencionadas.

As vendas a prazo do terceiro trimestre do exercício social de 2014, do Condomínio Residencial Vila Rica podem ser acompanhadas na Tabela 14, onde consta a contabilização, com recebimento da primeira parcela ainda dentro do trimestre:

Tabela 14 – Venda a prazo 3º trimestre Residencial Vila Rica

Condomínio Residencial Vila Rica	
3º trim.2014	3º trim.2014
Cliente	Receita Diferida
100.000,00	100.000,00
Baixa de Estoque de	Custo Diferido
Unidade Vendida	
17.425,99	17.430,11
Receita de Venda	Custo de Venda
40.000,00	4.978,85

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Analisando a Tabela 14, percebe-se que a venda foi realizada a prazo e de acordo com o contrato de compra e venda, foi de R\$ 140.000,00. O cliente pagou R\$ 40.000,00 durante o terceiro trimestre, o qual foi apropriado como receita recebida no período. O valor da baixa do estoque, que teve como contrapartida o custo diferido, totalizou R\$ 17.425,99 e tendo em vista que o cliente já pagou parte do valor devido, apropria-se proporcionalmente o custo diferido com base no valor recebido.

Ainda na Tabela 14, visualiza-se que o saldo de Clientes do terceiro trimestre do exercício social de 2014 é R\$ 100.000,00, o mesmo saldo contabilizado na conta Receita Diferida. O custo incorrido na obra até a data da venda da residência foi rateado entre as unidades e no momento da venda este custo que totalizou R\$ 17.425,99, que foi baixado do estoque, tendo como contrapartida o Custo Diferido. Os demais custos incorridos no referido empreendimento até o encerramento do trimestre foram apropriados também no Custo Diferido, totalizando R\$ 17.430,11.

Sobre a Receita de Venda, que foi reconhecida por valores de parcelas recebidas durante o trimestre, totalizado em R\$ 40.000,00, teve como contrapartida a Receita Diferida. O Custo de Venda apurado no total de R\$ 4.978,85, foi calculado proporcionalmente à receita recebida no período e como contrapartida o Custo Diferido.

Acompanha-se na Tabela 15, as vendas a prazo do quarto trimestre do exercício social de 2014 do Condomínio Residencial Via Rica, onde não houveram recebimentos de clientes:

Tabela 15 – Venda a prazo 4º trimestre Residencial Vila Rica

Condomínio Residencial Vila Rica	
4º trim.2014	4º trim.2014
Cliente	Receita Diferida
100.000,00	100.000,00
Custo Incorrido	Custo Diferido
14.491,57	31.921,68

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Na Tabela 15, pode-se notar que o saldo de Clientes do quarto trimestre ainda permanece em R\$ 100.000,00, que é o mesmo saldo contabilizado na Receita Diferida, isso se deve pelo fato do não pagamento de parcelas por parte do cliente. O custo incorrido na obra após a data da venda da residência foi rateado entre as unidades e no término do trimestre o custo totalizou R\$ 14.491,57, que teve como contrapartida o Custo Diferido, o mesmo somou o montante de R\$ 31.921,68 ao final do exercício social de 2014. Como não ocorreram recebimentos de parcelas dos clientes, não houve apropriação de receitas recebidas no período e nem apropriação de seus custos.

De acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade – Comunicado Técnico Geral (NBC CTG) 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária (CFC, 2009), as vendas de unidades imobiliárias em fase de construção, ou ainda antes de iniciada, deve-se contabilizar o reconhecimento da receita pela produção, como se aplica nos contratos de longo prazo para fornecimento de bens ou serviços.

4.3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

À luz das evidências descritas neste capítulo 4, do estudo de caso, são analisadas as variações ocorridas no estoque de imóveis dos empreendimentos em construção pela Alfa Empreendimentos Imobiliários em cada trimestre do exercício social de 2014. Como mencionado no início deste capítulo 4, os empreendimentos com obras em andamento são o Edifício Av. 25 de Julho, o Edifício Residencial Floresta, o Edifício Sagrado Coração de Jesus e o Condomínio Residencial Vila Rica.

Primeiramente analisa-se o estoque do Edifício Av. 25 de Julho, que está localizado na cidade de Dois Irmãos – RS e acompanha-se seu estoque de imóveis na Tabela 16:

Tabela 16 – Variação Estoque Edifício Av.25 de Julho

Edifício Av. 25 de Julho - Dois Irmãos			
1º trim.2014	Variação	2º trim.2014	Variação
604.711,47	26,32%	763.868,28	18,44%
3º trim.2014	Variação	4º trim.2014	Total
904.754,03	16,95%	1.058.069,97	74,97%

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Tendo como base os dados da Tabela 16, observa-se que no início do exercício social de 2014, ao final do primeiro trimestre, o Edifício Av. 25 de Julho totalizou em seu estoque no valor de R\$ 604.711,47, referente aos custos incorridos na obra. No segundo trimestre, com um crescimento no custo da obra de aproximadamente 26%, totalizou R\$ 763.868,28. O terceiro trimestre encerrou com um montante de R\$ 904.754,03 de custos incorridos na obra em estoque, o que representa aproximadamente 18% no crescimento. Por fim, o quarto trimestre teve um crescimento de quase 17% e totalizou de custo no estoque R\$ 1.058.069,97. Estes valores representam um crescimento anual dos custos em estoque de 75% na referida obra.

Em seguida, analisa-se o Edifício Residencial Floresta, o qual está situado na cidade de Estância Velha – RS e visualiza-se seu estoque de imóveis na Tabela 17:

Tabela 17 – Variação Estoque Edifício Residencial Floresta

Edifício Residencial Floresta			
1º trim.2014	Variação	2º trim.2014	Variação
638.726,77	27,73%	815.846,93	14,73%
3º trim.2014	Variação	4º trim.2014	Total
936.059,54	15,74%	1.083.406,39	69,62%

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Pelo que demonstra a Tabela 17, no início do exercício social de 2014, mais especificamente ao final do primeiro trimestre, o estoque do Edifício Residencial

Floresta totalizou um custo no valor de R\$ 638.726,77. No segundo trimestre teve apurado um montante de R\$ 815.846,93, isso demonstra um crescimento no estoque da obra de quase 28%. O terceiro trimestre representou um crescimento de custo aplicado na obra em estoque de quase 15% e o referido trimestre totalizou em R\$ 936.059,54. Então, no encerramento do exercício social de 2014, ao final do quarto trimestre somou um montante de R\$ 1.083.406,39, que representa um crescimento de aproximadamente 16% de custo da obra em estoque. Sendo assim, percebe-se que os valores apresentados representam um crescimento anual dos custos em estoque de 69% na obra em questão.

Dando continuidade, analisa-se o estoque do Edifício Sagrado Coração de Jesus, o qual também está localizado na cidade de Estância Velha – RS e acompanha-se na Tabela 18:

Tabela 18 – Variação do Estoque Edifício Sagrado Coração de Jesus

Edifício Sagrado Coração de Jesus			
1º trim.2014	Variação	2º trim.2014	Variação
1.671.317,19	5,99%	1.771.454,53	12,25%
3º trim.2014	Variação	4º trim.2014	Total
1.988.375,96	8,08%	2.148.988,99	28,58%

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Observa-se na Tabela 18, que ao término do primeiro trimestre do exercício social de 2014, o Edifício Sagrado Coração de Jesus apurou na obra um custo em seu estoque de R\$ 1.671.317,19. Já o segundo trimestre foi encerrado com um montante de R\$ 1.771.454,53 e este crescimento é representado por 6% aproximadamente. No terceiro trimestre foi apurado no estoque da obra em questão o valor de R\$ 1.988.375,96 de custo, o que representa aproximadamente 12% no crescimento. Por fim, o quarto trimestre teve um crescimento de 8% e somou o montante em estoque de R\$ 2.148.988,99. De uma forma geral, afirma-se que estes valores representam um crescimento anual de 28% nos custos em estoque na referida obra.

Para finalizar, analisa-se o Condomínio Residencial Vila Rica que está localizado na cidade de São Sebastião do Caí – RS e verifica-se o seu estoque na Tabela 19:

Tabela 19 – Variação Estoque Condomínio Residencial Vila Rica
Condomínio Residencial Vila Rica

1º trim.2014	Variação	2º trim.2014	Variação
-	-	2.100,00	4.795%
3º trim.2014	Variação	4º trim.2014	Total
102.785,66	64,67%	169.255,64	100%

Fonte: Adaptado de Alfa Empreendimentos Imobiliários (2014).

Nota-se que na Tabela 19, no primeiro trimestre de 2014 não ocorreram custos relativos à obra do Condomínio Residencial Vila Rica. Isso se deve pelo fato de que o empreendimento em questão teve início ao decorrer do segundo trimestre, o qual totalizou um custo inicial de R\$ 2.100,00. Logo após, no terceiro trimestre foi apurado um crescimento nos custos da obra de quase 4.800% e está representado pelo montante de R\$ 102.785,66. No quarto trimestre apurou-se o total de R\$ 169.255,64, que representa um crescimento de aproximadamente 65%. Os valores representam um crescimento anual de 100% dos custos em estoque na referida obra, tendo em vista que no início do exercício não existia o empreendimento.

5 CONCLUSÃO

Esta monografia enfocou os aspectos legais e específicos na contabilização de uma incorporadora imobiliária do Vale do Caí. Neste trabalho a fundamentação teórica apresentou as Normas Brasileiras de Contabilidade, a legislação específica e principalmente os autores que pronunciassem sobre a contabilidade de incorporadoras imobiliárias no Brasil. Diante disso, foram expostos todos os imóveis concluídos e em construção da empresa estudo de caso. Estes foram expostos através de seus balancetes trimestrais do exercício social de 2014, onde foram enfatizados somente os imóveis em construção.

Também este trabalho demonstrou os aspectos legais e específicos necessários para a contabilização de incorporadoras imobiliárias e buscou-se a forma mais adequada de contabilizar o reconhecimento de receitas e a apropriação de custos decorrentes da atividade imobiliária.

As empresas do ramo imobiliário possuem plano de contas diferenciado dos demais ramos, tendo em vista as especificidades das incorporadoras. Destacam-se entre elas a formação dos estoques, a apropriação dos custos incorridos e o reconhecimento das receitas. Um plano de contas é indispensável para que se registrem os fatos ocorridos em uma empresa.

Conforme a legislação fiscal as empresas podem optar por reconhecer as receitas pelo regime de caixa. Sendo que são considerados como receitas os valores efetivamente recebidos no período, os quais se referem à venda de unidades imobiliárias.

O problema de pesquisa proposto nesta monografia, que tem como questionamento, os aspectos legais e específicos necessários para a contabilização de uma incorporadora imobiliária, alcançou seus objetivos. Através da pesquisa bibliográfica, da legislação necessária para a contabilização de uma incorporadora imobiliária e o estudo de caso comprovou a sua autenticidade.

No estudo de caso foram demonstrados os balancetes trimestrais da empresa do exercício social de 2014, através de diversas tabelas, abrangendo estoques, clientes, receitas diferidas, custos diferidos, receitas de venda e custos de venda. As referidas tabelas foram analisadas e confrontadas com a fundamentação teórica exposta, onde tratam da contabilização na atividade de uma incorporadora imobiliária.

Por fim, depois de efetuadas todas as análises nas tabelas da empresa estudo de caso, pode-se constatar que a mesma realiza efetivamente as suas contabilizações de forma correta. Nas referidas tabelas, constam os custos e as receitas dos empreendimentos em construção do exercício social de 2014 e de acordo com as análises realizadas, as contabilizações estão em conformidade com a legislação e as normas brasileiras de contabilidade.

Recomenda-se para futuros trabalhos que seja aprofundada a apropriação dos custos em cada unidade do empreendimento em construção, para tanto essa monografia servirá como ponto de partida.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Marcelo. **Curso básico de contabilidade**. 6ªed. São Paulo: Atlas, 2010. Disponível em:

<<http://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522469901/pages/46865708>>.

Acesso em: 13 out. 2014.

BEUREN, Ilse Maria. **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 3.ed. atual. São Paulo: Atlas, 2006. 195 p. ISBN 9788522443918.

BRAGA, Hugo Rocha. **Demonstrações contábeis: estrutura, análise e interpretação**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2012. 248 p.

BRASIL. Decreto-Lei n.º 3.000 de 26 de março de 1999. Estabelece o Regulamento do Imposto de Renda – RIR/99. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1999.

_____. Índices Gerais de Preços. 2014. **Instituto Brasileiro de Economia**.

Disponível em:

<<http://portalibre.fgv.br/main.jsp?lumChannelId=402880811D8E34B9011D92B6160B0D7D>>. Acesso em: 27 out. 2014.

_____. Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006. Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2006. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp123.htm>. Acesso em: 22 out. 2014.

_____. Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 29 out. 2014.

_____. Lei nº 6.404, de 15 de Junho de 1976. Dispõe sobre as sociedades por ações. **Diário Oficial da União**. Disponível em:

<<http://www3.dataprev.gov.br/sislex/paginas/42/1976/6404.htm>> Acesso em: 21 mar. 2015.

_____. Lei nº 8.981, de 20 de Janeiro de 1995. Altera a legislação tributária Federal e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1995. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8981.htm>. Acesso em: 22 out. 2014.

_____. Lei nº 9.430, de 27 de Dezembro de 1996. Dispõe sobre a legislação tributária federal, as contribuições para a seguridade social, o processo administrativo de consulta e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1996. Disponível em:

<<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/leis/ant2001/lei943096.htm>>. Acesso em: 22 out. 2014.

_____. Lei nº 10.931, de 02 de Agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o

de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

Diário Oficial da União. Brasília, 2004. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 29 out. 2014.

_____. Lei nº 11.638, de 28 de Dezembro de 2007. Altera e revoga dispositivos da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei no 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras. **Diário Oficial da União.** Brasília, 2007. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11638.htm> Acesso em: 02 abr. 2015.

_____. Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR/ABNT nº 12.971, de 1992. **Diário Oficial da União.** Brasília, 1992.

CARMO-NETO, Dionísio. **Metodologia científica para principiantes.** 3. ed. São Paulo: Edição do Autor, 1996.

CFC – Conselho Federal de Contabilidade. Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Orientação Técnica OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, de 05 de Dezembro de 2008. **Diário Oficial da União.** Brasília, 2008. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Orientacoes/Orientacao?Id=28>>. Acesso em: 20 out. 2014.

_____. _____. Pronunciamento Técnico CPC 17 (R1) – Contratos de Construção, de 19 de Outubro de 2012. **Diário Oficial da União.** Brasília, 2012. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=48>>. Acesso em: 19 out. 2014.

_____. _____. Pronunciamento Técnico CPC 30 (R1) – Receitas, de 19 de Outubro de 2012. **Diário Oficial da União.** Brasília, 2012. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos/Pronunciamento?Id=61>>. Acesso em: 20 out. 2014.

_____. Normas Brasileiras de Contabilidade. Resolução CFC nº 1.154, de 23 de Janeiro de 2009. Aprova o CTG 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária. **Diário Oficial da União.** Brasília, 2009. Disponível em: <http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?codigo=2009/001154>. Acesso em: 20 mar. 2015.

_____. Normas Brasileiras de Contabilidade. Resolução CFC nº 1.185, de 01 de Dezembro de 2014. Altera a NBC TG 26 (R1) que dispõe sobre apresentação das demonstrações contábeis. **Diário Oficial da União.** Brasília, 2014. Disponível em: <[http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?codigo=2014/NBCTG26\(R2\)](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?codigo=2014/NBCTG26(R2))> Acesso em: 20 mar. 2015.

_____. Normas Brasileiras de Contabilidade. Resolução CFC nº 1.412, de 26 de Outubro de 2012. Dá nova redação à NBC TG 30 – Receitas. **Diário Oficial da União.** Brasília, 2012. Disponível em:

<www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2012/001412> . Acesso em: 13 out. 2014.

_____. Resolução CFC nº 750, de 29 de Dezembro de 1993. Dispõe sobre os Princípios de Contabilidade. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1993. Disponível em: <http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=1993/000750>. Acesso em: 13 out. 2014.

_____. Resolução CFC nº 1.162, de 27 de Março de 2009. Altera o item 3 da NBC T 3.7- Demonstração do Valor Adicionado. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2009. Disponível em: <http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2009/001162>. Acesso em: 20 mar. 2015.

_____. Resolução CFC nº 1.282, de 28 de Maio de 2010. Atualiza e consolida dispositivos da Resolução CFC n.º 750/93, que dispõe sobre os Princípios Fundamentais de Contabilidade. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2010. Disponível em: <www.cfc.org.br/sisweb/sre/docs/RES_1282.doc>. Acesso em: 13 out. 2014.

CHAVES, Francisco Coutinho. **Contabilidade Prática na Construção Civil**. São Paulo: Atlas, 2014. 336 p.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2011. 288 p.

FACHIN, Odília. **Fundamentos de Metodologia**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2014. **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/inpc_ipca/defaultinpc.sh>. Acesso em: 27 out. 2014.

_____. _____. 2014. **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/sinapi/sinapi_201408ca_derno.pdf>. Acesso em: 16 set. 2014.

IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARTINS, Eliseu; GELBCKE, Ernesto Rubens; SANTOS, Arioaldo. **Manual de Contabilidade Societária**. São Paulo: Atlas, 2010. 824 p.

IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARION, José Carlos. **Curso de contabilidade para não contadores**. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2011. Disponível em: <<http://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522484829/pages/89856843>>. Acesso em: 13 out. 2014.

MARTINS, Gilberto de Andrade. **Manual para Elaboração de Monografias e Dissertações**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

MATTAR, Fauze Najib. **Pesquisa de marketing: metodologia, planejamento, execução e análise**. São Paulo: Altas, 1997.

MONTOTO, Eugenio. **Contabilidade geral esquematizado**. São Paulo: Saraiva, 2011. 884 p.

NEPOMUCENO FILHO, Fernando. **Custos e contabilidade na atividade imobiliária da construção civil**. São Paulo: Thomson IOB, 2004. 512 p. Disponível em: <http://www.iob.com.br/lucrofiscal/ori_conteudo.asp?src=PCIR-01858#PCIR-01858-1.2>. Acesso em: 06 out. 2014.

OLIVEIRA, Aristeu de. **Construção civil: Procedimentos de arrecadação junto ao INSS**. São Paulo: Atlas, 2002. 230 p. Disponível em: <<http://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522466191/pages/45892650>>. Acesso em: 25 set. 2014.

PARANÁ. Custo Unitário Básico da Construção Civil. 2014. **Sindicato da Indústria da Construção Civil**. Disponível em: <http://www.sinduscon-pr.com.br/principal/home/?sistema=conteudos%7Cconteudo&id_conteudo=394>. Acesso em: 27 out. 2014.

RFB – Receita Federal do Brasil. Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 30 de Dezembro de 2013. Dispõe sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos aplicáveis às incorporações imobiliárias, às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e às construções ou reformas de estabelecimentos de educação infantil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 2014. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/2013/in14352013.htm>>. Acesso em: 29 out. 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. 164 p. Disponível em: <[http://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5340-9/epubcfi/6/154\[vnd.vst.idref=chapter66\]](http://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-5340-9/epubcfi/6/154[vnd.vst.idref=chapter66])>. Acesso em: 28 set. 2014.

SANTOS, Fernanda Belmudes dos; SALOTTI, Bruno Meirelles. **O método de reconhecimento de receita adotado pelas entidades de incorporação imobiliária brasileiras compromete a comparabilidade das demonstrações financeiras?** Revista Contemporânea de Contabilidade, Florianópolis, p.03-24, set. 2013. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/contabilidade/article/view/2175-8069.2013v10n21p3>>. Acesso em: 08 out. 2014.

SCHERRER, Alberto Manoel. **Contabilidade imobiliária: abordagem sistêmica, gerencial e fiscal**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2012. 190 p.

SOUZA, Marcos Antônio de; DIEHL, Carlos Alberto. **Gestão de custos: uma abordagem integrada entre contabilidade, engenharia e administração**. São Paulo: Atlas, 2009. 307 p. Disponível em:

<<http://online.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522471195/pages/58031152>>. Acesso em: 06 out. 2014.

SOUZA, Marcos Antonio; MELLO, Eliane. **Análise da cadeia de valor: um estudo no âmbito da gestão estratégica de custos de empresas da construção civil da grande Porto Alegre**. Revista Contemporânea de Contabilidade, Florianópolis, p.11-40, Jun. 2011. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/contabilidade/article/view/2175-8069.2011v8n15p11>>. Acesso em: 08 out. 2014.

SRF – Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa SRF nº 25, de 25 de Fevereiro de 1999. Dispõe sobre o tratamento tributário das variações monetárias, nos casos que especifica. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1999. Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/legislacao/ins/ant2001/1999/in02599.htm>>. Acesso em: 29 out. 2014.

_____. Instrução Normativa SRF nº 84, de 20 de Dezembro de 1979. Estabelece normas para a apuração e tributação do lucro nas atividades de compra e venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1979.

_____. Instrução Normativa SRF nº 107, de 14 de Julho de 1988. Dispõe sobre os procedimentos a serem adotados na determinação do lucro real das pessoas jurídicas e do lucro imobiliário das pessoas físicas, nas permutas de bens imóveis. **Diário Oficial da União**. Brasília, 1988. Disponível em: <[http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000001071988071401\\$.CHAT.%20E%20SRF.ORG.%20E%2019880715.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3](http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=IN000001071988071401$.CHAT.%20E%20SRF.ORG.%20E%2019880715.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3)>. Acesso em: 29 out. 2014.

TEIXEIRA, Paulo Joní; PANTALEÃO, Milton J.; TEIXEIRA, Gelson Joní Mathias. **Construção Civil: Aspectos Tributários e Contábeis**. 4. ed. Porto Alegre: Alternativa, 2012. 714 p.