

RECONHECIMENTO DA RECEITA NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: UM ESTUDO DE CASO EM UMA EMPRESA DA REGIÃO SUL ¹

Douglas Soares de Souza ²

Romina Batista de Lucena de Souza ³

RESUMO

A indústria de construção civil é importante para o mercado nacional devido a sua relevância social e econômica. Divide-se em infraestrutura, serviços especializados e incorporação imobiliária, definida como a atividade que realiza construção para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas por unidades autônomas. A atividade de incorporação imobiliária possui características únicas como período longo para a conclusão de uma obra e a particularidade de cada produto. Logo, possui tratamento contábil diferente em relação à apropriação de custo e reconhecimento da receita. O objetivo deste estudo é demonstrar quais as mudanças que o CPC 17 trouxe em relação ao reconhecimento da receita de uma entidade imobiliária. A pesquisa tem caráter qualitativa, exploratória, e como procedimento técnico um estudo de caso, em função de que uma entidade apenas foi escolhida como objeto de estudo. Conclui-se que a mudança de critério no reconhecimento da receita é relevante e positiva na entidade imobiliária para os usuários da informação contábil. Entretanto, o estudo reteve seus esforços somente no reconhecimento da receita, é possível realizar um estudo abordando as diferentes formas de apropriação dos custos para as entidades de construção civil.

Palavras-chaves: **construção civil, reconhecimento da receita, normas internacionais.**

¹ Trabalho de Conclusão de Curso apresentado, no primeiro semestre de 2016, ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

² Graduando do curso de Ciências Contábeis da UFRGS. (cnt.douglas@gmail.com)

³ Orientadora: Mestre em Economia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Doutora em Economia pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Professora do Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da UFRGS. (rominabls@gmail.com)

ABSTRACT

REVENUE RECOGNITION IN REAL ESTATE: A CASE STUDY IN A SOUTH REGION COMPANY SOUTH REGION

The construction industry is important for the internal market due to its social and economic relevance. It is divided into infrastructure, services and real estate development, that is defined as the activity that performs construction for full or partial disposal of a building or set of buildings made up of autonomous units. The real estate development business has unique characteristics such a long period for the conclusion of a project and the singularity of each product. So it has different accounting treatment in relation to the cost and revenue recognition. The objective of this study is to demonstrate what effects did the IAS 11 bring in relation to the recognition of revenue of a real estate entity. The research quality and exploit characteristic and it was chosen the case as technical procedure, since only one entity was selected as study subject. The research concluded that the change in criteria in the recognition of revenue is relevant and positive in the real state entity for accounting information users. However, the study retained their efforts only in the recognition of revenue, it is possible to conduct also a study about the different forms of costs for construction entities.

Key words: construction industry, revenue recognition, international accounting standard.

1 INTRODUÇÃO

A indústria de construção civil é relevante para o mercado nacional devido a diversos fatores, principalmente na via social e econômica. A indústria de construção civil tem papel social no auxílio da queda do déficit habitacional, que segundo pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro (2012) é de 9,1 % de um total de 63,766 milhões de domicílios. Além disso, a construção civil atua socialmente ao passo que diminuiu a deficiência de infraestrutura do país.

É possível verificar, também, a importância econômica deste setor, pela forma como este aquece a economia, pois as empresas do setor de construção empregam cerca de 2,8 milhões de pessoas, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), por meio da Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC, 2012), absorvendo, portanto,

um grande número de mão de obra local, gerando renda para milhares de famílias brasileiras. Destacam-se ainda dois pontos: grande parte desta mão de obra é considerada não qualificada; e a pesquisa realizada pelo IBGE não considera o emprego informal nos seus resultados, o que elevaria este número para 7 milhões de trabalhadores (FGV; ABRAMAT, 2009). Soma-se a isto, o fato de que a matéria prima consumida no processo produtivo é adquirida, quase em sua totalidade, dentro do país.

No Brasil, o setor de construção civil foi responsável por 4% do Produto Interno Bruto em 2009 (MONTEIRO FILHA *et al.*, 2010), e vinha acumulando sucessivas taxas de crescimento de 1995 até 2008, quando foi um dos protagonistas da crise econômica mundial iniciada nos Estados Unidos em setembro daquele ano. Apesar disso, a construção civil ainda é considerada um dos motores da economia brasileira.

Infraestrutura, incorporação imobiliária e serviços especializados, este são os três segmentos da construção civil, este estudo se restringe exclusivamente ao segmento de incorporação imobiliária, que segundo a Lei nº 4.591 é definida como: “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar construção para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas por unidades autônomas” (BRASIL, 1964). A incorporação imobiliária, portanto, é a construção de edifícios comerciais e/ou residências com o objetivo de venda, total ou parcial, ou seja, de suas unidades autônomas separadamente, ou do edifício absoluto.

O setor de construção civil, principalmente no ramo das incorporações imobiliárias, possui algumas diferenças básicas em relação a outros setores, tais como período longo para a conclusão de uma obra e a singularidade de cada produto. Logo, como setor diferenciado, em que seu processo produtivo tem prazo superior a um ano para a conclusão, tem também um tratamento contábil distinguido. “A diferença básica da contabilidade na construção civil são os critérios de reconhecimento das receitas e dos custos” (CHAVES, 2014, p. 66).

Como este estudo abordará a forma do tratamento da receita na construção civil, utilizar-se-ão como instrumentos contábeis básicos, o CPC 30 - Receitas, que trata das receitas na contabilidade de forma geral, e o CPC 17 – Contratos de Construção, que aprofunda a forma de reconhecer a receita para o ramo da construção civil. Estes dois instrumentos em particular, são oriundos das normas internacionais de contabilidade: IAS 11- *Construction Contracts*, os contratos da construção civil e suas particularidades; e IAS 18 - *Revenue*, receitas em âmbito geral. As duas normas internacionais têm suas interpretações técnicas abarcadas no IFRIC 15 - *Agreements for the Construction of Real*

Estate, que tem por objetivo clarear possíveis dúvidas destes pronunciamentos em âmbito internacional.

Esta pesquisa tem foco em uma entidade de incorporação imobiliária com sítio no Estado do Rio Grande do Sul, estado este que tem o terceiro maior número de empresas deste setor ativas, com 5007 empresas, atrás apenas dos estados de São Paulo e Minas Gerais, segundo o último PAIC divulgado pelo IBGE. Assim sendo, este estudo fundamenta-se na seguinte questão: quais mudanças o CPC 17 trouxe no reconhecimento da receita de uma incorporação imobiliária?

O objetivo geral deste estudo é apresentar as mudanças que o CPC 17 trouxe no reconhecimento da receita de incorporação imobiliária, por conseguinte, em convergência com os objetivos gerais, os objetivos específicos deste estudo são: mostrar o reconhecimento da receita em uma incorporadora imobiliária de acordo com as diretrizes da norma internacional de contabilidade; comparar o valor da receita antes e depois da mudança na forma de reconhecimento, evidenciando assim, as distorções decorrentes; evidenciar as características e especificidades do setor de construção civil, exclusivamente, o ramo de incorporação imobiliária.

A indústria da construção civil é importante para a sociedade brasileira, por ser grande fomentadora de mão de obra, principalmente de baixa complexidade, além do seu papel na diminuição do déficit habitacional, logo, justifica-se socialmente a importância deste estudo. O artigo justifica-se, portanto, pela própria importância do tema, como a indústria da construção civil é importante para sociedade brasileira, visto que é responsável por uma parcela relevante do Produto Interno Bruto, (IBGE, 2012).

Instrumentos de contabilidade exclusivos, como o citado CPC 17 – Contratos de Construção, e uma pesquisa desenvolvida anualmente pelo IBGE somente para este setor, e mesmo assim ainda é insuficiente a quantidade e qualidade das publicações em revistas brasileiras abordando o tema da construção civil, principalmente na especificidade como é tratado o custo e a receita deste setor, por isso, este estudo de caso justifica-se também, de forma acadêmica, pois busca ajudar a suprir a insuficiência de pesquisas acerca deste tema.

O estudo foi estruturado em mais quatro seções além da introdução, sendo: referencial teórico, fundação à qual se baseia o estudo; procedimentos metodológicos, identifica a técnica utilizada na coleta de dados; análise dos dados, que explana os resultados da pesquisa e por fim as considerações finais.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Nesta seção, será apresentada a definição de receita; os instrumentos contábeis e legais utilizados como referência neste estudo; a comparação das duas formas de reconhecimento; as características exclusivas, inerentes ao ramo da incorporação imobiliária; e por fim, estudos relacionados ao tema proposto.

2.1 RECEITA

Analisando em sua forma bruta, a palavra receita, assim como a maioria da língua portuguesa, tem sua origem no latim, *recepta*, que significa recebido. Obviamente, nem tudo que é recebido é receita, logo, esta definição é insuficiente para cumprir com um dos objetivos da contabilidade, que é fornecer informação econômica, física e de produtividade social relevante para que cada usuário possa tomar suas decisões e realizar seus julgamentos com segurança (IUDÍCIBUS, 2009).

Vendas, faturamento, dividendos, aluguéis, honorários, juros, *royalties*, a receita pode ter diversos nomes, mas na essência, é uma subdivisão de lucro, definida como “ingresso bruto de benefícios econômicos durante o período, proveniente das atividades normais de uma entidade que resultam em aumentos de seu patrimônio líquido, com exceção dos aumentos relativos à contribuição dos participantes do capital” (PWC, 2011, p. 21). Receita inclui somente os benefícios econômicos decorrentes do curso normal das atividades da entidade, ao passo que lucro inclui os benefícios de todas as atividades, sejam normais ou não.

O conceito de receita também está atrelado ao de renda. De acordo com o Código Tributário Nacional (CTN) ou Lei nº 5.172/66, em seu artigo 43, renda é o produto do capital, do trabalho, ou da combinação de ambos, proventos de qualquer natureza, assim entendidos os acréscimos de patrimônio (BRASIL, 1966). Por este motivo, juros de aplicações financeiras são reconhecidos nas demonstrações como outras receitas, mesmo não sendo um provento oriundo da atividade fim da organização.

O CPC 00 - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro, é considerado o CPC básico para o entendimento das normas internacionais de contabilidade, e ele conceitua receita como:

[...] aumento nos benefícios econômicos durante o período contábil sob forma de entrada de recursos ou aumento de ativos ou diminuição de passivos que resultam

em aumentos do patrimônio líquido da entidade e que não sejam provenientes de aporte de recursos dos proprietários da entidade. As receitas englobam tanto as receitas propriamente ditas como os ganhos. A receita surge no curso das atividades ordinárias da entidade e é designada por uma variedade de nomes, tais como, vendas, honorários, juros, dividendos e *royalties* (CPC 00, 2011).

Para fins deste estudo, que é focado nas normas internacionais, este é o conceito mais afinado com o tema proposto. Em resumo, receita é todo o aumento real no patrimônio líquido, desde que este aumento não seja oriundo de injeção de capital dos sócios. Entretanto, este conceito é muito abrangente, e este estudo tem como objetivo demonstrar o reconhecimento das receitas de incorporação imobiliária.

Segundo Higuchi (2014), receita, tratando-se da atividade de incorporação imobiliária, é o montante recebido da venda de unidades imobiliárias. Logo, quando tratar-se de receita adiante, é deste benefício econômico que o estudo estará abordando exclusivamente, o benefício oriundo da venda de unidades imobiliárias.

2.2 LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

Com sua origem mais forte no Direito Romano, a legislação brasileira tem como característica certa intervenção em outras matérias. Esta intervenção influencia de maneira relevante a maneira como se pratica contabilidade no Brasil, ou pelo menos influenciava, até conversão as normas internacionais de contabilidade. Após o processo de convergência, ocorrido com maior intensidade no ano de 2010, a contabilidade ganhou maior independência e relevância no mercado brasileiro.

Até a convergência ao padrão IFRS em 2010, a contabilidade no Brasil era norteadada por instrumentos como a Lei 6.404/76 e o Novo Código Civil, que no artigo 1.179 cita que:

O empresário e a sociedade empresária são obrigados a seguir um sistema de contabilidade, mecanizado ou não, com base na escrituração uniforme de seus livros, em correspondência com a documentação respectiva, e a levantar anualmente o balanço patrimonial e o de resultado econômico (BRASIL, 2002).

Ainda sobre a Lei 6404/76, esta discorre sobre as companhias abertas, e os procedimentos contábeis que devem ser adotados por estas. Quanto à receita das companhias no período, a lei cita apenas que esta deve constar no resultado do exercício, conforme artigo

187 cita que a demonstração do resultado do exercício discriminará: a receita bruta das vendas e serviços, as deduções das vendas, os abatimentos e os impostos; a receita líquida das vendas e serviços, o custo das mercadorias e serviços vendidos e o lucro bruto (BRASIL, 1976). Nota-se que a lei não menciona em seu texto, como deve ser o procedimento de reconhecimento da receita, mesmo para as companhias abertas.

Em relação à construção civil, o instrumento brasileiro que rege questões vinculadas a estas empresas é a Lei nº 4.591/64, e esta caracteriza uma incorporadora imobiliária como:

[...] considera-se incorporação imobiliária 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.
Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas (BRASIL, 1964).

Ao procurarmos uma definição mais enfática, que melhor se alinha à finalidade acadêmica deste estudo, Costa (2000, p.31) assim se expressou:

A atividade imobiliária compreende o desmembramento de terrenos, loteamentos, incorporação de imóveis, construções próprias ou em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e administração de centros comerciais, Shopping Centers e condomínios residenciais.

A Lei 8981/95 define em seu art. 30 que as pessoas jurídicas que praticam atividades imobiliárias, incluindo incorporação imobiliária, devem considerar como receita o total efetivamente recebido, relativo às unidades imobiliárias vendidas (BRASIL, 1995). “É comum afirmar que o referido artigo trouxe determinação quanto ao momento de reconhecimento da receita [...] como sendo o do seu efetivo recebimento” (MARTINS, 2011, p.152).

Este pensamento é reforçado, e de maneira ainda mais incisiva por Teixeira, Pantaleão e Teixeira (2009, p. 138), que cita que “receita [...] será o montante efetivamente recebido em cada mês, relativo à venda de unidades imobiliárias”. Nota-se que o autor além de definir o que deve ser reconhecido como receita, enfatiza o período de tempo em que isso deve ocorrer, logo, somente os valores efetivamente recebidos naquele período, devem ser reconhecidos.

O procedimento de reconhecer a receita conforme recebimento, é comum na maioria das empresas do Brasil, destaca-se, entretanto, que a construção civil faz parte de uma pequena parcela da economia cujo ciclo operacional é superior ao exercício social. Ciclo Operacional é o período ocorrido entre a compra da matéria-prima, passando pela produção, venda, até o recebimento dos valores contratados (FERREIRA; THEÓPHILO, 2007).

Em razão deste motivo, existe certa complexidade na elaboração das demonstrações contábeis destas entidades, é difícil definir as proporções das receitas e despesas, visto que as receitas auferidas referem-se a um produto em elaboração. Esta dificuldade justifica-se, segundo Bonízio (2001, p.7), porque “a maioria das empresas de construção no Brasil é de capital fechado e, por consequência, não é obrigada a seguir as orientações que levam às práticas mais adequadas do ponto de vista da teoria contábil”.

Logo, reconhecer a receita conforme o critério do recebimento de vendas no período é tecnicamente incorreto. Este é o critério adotado do ponto de vista fiscal, utilizado este valor como base de cálculo para a apuração dos impostos, onerando assim, o sujeito passivo da relação fiscal, conforme o fluxo de entrada de caixa. Quando a construtora não utiliza o custo orçado e, por exemplo, vende unidades imobiliárias ainda na planta, gera um lucro bruto que não corresponde à realidade do empreendimento, nesta situação, a incorreção contábil fica mais latente.

2.3 NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE

As normas internacionais de contabilidade são emitidas a nível mundial pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), sendo este o órgão responsável pelo desenvolvimento e aprovação das normas. As normas internacionais são conhecidas, hoje, como *International Financial Reporting Standards* (IFRS), estas são as normas mais recentes emitidas pelo IASB. As normas mais antigas são as *International Accounting Standard* (IAS), como por exemplo, as citadas: IAS 11 - *Construction Contracts* e IAS 18 – *Revenue*, ambas importantes para o reconhecimento da receita das entidades de incorporação imobiliária.

As IFRS são adotadas em muitos países em sua totalidade, principalmente na Europa, no Brasil, entretanto, o que ocorreu foi um processo de convergência, iniciado com maior intensidade no ano de 2010, ou seja, o padrão de contabilidade adotado hoje no Brasil não é o IFRS absoluto, contendo ainda algumas diferenças em relação a este, como a reavaliação

de ativos, por exemplo, que existe no padrão IFRS, mas no Brasil é um procedimento contábil proibido.

No Brasil, a lei 12.249/10 imbuu ao Conselho Federal de contabilidade e aos conselhos regionais, a prerrogativa de fiscalizar e regularizar a profissão contábil. Foi a partir desta lei que as resoluções do conselho ganharam força de lei, por isso diz-se que a conversão do Brasil ao modelo contábil do IFRS ocorreu efetivamente no ano de 2010, embora tenha se iniciado no ano de 2005, com a criação do Comitê de Pronunciamentos contábeis.

Estudaram-se as normas internacionais de contabilidade, por meio da análise dos procedimentos técnicos relacionados ao tema de reconhecimento da receita, em específico, as oriundas da atividade de incorporação imobiliária. Estes procedimentos técnicos são emitidos no Brasil pelo CPC. Este estudo focou sua atenção no CPC 30 – Receitas, e no CPC 17 – Contratos de Construção.

Segundo Belmudes e Salotti (2013, p. 8) “o objetivo principal do CPC 30 é determinar o momento em que a entidade deve reconhecer a receita e estabelecer critérios diferenciados de reconhecimento da receita para cada tipo de transação”. O momento de reconhecimento da receita é, portanto, quando for provável que benefícios econômicos fluam para a entidade, e que se possa mensurar estes benefícios com confiança, conforme CPC 30 (2012).

O instrumento que retrata o tratamento da receita nas normas internacionais de contabilidade é a IAS 18 - *Revenue*, no Brasil contemplado pelo CPC 30 – Receitas, e entre as suas prerrogativas, está a de estabelecer critérios diferenciados para reconhecimento da receita de acordo com a natureza da atividade. Este pronunciamento orienta onde deve ser aplicado, e onde há a necessidade de utilizar uma norma mais específica, e um destes casos é no contrato de construção. O contrato de construção “é um contrato especialmente negociado para a construção de um ativo ou de combinação de ativos que sejam inter-relacionados ou interdependentes em função da sua concepção, tecnologia e função ou de seu propósito final” (SANTOS, 2012, p. 28).

De acordo com o CPC 17 – Contrato de Construção (2012, p. 2), “o contrato de construção pode ser negociado para a construção de um único ativo, tal como uma ponte, um edifício, uma barragem, um oleoduto, uma estrada, um navio ou um túnel”. Logo, é o instrumento utilizado pelas incorporadoras imobiliárias na construção de seus produtos (edifícios e condomínios comerciais ou residenciais), e na venda de suas unidades imobiliárias, fato gerador da receita desta atividade.

Tratando do reconhecimento da receita, Chaves (2014) relata que: conforme as novas regras, as receitas devem ser reconhecidas na proporção da realização da obra, em seu conceito físico, pois toda obra tem um cronograma físico e financeiro. O CPC 17 – Contrato de Construção (2012) reforça este argumento e o denomina quando cita que: o reconhecimento da receita tendo como referência o estágio de execução do contrato é conhecido de forma usual como método da percentagem completada, e complementa relatando:

Pelo método da percentagem completada, a receita do contrato deve ser reconhecida como receita do período na demonstração dos resultados contábeis na medida em que o trabalho for executado. Os custos do contrato devem ser usualmente reconhecidos como despesa na demonstração do resultado nos períodos contábeis em que o trabalho a eles relacionado for executado.

As ideias alinham-se com o pensamento de Scherrer (2015), que amplia o entendimento ao citar que há dois métodos de reconhecimento da receita: Método da Percentagem Completada; e Método da Execução Física do Trabalho Contratado, este estudo restringe a atenção ao primeiro. O autor ainda cita que no método da percentagem completada, “a receita é reconhecida na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em cada etapa da medição correspondente (SCHERRER, 2015, p. 106)”.

2.3.1 Método da Percentagem Completada

O processo contábil consiste sumariamente de três fases, mensuração, reconhecimento e evidenciação. A parte relevante do processo contábil para este estudo é o reconhecimento, de forma enfática o reconhecimento da receita, exclusivamente da atividade de incorporação imobiliária, atividade esta que tem como característica, período de produção superior ao exercício social, logo, mais difícil reconhecer com segurança o montante da receita do findo período contábil.

Existem diversas formas de reconhecimento da receita, desde o direto recebimento do valor no disponível, ao sensível aumento do patrimônio líquido, sem reflexo no subgrupo caixa e equivalentes de caixa. Para a realidade da construção civil, é importante destacar que esta está sujeita à esfera do contrato de construção, e as regras de reconhecimento e

mensuração das receitas e custos destes contratos, estão exaradas no CPC 17 – Contratos de Construção.

Há duas técnicas de reconhecimento importantes para destacar: o Método da Percentagem Completada; e o Método da Execução Física do Trabalho. Quanto ao primeiro método, Scherrer (2015) relata que se encontra uma porcentagem de realização dos custos, por meio da divisão dos custos incorridos pelo custo orçado. Já no segundo, ainda de acordo com o mesmo autor, a receita é reconhecida (e conseqüentemente contabilizada), mediante a evolução física da obra, de acordo com a variação de cada medição.

O Método da Percentagem Completada leva como referência para o reconhecimento da receita, o quociente entre o custo incorrido e o custo orçado. O principal desafio é a apuração correta destes custos, os custos incorridos até a data presente podem ser simples, entretanto, apurar custos futuros a incorrer (custo orçado), pode constituir um desafio maior (PWC, 2011). Em vista desta dificuldade, a cada período em que a receita deverá ser reconhecida, pode haver um ajuste do custo orçado, visto que este é apenas uma estimativa ao início do empreendimento, e conforme o andamento da obra, o custo final pode ser mensurado com maior precisão. Este ajuste no custo orçado tem como objetivo, evitar distorções relevantes na receita reconhecida no período.

Segundo o CPC 17 – Contratos de Construção (2012):

[...] as receitas e os custos associados ao contrato de construção devem ser reconhecidos como receitas e despesas, respectivamente, tomando como referência o estágio de execução (*stage of completion*) da atividade contratual ao término do período de reporte.

As entidades de incorporação imobiliária demandam um longo espaço de tempo para a produção, conseqüentemente, o reconhecimento da receita deve ser gradativo e proporcional ao desenvolvimento da obra (FERREIRA; THEÓPHILO, 2007). Este procedimento deve ocorrer desde que se cumpram os seguintes requisitos:

1. o preço do produto é estabelecido mediante contrato, inclusive quanto à correção dos preços, quando houver; 2. não há riscos maiores de descumprimento do contrato, tanto de parte do vendedor, quanto do comprador; 3. existe estimativa, tecnicamente sustentada, dos custos a serem incorridos (CFC, 1993).

As receitas e despesas oriundos de contratos de longo prazo devem ser incluídas no exercício em que ocorrerem, este fato é isolado da transferência do bem ao comprador, ou

mesmo do recebimento do valor definido em contrato, conforme define os Princípios Contábeis. Estes princípios orientam que nas obras de engenharia, em que os requisitos mencionados pela Resolução CFC 750/93 se verificam verdadeiros, o reconhecimento da receita não deve ser adiado até o final da construção do empreendimento, o procedimento contábil correto é reconhecer a receita de forma gradual e proporcional, conforme é demonstrado pelo Método da Percentagem Completada.

2.4 ESTUDOS RELACIONADOS

Com o objetivo de tornar este estudo mais abrangente dentro do escopo da construção civil, foi realizada uma pesquisa em revistas de conteúdo científico, por artigos relacionados com o tema proposto. Embora a construção civil características únicas como ciclo operacional longo, forma de reconhecimento de receita e apropriação de custo diferenciados, existe relativamente um volume pequeno de artigos publicados, sendo a maioria de comparação de forma de tributação.

O estudo efetivado por João Bosco Sergeti, Ivam Ricardo Peleias, Daniel Viegas e Nelson Satio Bitto, com o título Estudo sobre o Patrimônio de Afetação em Empresas Incorporadoras da Construção Civil da Grande São Paulo, tem como objetivo verificar se o Regime Especial de Tributação (RET) é vantajoso para as empresas incorporadoras. Os pesquisadores verificaram que sim, que é vantajoso para 60% das empresas tributadas pelo Lucro Real. Para as empresas do Lucro Presumido ainda é vantajoso para a maioria, mas não em todos os períodos (SERGETI *et al.*, 2006).

Já a pesquisa realizada por Amélia Rodrigues Ferreira e Carlos Renato Theóphilo é mais afinada com o tema proposto por esta pesquisa. Realizada em 2007 a pesquisa intitula-se Contabilidade da Construção Civil: estudo sobre as formas de mensuração e reconhecimento dos resultados. O estudo tem como objetivo identificar o tratamento que é dado às entidades com ciclo operacional maior que exercício social. Verificou-se que na empresa estudada, não há uma uniformidade de procedimentos contábeis (FERREIRA; THEÓPHILO, 2007).

Marianne L. James, relata em seu estudo a importância da mudança nos critérios de reconhecimento e mensuração da receita, a autora cita que “devido à importância crítica da receita para as entidades empresariais, alterações significativas nos requisitos de reconhecimento e mensuração das operações [...] são de extrema importância para os

profissionais de contabilidade e executivos da empresa” (JAMES; 2011, p. 6; tradução nossa⁴).

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Este estudo é classificado quanto pela forma de abordagem do problema como pesquisa qualitativa, a pesquisa qualitativa é aquela que trabalha predominantemente com dados qualitativos, isto é, a informação que é coletada pelo pesquisador não é descrita em números, ou então os números e as conclusões neles baseadas não é o papel mais relevante da análise (DELFOVO; LANA; SILVEIRA, 2008).

Quanto aos seus objetivos, o estudo é classificado como pesquisa exploratória. Por meio do estudo exploratório, o pesquisador busca conhecer com maior perícia o assunto, de modo a torná-lo mais claro ou construir questões importantes para a conclusão da pesquisa (RAUPP; BEUREN, 2013).

Com base nos procedimentos técnicos utilizados optou-se pelo estudo de caso, por meio dessa tipologia de pesquisa, pode-se obter um maior conhecimento sobre o assunto já que o mesmo é elaborado através de um estudo aprofundado e exaustivo (GIL, 2010). O estudo de caso permite uma análise mais profunda do tema, em função de que uma entidade apenas foi escolhida como objeto deste estudo.

O estudo de caso foi realizado em uma incorporadora imobiliária do estado do Rio Grande do Sul, neste estudo nomeada por Zelda Incorporadora. Esta empresa foi escolhida como objeto de estudo por ser bastante organizada, principalmente no que se refere a seus relatórios contábeis. Ainda, os administradores da Zelda Incorporadora preocupam-se com o padrão de qualidade dos seus empreendimentos, na mesma importância de sua organização administrativa.

A empresa tem diversos empreendimentos localizados na cidade onde atua. Para a realização da pesquisa, foi escolhido um empreendimento constituído juridicamente como uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), que tem como característica ser uma sociedade não personificada, e sua atividade constitutiva no objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo (ROCHA JUNIOR; ARAUJO; SOUZA, 2015). Logo, a Zelda Incorporadora é sócia controladora e sócia ostensiva da SCP objeto de estudo.

⁴ Do original em inglês.

Quanto ao regime tributário a empresa optou pelo o Lucro Presumido, que é uma forma de tributação mais simples para determinar a base de cálculo do imposto de renda das pessoas jurídicas. Em relação ao porte, a empresa é classificada como pequeno porte, segundo critérios da Circular n. 34 do Banco Nacional do Desenvolvimento (BNDES, 2011). O empreendimento em questão, é um edifício residencial que foi construído no período de 2012 a 2015. A única atividade da empresa é a construção de unidades residenciais e/ou comerciais com objetivo de venda.

A pesquisa foi realizada por intermédio de análise documental, principalmente de relatórios contábeis, e auxiliada por planilhas elaboradas pelo engenheiro responsável pela obra. Foi realizada, também, uma entrevista com um de seus sócios-administradores, com intuito de complementar as informações originadas dos documentos, e garimpar ainda mais informações sobre a Zelda Incorporadora.

Os relatórios contábeis utilizados na pesquisa foram retirados do sistema de contabilidade da empresa, além dos livros contábeis devidamente registrados. As planilhas de controlar estoque são elaboradas mantidas pela contabilidade da empresa como forma de controle extracontábil. As planilhas têm como fonte de dados o relatório Informações para o Arquivo do Registro de Imóveis, elaborado pelo engenheiro responsável pela obra.

O contador responsável pela escrituração da SCP auxiliou a dirimir dúvidas e conflitos de informação encontrados nas planilhas, para que desta forma, os dados utilizados na pesquisa tivessem uma margem de erro mínima.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

A empresa objeto deste estudo, aqui denominada Zelda Incorporadora, é uma incorporadora imobiliária com mais de quinze anos de mercado, atua tanto na construção de imóveis residenciais quanto comerciais. Como fonte de dados desta pesquisa, escolheu-se um dos seus empreendimentos comerciais, este com início no ano de 2012, com orçamento orçado na época de R\$ 16.500.000,00.

A Zelda Incorporadora é a sócia ostensiva do empreendimento citado, que teve sua ultima unidade vendida em abril de 2015. Considera-se a obra como encerrada, embora ainda haja custos com ajustes e retoques finais. A Zelda Incorporadora cedeu para este estudo, o acesso aos seus relatórios contábeis, e planilhas de controle de estoque. O empreendimento em questão teve seu lançamento comercial no ano de 2011, com início das obras no ano

seguinte. Conforme definido no cronograma, tinha como data de encerramento, janeiro de 2016, entretanto, encerrou-se contabilmente um mês antes, em dezembro de 2015.

O andamento da obra seguiu conforme cronograma, e os custos incorridos de produção são demonstrados na Tabela 1:

TABELA 1 – CUSTO REALIZADO EM RELAÇÃO AO CUSTO ORÇADO

Ano	Custo Orçado (R\$)	Custo Realizado (R\$)	Custo Realizado Total (R\$)	Fração Realizada (%)
2012	16.500.000,00	2.834.543,18	2.834.543,18	17,18
2013	16.500.000,00	4.570.967,14	7.405.510,59	44,88
2014	16.500.000,00	7.789.320,83	15.194.831,43	92,09
2015	16.824.562,28	1.630.030,85	16.824.862,28	100,00

Fonte: Elaborado com base nos Relatórios Contábeis da Zelda Incorporadora (2015).

Como citado, foram desprezados pequenos valores de ajustes de retoque e manutenção após o encerramento da obra, por este motivo, o custo total do empreendimento é considerado R\$ 16.824.562,29. Nota-se que o custo final do empreendimento ficou muito próximo dos R\$ 16.500.000,00 previsto pelos engenheiros, com uma diferença de apenas 1,97%, o que evidencia o quão confiável foi o valor utilizado para apropriação tanto de receita quanto de custo dos períodos.

Em relação aos recebimentos, o empreendimento vendeu algumas unidades imobiliárias mesmo antes do início das obras, o que é bastante comum neste mercado. As vendas foram efetuadas em sua maioria a prazo, em contratos de compra e venda firmados entre a construtora e os compradores. Os valores recebidos em cada período, assim como o total recebido são demonstrados na Tabela 2:

TABELA 2 – RECEBIMENTO DE VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

Ano	Valor Recebido (R\$)	Valor Recebido Total (R\$)
2012	6.209.156,17	6.209.156,17
2013	3.978.818,67	10.187.974,84
2014	5.949.522,46	16.137.497,30
2015	8.415.837,45	24.553.334,75

Fonte: Elaborado com base nos Relatórios Contábeis da Zelda Incorporadora (2015).

Nota-se que ao fazer uma comparação direta entre custo realizado e o recebimento de vendas de cada período, há uma evidente e absurda distorção em relação à realidade do empreendimento, lembrando que o recebimento de vendas era a própria receita do período antes das regras introduzidas pelo CPC 17. A SCP apresentaria uma grande margem de lucro

bruto no primeiro ano, e uma margem negativa ao aproximar-se do fim da obra, voltando a ficar positiva após o seu encerramento, onde ficarão apenas valores a receber.

A Tabela 3 mostra a comparação entre o recebimento e o custo do período.

TABELA 3 – COMPARAÇÃO RECEBIMENTO X CUSTO DO PERÍODO

Ano	Valor Recebido (R\$)	Custo Período (R\$)	Lucro Bruto (R\$)	Margem (%)
2012	6.209.156,17	2.834.543,18	3.374.612,99	54,35
2013	3.978.818,67	4.570.967,14	(592.148,74)	-14,88
2014	5.949.522,46	7.789.320,83	(1.839.798,37)	-30,92
2015	8.415.837,45	1.630.030,85	6.785.806,60	80,63

Fonte: Elaborado com base nos Relatórios Contábeis da Zelda Incorporadora (2015).

Nota: Valor de lucro bruto apresentado desconsidera impostos incidentes sobre venda do período.

A Tabela 3 evidencia a distorção dos valores, o lucro da obra fica todo concentrado no primeiro período, o empreendimento volta a apresentar lucro somente após o encerramento da obra, onde o seu custo será praticamente nulo. Por tratar-se de vendas a prazo, a SCP fica com um grande saldo na conta Clientes, do modo apresentado na Tabela 3, todo custo já fora apropriado nos anos anteriores, restando apenas receita para os anos seguintes, voltando a apresentar a assim, uma margem positiva.

Vale enfatizar, porém, que o método de apropriação do custo quando a receita do período era o total recebido, era diferente pelo que é estabelecido pela legislação hoje. O custo era apropriado em função do quociente entre total recebido e o total vendido. A Tabela 4 faz novamente a comparação exibida na Tabela 3, entretanto, com outra abordagem na apropriação do custo do período:

TABELA 4 – COMPARAÇÃO RECEBIMENTO X CUSTO DO PERÍODO

Ano	Valor Recebido (R\$)	Custo Período (R\$)	Lucro Bruto (R\$)	Margem (%)
2012	6.209.156,17	1.143.997,65	5.065.158,52	81,58
2013	3.978.818,67	2.869.451,50	1.109.367,17	27,88
2014	5.949.522,46	6.365.445,83	(448.923,37)	-7,55
2015	8.415.837,45	6.050.450,48	2.365.386,97	28,11

Fonte: Elaborado com base nos Relatórios Contábeis da Zelda Incorporadora (2015).

Nota: Valor de lucro bruto apresentado desconsidera impostos incidentes sobre venda do período.

Como apresentado na Tabela 4, a margem de Lucro Bruto fica mais suave com este meio de apropriação do custo, ainda assim, não condiz com a realidade do empreendimento, a margem do primeiro período ainda é muito maior que as demais. A informação gerada por

este tipo de relatório é irrelevante para tomada de decisão, logo, descumpra com um dos princípios contábeis, o princípio da oportunidade. As regras introduzidas no CPC 17 visam evitar este tipo de distorção, e desta forma, tornar útil a informação gerada pelo relatório contábil.

4.1 RECONHECIMENTO DA RECEITA

Seguindo as regras estabelecidas pelo CPC 17, o custo das unidades vendidas deve ser adicionado integralmente ao resultado do período, vale enfatizar que é o custo das unidades vendidas somente, e não o custo total incorrido no período, mas limitado ao percentual do estoque vendido. A receita, entretanto, é apropriada por meio da relação custo incorrido e custo orçado, conforme demonstra o Método da Percentagem Completada. O percentual de custo realizado é aplicado sobre o total das unidades vendidas, e este valor será reconhecido como receita do período, excluindo-se os valores reconhecidos nos períodos anteriores.

A Tabela 5 explana o valor total das unidades vendidas, é sobre este valor que deve ser aplicada a Fração Realizada apresentada na Tabela 1. E o resultado desta equação será a receita reconhecida no período, decrescido dos valores reconhecidos em períodos anteriores.

Ano	Valor Vendido (R\$)	Valor Vendido Total (R\$)
2012	15.384.753,01	15.384.753,01
2013	3.598.647,00	18.983.100,01
2014	4.567.517,00	23.550.617,01
2015	1.543.405,99	25.094.023,00

Fonte: Elaborado com base nos Relatórios Contábeis da Zeldia Incorporadora (2015).

Nota-se que os valores apresentados na Tabela 5 são os valores vendidos, e não os valores recebidos que foram apresentados nas Tabelas 2, 3 e 4. Os valores apresentados na Tabela 5 é o total dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias de cada ano, no caso, o ano de 2012 foi o que teve o maior valor negociado. O CPC 17 orienta aplicar o percentual de custo realizado sobre a receita firmada previamente em contrato, no caso da incorporação imobiliária, em função da particularidade de seu produto, é aplicado sobre o total vendido.

A entidade de incorporação imobiliária é capaz de mensurar um valor estimado de venda total antes mesmo do início das obras, visto que sabe quantas unidades imobiliárias vai construir, e o preço de venda unitário, entretanto, a confiabilidade da estimativa está comprometida, o que vai de encontro com o texto que versa sobre o reconhecimento da receita que consta no CPC 30, que relata que esta deve ser reconhecida somente quando se pode estimar com confiança (CPC 30, 2012).

Estimar o total de vendas de um complexo de salas comerciais é possível, mas como em qualquer mercado existe negociação na assinatura de qualquer contrato, no caso da incorporação imobiliária é ainda mais volátil, visto que não se trata de um único contrato, mas sim de vários. Além disso, existe o fato na construção civil em geral, que o seu produto é um ativo que ainda está em construção, logo, é possível que os valores mudem no meio do processo de produção.

Quanto ao reconhecimento da receita, a Tabela 6 apresenta qual foi a receita de cada período:

TABELA 6 – RECEITA DO PERÍODO

Ano	Valor Vendido Total (R\$)	Fração Realizada (%)	Receita do Período (R\$)
2012	15.384.753,01	17,18	2.642.954,35
2013	18.983.100,01	44,88	5.877.018,27
2014	23.550.617,01	92,09	13.167.764,08
2015	25.094.023,00	100,00	3.406.286,31

Fonte: Elaborado com base nos Relatórios Contábeis da Zelda Incorporadora (2015).

A Tabela 6 mostra o valor reconhecido como receita em cada um dos períodos, conforme orientação do CPC 17, pelo Método da Percentagem Completada. Logo, este é o valor que é registrado como receita de vendas na Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), independente da transferência da posse da unidade imobiliária ao comprador, ou mesmo o recebimento de vendas. A única variável que é relevante para o reconhecimento da receita é a relação custo incorrido e custo orçado.

Embora as regras inseridas pelo CPC 17 quanto ao reconhecimento da receita sejam conservadoras, ainda assim existe crítica por parte de alguns autores quanto a esta forma de reconhecimento. Hedriksen e Van Breda (1999), por exemplo, citam que esta forma de reconhecimento possui problemas e pode demonstrar um valor irreal, visto que se baseia em cima de uma estimativa do custo orçado total. No caso da empresa estudada, entretanto,

verificou-se uma diferença mínima de 1,97%, logo a crítica do autor neste caso, exclusivamente, não é procedente.

Com a informação da receita que foi reconhecida em cada período, a Tabela 7 explanará a mesma comparação em relação ao Lucro Bruto efetuada anteriormente pelas Tabelas 3 e 4, utilizando agora, entretanto, a real receita de venda de imóveis reconhecida pela entidade.

TABELA 7 – COMPARAÇÃO RECEITA X CUSTO DO PERÍODO

Ano	Receita do Período (R\$)	Custo Período (R\$)	Lucro Bruto (R\$)	Margem (%)
2012	2.642.954,35	2.834.543,18	(191.588,83)	-7,25
2013	5.877.018,27	4.570.967,14	1.306.050,86	22,22
2014	13.167.764,08	7.789.320,83	5.378.443,24	40,85
2015	3.406.286,31	1.630.030,85	1.776.255,45	52,15

Fonte: Elaborado com base nos Relatórios Contábeis da Zelda Incorporadora (2015).

Nota: Valor de lucro bruto apresentado desconsidera impostos incidentes sobre venda do período.

Verifica-se que entre todas as comparações realizadas neste sentido, a Tabela 7 é a que apresenta os valores mais realistas. Diferentes das Tabelas 3 e 4 não há na Tabela 7 um valor expressivo de margem no primeiro período, ao contrário, o valor apresentado é negativo, contudo por um percentual relativamente pequeno. Os valores apresentados como Lucro Bruto na Tabela 7 são os mais uniformes, e refletem melhor a realidade contábil do empreendimento.

As Tabelas 3, 4 e 7 mostraram diferentes formas tanto de apropriação de custo do período, quanto de reconhecimento de receita, isto tudo de uma mesma organização, logo, evidencia o quão particular é a atividade de construção civil, e a dificuldade de mensurar e reconhecer de forma correta estes valores, o que vai de encontro ao estudo efetuado por Ferreira e Theóphilo (2007), que citaram que não há uma maneira uniforme de tratamento de contábil em uma única empresa estuda, a entidade pode utilizar um procedimento como forma de divulgação dos seus resultados, outra como forma de apuração de impostos e ainda uma terceira abordagem para gestão.

No estudo de James (2011), é usado como exemplo uma empresa de telecomunicação, a pesquisa mostra o impacto que causa à companhia as mudanças de reconhecimento da receita, conforme pode ser visto também neste estudo, nas Tabelas 3, 4 e 7. Para explanar de forma mais detalhada este impacto, a Tabelas 8 apresentará a Demonstração do Resultado

do Período do ano de 2014, utilizando como fonte de dados as informações das Tabelas 4 e 7 respectivamente.

TABELA 8 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO 2014 (Em R\$)

	Pré-CPC 17	Pós-CPC 17
Receita de Venda de Imóveis	5.949.522,46	13.167.764,08
Deduções da Receita Bruta	(174.038,75)	(174.038,75)
Receita Líquida	5.775.483,71	12.993.725,33
Custo dos Imóveis Vendidos	(6.365.445,83)	(7.789.320,83)
Lucro Bruto	(589.962,12)	5.204.404,50
Despesas Operacionais	86.383,03	86.383,03
Lucro Operacional	(503.579,09)	5.290.787,53
Provisão p/ Imposto de Renda	(135.602,54)	(135.602,54)
Provisão p/ Contribuição Social	(73.697,69)	(73.697,69)
Lucro Líquido do Exercício	(712.879,32)	5.081.487,30

Fonte: Elaborado com base nos Relatórios Contábeis da Zelda Incorporadora (2015).

O ano de 2014 foi o escolhido para comparação por ser o período com maior valor de custo em ambos os cenários. Nota-se que os valores de Lucro Bruto aqui são diferentes dos apresentados nas Tabelas 4 e 7, porque, neste caso, foi considerado as Deduções da Receita Bruta, diferente das tabelas citadas, conforme informado em nota. Além disso, o valor apresentado como Deduções da Receita Bruta, Imposto de Renda e Contribuição Social é o mesmo em ambas as colunas, isto ocorre devido ao fato de que, para fins tributários, a base de cálculo é o valor recebido da venda no período, em ambos os casos.

Fica evidente o impacto causado no resultado da incorporadora, é possível verificar a intensidade da distorção causada pela forma de reconhecimento da receita, os valores apresentados como Lucro Líquido do Exercício não são sequer positivos em ambos. Diante disso, pode-se verificar como positiva a mudança trazida pelo CPC 17, qualquer sócio dissidente no meio da construção não seria prejudicado por uma receita distorcida.

Vale lembrar, que esta pesquisa tem como objeto de estudo o reconhecimento da receita somente, e não o resultado do exercício, logo, não é possível traçar um paralelo direto com o Estudo sobre o Patrimônio de Afetação em Empresas Incorporadoras da Construção Civil da Grande São Paulo (SERGETI *et al.*, 2006), contudo, como visto, a forma de reconhecimento da receita tem forte impacto no resultado, por conseguinte, poderia afetar de forma relevante o resultado do estudo citado, caso a forma de reconhecimento da receita das incorporadoras estudadas já estivesse atualizada à nova regra.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Existe uma demanda cada vez maior por informação, tanto de investidores quanto da fiscalização, a contabilidade, como maior fonte de informação financeira das entidades, tem grande responsabilidade neste sentido. O setor contábil é responsável por garantir que os relatórios financeiros sejam abertos para o grande público livre de distorções relevantes. Por conseguinte, o CPC 17 trouxe uma nova forma para as entidades incorporadoras realizar o reconhecimento da receita. Como evidenciado na pesquisa, esta nova regra é benéfica no objetivo de diminuir a distorção dos relatórios financeiros, visto que pela técnica do Método da Percentagem completa, a Demonstração do Resultado do Exercício fica mais próxima da realidade do empreendimento, embora não haja uma unanimidade quanto às novas regras.

Como toda a mudança, as regras advindas com o CPC 17 também têm resistência, uma vez que, os novos critérios têm afinidade maior com a necessidade dos investidores, acionistas e gestores do que para a demanda fiscal. Outra crítica batida é que a receita do período, informação tão vital para uma entidade, é realizado em cima da estimativa do custo orçado, valor que pode não ser confiável para todas as entidades. Entretanto, como explanado nos resultados, ao comparar o resultado do exercício pelos dois meios de reconhecimento, a receita de acordo com a nova regra apresenta resultados mais condizentes com a realidade, isto conforme os dados da empresa objeto deste estudo, mas que pode ser replicado para as demais entidades.

A pesquisa citou em seu referencial teórico duas técnicas para verificar o estágio de conclusão da obra: o Método da Percentagem Completada e o Método da Execução Física do Trabalho (MEF), o primeiro serviu de apoio para análise dos resultados da pesquisa, o método que a própria empresa objeto de estudo utiliza. Já o segundo foi apenas citado, esta foi uma limitação da pesquisa, devido ao fato do MEF ser mais complexo, o pesquisador não tivera capacidade técnica de fazer a correta leitura do cronograma, e não havia um profissional de engenharia a livre demanda para dirimir dúvidas, além disso, o tempo e o tamanho da pesquisa seriam outros limitadores caso os dois métodos fossem abordados.

Além de diferentes métodos para reconhecimento da receita, a pesquisa também abordou diferentes caminhos para apropriação dos custos, contudo, nenhuma das formas foi aprofundada neste estudo. Isto mostra o quão complexa é a elaboração dos relatórios contábeis das empresas de construção civil, em especial as incorporadoras imobiliárias. Esta pesquisa reteve seus esforços em apresentar as mudanças na forma de reconhecer a receita de

uma entidade imobiliária, é possível realizar um estudo que aborde os diferentes meios de apropriação de custo para as entidades incorporadoras, seja por exigência fiscal, administrativa ou societária.

Por fim, a pesquisa tinha como objetivo geral apresentar as mudanças que o CPC 17 trouxe no reconhecimento da receita das entidades de incorporação imobiliária. Além disso, mostrar a receita da entidade auferida pela nova regra e comparar com o valor antigo. O estudo obteve êxito ao conseguir evidenciar a nova forma de reconhecer a receita da entidade imobiliária, trazida pelo CPC 17, por meio do método da percentagem completada. A norma é benéfica ao passo que melhorou a qualidade da informação contábil financeira da entidade estudada, e pode ser replicado em outras entidades do ramo, visto que, o impacto causado pela mudança de critérios é significativamente positivo para todos os usuários da informação contábil, diminuindo as distorções e mostrando-se mais coeso com a real situação financeira do empreendimento.

REFERÊNCIAS

BANCO NACIONAL DO DESENVOLVIMENTO. **Circular n. 34**. Brasília, 06 set. 2011. Normas reguladoras do produto BNDES automático. Disponível em: <http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galerias/Arquivos/produtos/download/Circ034_11.pdf>. Acesso em: 01 mar. 2016.

BELMUDES, Fernanda dos Santos; 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, v. 10, n. 21, p. 3-24, 2013.

BONÍZIO, Roni Cleber. **Um estudo sobre os aspectos relevantes da contabilidade e o seu uso em empresas do setor de construção civil**. 2001. Dissertação (Mestrado em Ciências Contábeis) - Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

BRASIL. **Lei n. 4.591**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 16 dez. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 11 jun. 2015.

BRASIL. **Lei n. 5.172**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, 25 de out. 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172Compilado.htm>. Acesso em: 17 nov. 2015.

BRASIL. **Lei n. 8.981**. Altera a legislação tributária Federal e dá outras providências. Brasília, 20 jan. 1995. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8981.htm>. Acesso em 11 jun. 2015.

BRASIL. **Lei n. 10.406**. Institui o Código Civil. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 07 mar. 2016.

CHAVES, Francisco Coutinho. **Contabilidade Prática na Construção Civil: De Acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade**. São Paulo: Atlas, 2014.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **CPC 00 – Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro**. Brasília, 2011. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos>>. Acesso em: 23 maio 2015.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **CPC 17 – Contratos de Construção**. Brasília, 2012. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos>>. Acesso em: 29 abr. 2015.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **CPC 30 – Receitas**. Brasília, 2012. Disponível em: <<http://www.cpc.org.br/CPC/Documentos-Emitidos/Pronunciamentos>>. Acesso em: 29 abr. 2015.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução CFC nº 750/93**. Princípios fundamentais de contabilidade. Brasília, 1993. Disponível em: <<http://www.portaldecontabilidade.com.br/legislacao/resolucao/cfc/774.htm>>. Acesso em: 30 mar. 2016.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução CFC nº 1266/09. Aprova a ITG 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário**. Brasília, 2009. Disponível em: <http://www2.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2009/001266>. Acesso em: 29 abr. 2015.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da Construção Civil e Atividade Imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2000.

DALFOVO, Michael Samir; LANA, Rogério Adilson; SILVEIRA, Amélia. Métodos Quantitativos e Qualitativos: um resgate teórico. **Revista Interdisciplinar Científica Aplicada**, Blumenau, v.2, n.4, p.01-13, Sem II. 2008.

FERREIRA, Amélia Rodrigues; TEÓFILO, Carlos Renato. Contabilidade da Construção Civil: estudo sobre as formas de mensuração e reconhecimento de resultados. **Revista de Informação Contábil (RIC-UFPE)**, v. 1, n. 1, p. 49-67, set/2007.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS - FGV; ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE MATERIAIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL - ABRAMAT. **Perfil da Cadeia Produtiva**

da Construção e da Indústria de Materiais. Rio de Janeiro: Abramat/FGV Projetos, 2009. Disponível em: <http://www.abramat.org.br/lista_publicacao.asp?s=14>. Acesso em: 8 jan. 2016.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2012.** Belo Horizonte, 2015. Disponível em:<<http://www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil>>. Acesso em: 24 abr. 2015.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social.** São Paulo: Atlas, 2010.

HENDRIKSEN, Eldon S.; VAN BREDA, Michael F. **Teoria da Contabilidade.** Tradução de Antonio Zoratto Sanvicente. São Paulo: Atlas, 1999.

HIGUCHI, Hiromi. **Imposto de Renda das Empresas: interpretação e Prática.** São Paulo: IR Publicações, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Pesquisa Anual da Indústria da Construção Civil 2012.** Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: <http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/54/paic_2012_v22.pdf>. Acesso em: 29 abr. 2015.

IUDICIBUS, Sérgio de. **Teoria da Contabilidade.** São Paulo: Atlas, 2009.

JAMES, Marianne L. Revenue Recognition and the fasb/iasb Convergence Project: a case study. **Proceedings of the International Academy for Case Studies**, v. 18, n.1, p. 27-31, jan/2011.

MARTINS, Ricardo Lacaz. **Tributação da Renda Imobiliária.** São Paulo: Quartier Latin, 2011.

MONTEIRO FILHA, Dulce Corrêa et al. **Construção Civil no Brasil: investimentos e desafios.** Brasília: BNDES, 2010. (Perspectivas do Investimento 2010-2013). Disponível em: <http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/liv_perspectivas/09_Perspectivas_do_Investimento_2010_13_CONSTRUCAO_CIVIL.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2016.

PRICE WATERHOUSE COOPERS-PWC. **Manual de Contabilidade IFRS/CPC: reconhecimento de receitas, contratos de construção e concessão, agricultura e divulgação das partes relacionadas.** São Paulo. Saint Paul, 2011.

RAUPP, Fabiano Maury; BEUREN, Ilse Maria. **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade: teoria e prática.** São Paulo: Atlas, 2013.

ROCHA JUNIOR, Arlindo Luiz; ARAUJO, Elaine Cristina de; SOUZA, Katia Luiza Nobre de. **Sociedade em Conta de Participação.** São Paulo: Iob Sage, 2015.

- SANTOS, Cleônimo dos. **Contabilidade na Atividade Imobiliária**. São Paulo: Iob, 2012.
- SCHERRER, Alberto Manoel. **Contabilidade Imobiliária**: abordagem sistêmica, gerencial e fiscal. São Paulo: Atlas, 2015.
- SERGETTI, João Bosco et al. Estudo sobre Patrimônio de Afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da Grande São Paulo. **BASE – Revista de Administração e Contabilidade da Unisinos**, São Leopoldo, v. 3, n. 3, p. 253-261, set./dez. 2006.
- TEIXEIRA, Paulo Joní; PANTALEÃO, Milton J.; TEIXEIRA, Gelson Joní Mathias. **Construção Civil**: aspectos tributários e contábeis. Porto Alegre: Alternativa, 2009.