

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS E ATUARIAIS  
CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

**ANÁLISE DO IMPACTO NO RESULTADO DO EXERCÍCIO  
DECORRENTE DA APLICAÇÃO DE NOVOS CRITÉRIOS  
CONTÁBEIS NA ATIVIDADE IMOBILIÁRIA: UM ESTUDO DE CASO  
EM UMA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA**

THALES RENE ANGELI

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da Faculdade de Ciências Econômicas da UFRGS, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof. Msc. João Marcos Leão da Rocha.

Porto Alegre – RS

Junho de 2011.

**Análise do impacto no resultado do exercício decorrente da aplicação de novos critérios contábeis na atividade imobiliária: um estudo de caso em uma incorporadora imobiliária**

**RESUMO**

A construção civil é um setor importante dentro da economia brasileira. Além disso, trata de uma atividade que possui algumas especificidades, tais como o longo período para a conclusão de uma obra e a singularidade de cada produto. Tais especificidades exigem peculiaridades no reconhecimento contábil dos seus resultados, ativos e passivos, havendo divergências entre o critério societário e os critérios tributários. O objetivo do artigo é comparar e analisar a evidenciação patrimonial e os resultados entre diferentes os critérios contábeis que atendem a legislação fiscal e a legislação societária em uma empresa de incorporação imobiliária localizada na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul. A pesquisa é de natureza descritiva e exploratória, abordagem qualitativa, tendo o estudo de caso como estratégia de pesquisa. Foi estudado um empreendimento imobiliário residencial, desde o seu início em 2007 até o seu término em 2009. Os resultados da pesquisa mostram que: (i) o critério societário segue o regime de competência e o confronto das receitas com os custos incorridos, ou seja, reconhece as receitas pela proporção da execução da obra e os custos pela sua ocorrência e; (ii) pelo critério tributário as receitas são reconhecidas seguindo o regime de caixa e os custos são reconhecidos proporcionalmente a receita pela sua realização ou custo realizado mais custo orçado a incorrer. Os diferentes critérios geram resultados distintos, bem como afetam a mensuração de ativos e passivos. As principais conclusões apontam que o critério societário atende a primazia da essência econômica sobre a forma e preocupa-se com a informação da riqueza patrimonial do acionista e os critérios tributários preocupam-se com o fato gerador da receita, logo sua base de tributação.

**Palavras-chaves:** Construção civil. Reconhecimento da receita e despesa. Legislação societária. Legislação tributária. Informação contábil.

**ABSTRACT**

The construction industry is an important sector in the Brazilian economy. Also, this is an activity that has some specific characteristics, such as the long period for the conclusion of a building and the singularity of each product. These characteristics require specific peculiarities in the accounting recognition of the revenue and cost, assets and liabilities,

existing differences between the tax and corporate law. The purpose of this article is to compare and analyze the disclosure of the financial reports and the difference between accounting criteria attending the tax law and corporate law in a construction company located in Porto Alegre, Rio Grande do Sul. The research is descriptive in nature and exploratory, qualitative approach, taking the case study as a research strategy. It was studied a residential construction since its beginning in 2007 until its end in 2009. The research shows that: (i) the corporate law follows the accrual basis of revenue and the confrontation with the cost incurred, that is, recognizes revenue by the proportion of the construction development and the cost as it occurs and (ii) in the tax law, revenue is recognized following the cash basis and cost is recognized in proportion to revenue by the cost incurred or the cost incurred more budgeted cost. Different criteria produce different results, and affect the valuation of assets and liabilities. The main conclusions shows that the corporate law, attends the primacy of economic substance over form and is concerned about the information of the heritage of the stockholder and the tax law is concerned about the taxable event (revenue), the tax base.

**Key-words:**

Construction. Revenue and cost recognition. Corporate law. Tax law. Accounting information.

## **1 INTRODUÇÃO**

O setor de construção civil é de grande importância no desenvolvimento da sociedade brasileira, absorvendo grande quantidade de mão-de-obra direta e indiretamente para a execução de seus projetos. Segundo dados do IBGE, por meio da Pesquisa Anual da Construção Civil de 2008 (PAIC), o setor de construção brasileiro era constituído por 106.000 empresas, empregando cerca de 1,8 milhões de pessoas. Ainda, que a participação deste setor no PIB foi de aproximadamente 5%.

A construção civil compreende dois grandes segmentos: infra-estrutura e o imobiliário (SEGRETI et al, 2006). A Secretaria da Receita Federal (SRF, 2010) tem um conceito mais abrangente para construção civil: compreende a construção, a demolição, a reforma, a ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo. De acordo com Segreti et al (2006), o segmento de infra-estrutura está relacionado com a construção de pontes, estradas e saneamento; enquanto o segmento imobiliário está relacionado com a construção de unidades habitacionais e comerciais, o qual compreende o desmembramento de terrenos, loteamentos, incorporação de imóveis, construção própria ou

em condomínio, locação de imóveis próprios ou de terceiros e administração de centros comerciais, shopping centers e condomínios residenciais. O conceito de incorporação imobiliária é, também, citado na Lei nº 4.591, de 16/12/1964, no seu artigo 28, o qual dá a seguinte definição: “atividade exercida com o intuito de promover e realizar construção para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

Além da relevância desse setor na economia nacional deve considerar o fato de que se trata de uma atividade que possui algumas especificidades, tais como o longo período para a conclusão de uma obra e a singularidade de cada produto. Essas especificidades inerentes ao setor exigiram algumas peculiaridades no reconhecimento contábil dos seus resultados.

As peculiaridades apresentadas contabilmente pelas empresas da construção civil devem-se principalmente pelo fato de que a elaboração do seu produto e posterior comercialização, geralmente tem duração superior a um período social, que é um ano. Em decorrência de o ciclo operacional ser maior que um exercício social, há dificuldades no momento de elaboração das demonstrações contábeis. Ferreira e Theóphilo (2007, p. 50) afirmam que “no encerrar de um exercício, a dificuldade na atribuição das devidas proporções de receitas e despesas, uma vez que as receitas auferidas referem-se geralmente a um produto em fase de elaboração.”

Consciente da necessidade de uma normatização mais aprofundada, em maio de 2003, o Conselho Federal de Contabilidade (CFC) emitiu a Resolução nº 963. Essa resolução trata exclusivamente das entidades imobiliárias, estabelecendo critérios específicos de avaliação, registro das variações patrimoniais, estruturação das demonstrações contábeis e o nível de informações mínimas necessárias a serem divulgadas em notas explicativas.

Atualmente, com o processo de convergência da contabilidade brasileira as normas internacionais, Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovou as seguintes normas, específicas para empresas de construção civil: o OCPC 01, que trata sobre as entidades de incorporação imobiliária; o CPC 17, que trata sobre os contratos de construção; e ICPC 02, que trata sobre o contrato de construção do setor imobiliário; e o OCPC 04, que trata sobre a aplicação do ICPC 02.

Concomitantemente com a legislação societária, exige-se que as demonstrações contábeis sejam apresentadas de acordo com a legislação fiscal a qual é regulada por diversas instruções normativas emitidas pela Secretaria da Receita Federal. Por ora, o critério fiscal para reconhecer os resultados da atividade de construção civil diverge do critério que o CPC recomenda.

Assim, as peculiaridades de cada legislação causam diferenças nos resultado contábil. Enquanto a legislação fiscal tem como critério o valor efetivamente recebido das vendas em confronto com os respectivos custos, a legislação societária adotava, até o ano de 2008, como critério a percentagem de andamento da obra como variável utilizada na apuração do resultado. Em 2009, com a convergência ao padrão internacional, esse critério foi alterado para que o reconhecimento da receita seja realizado somente quando houver a transferência dos riscos e benefícios inerentes a propriedade do bem imóvel para o comprador.

Preocupado com o acionista, Iudícibus (2000, p. 63) comenta que

Quando os contratos são terminados em intervalos irregulares de tempo, o reconhecimento do lucro apenas quando cada contrato é terminado poderia transformar-se em uma injustiça para os acionistas que, digamos, queiram retirar-se da sociedade antes do término de tais contratos.

Desse modo, verifica-se que a preocupação do autor é pertinente pelo fato que a legislação societária defende os interesses do acionista ao adotar o critério da percentagem de andamento da obra para reconhecimento do resultado do período; pois, de um lado, o interessado é o fisco e, de outro lado, o investidor. Assim, o problema de pesquisa é definido com as seguintes perguntas: Quais os impactos causados no resultado com a utilização de diferentes critérios de reconhecer as receitas e despesas de um contrato de venda imobiliário? Quais as vantagens e desvantagens de cada de cada critério? Como esses critérios afetam a evidenciação contábil?

Com esses questionamentos, o objetivo do artigo é comparar e analisar a evidenciação patrimonial e os resultados entre diferentes os critérios contábeis que atendem a legislação fiscal e a legislação societária em uma empresa de incorporação imobiliária localizada na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

A importância social do setor de construção justifica-se por duas grandes características: a geração de empregos e a redução do déficit habitacional. A grande quantidade de mão-de-obra necessária para produção do seu estoque empregando, principalmente, pessoas de baixa renda, colabora com o aumento da quantidade de empregos formais e diminuição do nível de desemprego nessa classe. Auxilia, também, na redução do déficit habitacional, considerando que 62% desse déficit se refere a famílias com renda de até cinco salários mínimos (MDIC, 2005).

Ferreira e Theóphilo (2007, p. 50) mencionam que

o setor de construção civil atua como importante instrumento no desenvolvimento do país no que diz respeito aos enfoques social e econômico, pois possibilita melhorias na qualidade de vida dos cidadãos, enquanto moradia, ou disponibilizando oportunidades de trabalho em suas obras.

No contexto econômico, a importância desse setor é apresentada pelo seu efeito multiplicador no PIB, haja vista que são raros os casos em que há importação de materiais, produtos e equipamentos. Dessa forma, acaba por fazer-se necessária a compra de materiais de empresas nacionais, aumentando o consumo interno e aquecendo a economia, acaba por desenvolver ainda mais a indústria de nosso país.

Segreti et al (2006, p. 254) cita os principais efeitos econômicos

geração de uma grande quantidade de vagas de empregos formais absorvendo mão-de-obra de baixa qualificação, pelo baixo impacto na balança comercial, por utilizar poucos materiais importados, e pela expressiva participação no PIB Nacional.

O conteúdo deste trabalho também é importante no contexto acadêmico. Apesar de haverem diversos materiais na literatura que tratam a respeito do assunto, há poucos que efetuam alguma comparação entre os métodos utilizados na apuração de resultado. Com o intuito de reunir a maior quantidade possível de material a respeito do assunto, foi realizado um processo de pesquisa, sem corte de tempo, nas seguintes revistas científicas nacionais: Contabilidade Vista e Revista, Revista Contabilidade e Finanças, Revista Brasileira de Contabilidade, Revista Contemporânea de Contabilidade, Revista de Educação e Pesquisa em Contabilidade, Revista de Contabilidade da UFBA, Revista de Contabilidade e Controladoria, Revista Contexto, Revista Universo Contábil, Revista do Serviço Público, Revista Pensar Contábil, Revista ABC, Revista BASE, Revista de Informação Contábil.

Na pesquisa realizada nestes periódicos foram encontrados apenas dois artigos. Um dos artigos é um estudo de caso em uma empresa atuante na cidade de Montes Claros, Estado de Minas Gerais, de autoria de Amélia Rodrigues Ferreira e Carlos Renato Theóphilo, publicado na Revista Informação Contábil em 2007, intitulado Contabilidade da construção civil: estudo sobre as formas de mensuração e reconhecimento de resultados. O outro artigo científico é de autoria de João Bosco Segreti, Ivam Ricardo Peleias, Daniel Viegas Ribas Filho e Nelson Satio Bito, publicado na Revista BASE, em 2006, intitulado Estudo sobre o Patrimônio de Afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da Grande São Paulo. Foi realizada uma pesquisa exploratória utilizando como base demonstrações contábeis de trinta incorporadoras sediadas na Grande São Paulo, comparando: Regime Especial de Tributação (RET), Lucro Presumido e Lucro Real.

Considerando o material encontrado, o tema pesquisado justifica-se pela escassez de estudos sobre o assunto. Possibilitando também, uma maior divulgação dos métodos utilizados contabilmente para apropriação de receitas e custos por partes destas empresas.

Diante disso, o presente trabalho serve ainda, como base para a realização de uma análise comparativa entre a posição que o Fisco adota e a posição do acionista quanto ao critério para o reconhecimento do resultado no período, e os reflexos gerados para cada uma dessas partes.

## **2 LEGISLAÇÕES NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### **2.1 LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA**

De acordo com o Regulamento do Imposto de Renda em vigência (Decreto n. 3.000/99), artigo 227, as pessoas jurídicas que exploram atividades imobiliárias devem considerar como receita bruta, o montante recebido da venda das unidades imobiliárias. No artigo 413, é mencionado que nas vendas realizadas a prazo com pagamentos posteriores ao término do ano-calendário da venda, o lucro bruto poderá ser reconhecido em cada período, proporcionalmente à receita da venda recebida.

Nesse sentido, a Instrução Normativa (IN) nº 084, de 20 de Dezembro de 1979, cita os procedimentos a serem adotados pelo contribuinte que realizar venda a prazo de unidade não concluída, com respectivo pagamento para depois do período base da venda, quando interessar-se pelo reconhecimento do lucro bruto proporcional a receita da venda recebida. Ainda, é permitido à empresa incorporadora, optar pela inclusão ou não, do custo orçado para a conclusão das unidades vendidas no âmbito do resultado.

O subitem 14.3.2.1 da Instrução Normativa supracitada trata sobre a metodologia a ser adotada pela empresa que não optar pela inclusão do custo orçado, demonstrando que o reconhecimento do lucro bruto pode ser feito proporcionalmente à receita da venda recebida em cada exercício social, desde que mediante o uso de contas do grupo de resultado de exercícios futuros<sup>1</sup>, as quais registrarão a receita bruta da venda e os custos pagos, incorridos ou contratados. Já o subitem 14.4.2.1 da referida Instrução Normativa, dispõe sobre a metodologia caso a empresa opte pela inclusão do custo orçado, citando que deverão ser utilizadas contas do grupo de resultado de exercícios futuros, registrando a receita bruta da venda e o custo da unidade vendida, inclusive o custo orçado a incorrer.

Ainda, a IN nº 084/79 cita que as apurações do resultado do exercício devem sempre ser elaboradas com base na relação existente entre o lucro bruto e a receita bruta da venda.

---

<sup>1</sup> O grupo Resultado de Exercícios Futuros foi extinto com a Lei nº 11.941/2009 e passou a denominar Receitas, Custos e Despesas Diferidas como um subgrupo do Passivo Não Circulante.

Através dessa relação, o lucro bruto é apropriado do resultado de exercícios futuros para o resultado do exercício (FERREIRA, THEÓPHILO, 2007).

A efetivação da venda, quando a empresa optar pela inclusão do custo orçado, deve ser contabilizado, de acordo com Teixeira (2009, p. 259), da seguinte forma:

<b>Grupo – Subgrupo</b>	<b>Conta</b>
Ativo – Circulante	D - Créditos por Venda de Imóveis
Passivo – Receita, Custos e Despesas Diferidas	C – Receita Diferida Venda de Imóveis
Passivo – Receita, Custos e Despesas Diferidas	D – Custo Diferido Imóveis Vendidos
Ativo - Circulante	C – Estoque - Imóveis em Construção
Passivo – Circulante	C – Custo Orçado Imóveis Vendidos

Primeiramente, cabe salientar que o custo da unidade vendida deverá ser apurado, através da distribuição proporcional, entre todas as unidades do empreendimento, dos custos pagos, incorridos ou contratados e orçados para a conclusão da obra. Tendo conhecimento desse valor, deverá ser determinada a relação entre o custo da unidade vendida e a receita bruta da venda, conforme demonstrado na Equação 1 (TEIXEIRA, 2009).

Por outro lado, quando a empresa optar por não incluir o custo orçado, deverá fazer o registro da venda da seguinte forma (TEIXEIRA, 2009, p. 245):

<b>Grupo – Subgrupo</b>	<b>Conta</b>
Ativo – Circulante	D - Créditos por Venda de Imóveis
Passivo – Receita, Custos e Despesas Diferidas	C – Receita Diferida Venda de Imóveis
Passivo – Receita, Custos e Despesas Diferidas	D – Custo Diferido Imóveis Vendidos
Ativo – Circulante	C – Estoque – Imóveis em Construção

A IN nº 084/79 em seu subitem 14.3.3 cita que o custo da unidade vendida deverá ser apurado, mediante rateio dos custos entre todas as unidades do empreendimento, somente dos custos pagos e incorridos até o momento. O lucro bruto reconhecido no exercício social deve representar o resultado da aplicação sobre as somas das prestações recebidas, da última relação obtida entre o lucro bruto e a receita bruta da venda, conforme demonstrado na Equação 1. Ainda, deverá ser contabilizado como custo de exercício anteriores, a diferença de custo correspondente as prestações recebidas até a data do balanço anterior.

#### **Equação 1: Proporção entre Custo de Venda da Unidade e da Receita de Venda**

$$\text{Relação \%} = \frac{\text{Custo da Unidade Vendida}}{\text{Receita da Venda}}$$

Fonte: Teixeira (2009, p. 244)

**Equação 2: Cálculo do Custo do Exercício**

$\text{Custo de Imóveis Vendidos} = \text{Relação \%} \times \text{Prestações Recebidas}$
---

Fonte: Teixeira (2009, p. 244)

A Equação 1 demonstra que cada prestação recebida do cliente terá um custo equivalente ao percentual obtido. Com relação a isto, nota-se que a legislação tributária não prevê o reconhecimento da receita em conformidade com a evolução da obra, mas, de acordo com os valores recebidos do cliente (FERREIRA, THEÓPHILO, 2007).

O reconhecimento da receita seguindo o critério de valor recebido de vendas é tecnicamente incorreto. Embora a Receita Federal adote esse método, somente os valores efetivamente recebidos pela empresa (a receita reconhecida) constituem a base de cálculo dos impostos sobre as vendas, onerando o contribuinte de acordo com o seu fluxo de entrada de caixa. A incorreção contábil é notada mais claramente, em casos que a construtora não utiliza o custo orçado e, por exemplo, realiza venda de unidades imobiliárias antes do início da construção, o lucro bruto gerado não consideraria o custo a incorrer, ocasionando um lucro bruto incompatível com a realidade do empreendimento.

## 2.2 LEGISLAÇÃO SOCIETÁRIA

### 2.2.1 Resolução CFC nº 963/03

A partir de 1º de janeiro de 2004, entrava em vigor a Resolução nº 963, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) a qual regulamentava as demonstrações contábeis das entidades imobiliárias, sendo, em 24 de dezembro de 2009, revogada pela Resolução nº 1.266 (ICPC 02).

Em relação a Resolução nº 963, Teixeira (2009) comenta que essa Resolução inovou pelo fato que sua finalidade era segregar, efetivamente, os princípios contábeis em relação às normas tributárias e legislação específica às entidades imobiliárias. Em outras palavras, o CFC iniciou o processo de separação entre contabilidade societária e contabilidade fiscal, ao definir como critério de contabilização a ser adotado para reconhecer os resultados da atividade imobiliária fosse o regime de competência.

Nessa resolução, era citado que nas vendas de unidades imobiliárias em construção, “a receita deve ser reconhecida pela produção, como se aplica nos contratos de longo prazo para o fornecimento de bens ou serviços” (BRASIL, 2003).

Além da determinação do regime de competência para reconhecer os resultados, outras regras foram determinadas Resolução nº 963/03. O custo incorrido no exercício deveria ser apropriado diretamente ao resultado do exercício. No momento da apuração do resultado, deveria ser elaborada uma proporção entre os custos incorridos no exercício em relação ao custo total previsto para a conclusão da obra. Essa proporção encontrada deveria ser aplicada ao preço de venda, sendo que o valor encontrado, deduzido das receitas já reconhecidas em exercícios anteriores, seria o montante a ser reconhecido como receita do exercício. Caso a empresa, obtivesse recebimentos superiores a receita reconhecida no período, essa diferença deveria ser registrada no passivo, circulante ou de longo prazo, como adiantamento de clientes.

Essas condições podem ser expressas nas equações 3 e 4.

**Equação 3: Proporção entre Custo Incorrido e Custo Total Previsto**

$$\text{Relação \%} = \frac{\text{Custo Incorrido no Exercício}}{\text{Custo Total Previsto}}$$

**Equação 4: Cálculo da Receita do Exercício**

$$\text{Receita do Exercício} = (\text{Relação \%} \times \text{Receita Total Prevista}) - \text{Receita Reconhecida em Exercícios Anteriores}$$

Complementando a idéia acima, Iudícibus (2000, p. 63) escreve que

Para apurar o resultado de determinado período, dividem-se os custos incorridos pelos custos totais estimados, e a porcentagem obtida é multiplicada pelo valor total de receita fixado no contrato, obtendo-se, assim, a receita a ser reconhecida no período, que é comparada com os custos incorridos, apurando-se o resultado do período por diferença.

O reconhecimento da receita de acordo com a evolução da obra possibilita ao acionista que deseja se retirar da sociedade antes do término de determinado empreendimento, um tratamento mais justo, pois considera tanto o custo incorrido como também o custo a incorrer, como critério de apuração do resultado. Em outras palavras, o reconhecimento da receita é efetuado de acordo com a geração do ativo.

### 2.2.2 Pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC

A Orientação Técnica 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária (OCPC 01) esclarece alguns assuntos que poderiam gerar dúvidas quanto às práticas contábeis das

entidades de incorporação imobiliária, dentre eles, podemos destacar a formação do custo do imóvel. De acordo com o subitem 2 desta Orientação, o custo do imóvel compreende todos os gastos incorridos, independente de pagamento, abrangendo: preço do terreno; custo dos projetos; custos diretamente relacionados à construção, tributos não recuperáveis e encargos financeiros.

Por sua vez, o Pronunciamento Técnico 17 - Contratos de Construção (CPC 17) estabelece o tratamento contábil das receitas e despesas relativas a contratos de construção, haja vista que as datas de início e término ocorrem, normalmente, em períodos contábeis diferentes. Para fins deste Pronunciamento, consideram-se contratos de construção: contratos para a prestação de serviços, contratos para a destruição ou restauração de ativos e de recuperação ambiental ou retirada de ativos.

De acordo com o subitem 25 do CPC 17, o reconhecimento da receita e da despesa é referido como método da percentagem completada. Através desse método, a receita contratual deve ser proporcional aos custos incorridos até cada etapa de medição. A fase de execução de um contrato deve ser mensurada da forma que a entidade considere mais apropriada conforme subitem 30 do CPC 17, os quais podem ser: proporção dos custos incorridos em relação ao custo estimado total, medição do trabalho executado e execução de proporção física de trabalho contratado.

O custo incorrido com as unidades vendidas deve ser apropriado integralmente ao resultado do exercício, ao passo que, o reconhecimento da receita deve acompanhar o estágio de execução do contrato. No caso de os valores reconhecidos como receitas de vendas serem superiores aos valores recebidos dos clientes, a diferença deverá ser reconhecida como um ativo da empresa. Por outro lado, caso os valores reconhecidos como receitas de vendas sejam inferiores aos valores recebidos dos clientes, a diferença deverá ser registrada no passivo, representando uma obrigação da entidade (FIPECAFI, 2010).

Com o advento da Interpretação Técnica 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário (ICPC 02) que serve como base para que a construtora possa avaliar se a sua venda deva ser considerada como um contrato de construção ou um contrato de venda de bens. Nota-se que em alguns casos a receita não deve ser reconhecida através do percentual de evolução da obra.

Segundo o CPC 30 – Receitas, no item 14, todas as seguintes condições devem ser satisfeitas para que a receita proveniente da venda de bens possa ser reconhecida:

- (a) a entidade tenha transferido para o comprador os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens;

- (b) a entidade não mantenha envolvimento continuado na gestão dos bens vendidos em grau normalmente associado à propriedade nem efetivo controle de tais bens;
- (c) o valor da receita possa ser confiavelmente mensurado;
- (d) for provável que os benefícios econômicos associados à transação fluirão para a entidade; e
- (e) as despesas incorridas ou a serem incorridas, referentes à transação, possam ser confiavelmente mensuradas.

Dessa forma, quando ocorre a venda de uma unidade imobiliária não concluída, e o contrato não é considerado um contrato de construção, o reconhecimento da receita pela entidade vendedora deverá ser postergado até o momento da entrega da unidade imobiliária (FIPECAFI, 2010).

Conforme o subitem 15 do CPC 30, “na maior parte dos casos a transferência dos riscos e dos benefícios inerentes à propriedade coincide com a transferência da titularidade legal ou da transferência da posse do ativo para o comprador”.

Nesse sentido, o investidor ou acionista que decidisse se retirar da sociedade antes do término da obra seria prejudicado, pois, a receita bruta da venda de unidades imobiliárias de um empreendimento em construção somente seria reconhecida no término da obra.

Em relação ao reconhecimento da receita em produtos de longo prazo de maturação, Iudícibus (2000, p. 64) cita que

o fator preponderante para este é uma porcentagem de acabamento expressa pelo relacionamento entre custos incorridos e custos totais ou porcentagem física do trabalho realizado sobre o trabalho total. Assim, cada real de custo gera o mesmo montante de receita, fato que, como vimos, pode ser conceitualmente incorreto. Julga-se, entretanto, que o esforço criterioso de avaliação, mesmo que apenas aproximado, seja melhor que esperar o término do contrato para reconhecer o lucro, de uma só vez.

Tendo em vista diversos questionamentos que surgiram com a implementação do ICPC 02 e sua adequação ao ambiente econômico brasileiro, buscou-se dirimir quaisquer dúvidas através da Orientação Técnica 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras (OCPC 04). O objetivo dessa orientação é de auxiliar na decisão de qual o momento mais adequado para o reconhecimento da receita com a incorporação ou construção de imóveis.

Como citado no subitem 18 da OCPC 04, na legislação brasileira a partir do registro da planta em cartório, do projeto e do memorial descritivo, o incorporador e os adquirentes não podem mais efetuar alterações estruturais significativas. Isto torna o subitem 11 da ICPC 02 incapaz de auxiliar no julgamento da questão envolvida.

Já o subitem 29 da OCPC 04, cita um exemplo hipotético de uma construção que é interrompida de forma arbitrária em um dado momento. Caso a construtora tenha direito a remuneração proporcional ao trabalho executado e o comprador retiver a construção no

estágio de desenvolvimento em que se encontrar, demonstra que, à medida que a construção avança, os riscos e benefícios são transferidos para o comprador.

Complementando, o subitem 37 da OCPC 04 menciona que

pode existir casos em que uma mesma entidade possua (i) contratos que sejam caracterizados como de prestação de serviços, se atendidos todos os requisitos do Pronunciamento Técnico CPC 17, (ii) contratos de venda de unidades onde ocorram a transferência contínua dos riscos e benefícios significativos sobre tais bens que permitam o reconhecimento das receitas e custos à medida que ocorre essas transferências e (iii) contratos que somente permitam a transferência de tais riscos, benefícios e controles quando da entrega do imóvel pronto (entrega da chave), sendo que nesse último caso, o reconhecimento das receitas e custos ocorrerá de uma única vez, quando da entrega do imóvel para uso do comprador.

De acordo com isso, caberá a empresa avaliar com maior profundidade qual o procedimento mais adequado para cada empreendimento, não sendo necessariamente adotados os mesmos procedimentos em todos empreendimentos que a empresa realizar.

### **3 METODOLOGIA DA PESQUISA**

Para a realização do presente trabalho, quanto aos objetivos, utilizou-se a pesquisa descritiva-exploratória. A pesquisa exploratória ocorre quando há pouco conhecimento sobre o assunto em questão, através desse tipo de estudo, busca-se conhecer o assunto com maior profundidade, tornando-o mais claro (RAUPP, BEUREN, 2006). Já a pesquisa descritiva tem como principal objetivo a descrição das características de determinada população ou fenômeno, ou o estabelecimento de relações entre as variáveis (GIL, 2008).

Em relação ao método de abordagem, trata-se de uma pesquisa qualitativa, na qual se buscou analisar as divergências entre os métodos contábeis exigidos pela legislação fiscal e societária em uma construtora estabelecida na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, especificamente do ramo da incorporação imobiliária, doravante denominada de Incorporadora Alfa.

Quanto à estratégia de realização da pesquisa, utilizou-se o estudo de caso. O estudo de caso tem por objetivo permitir um conhecimento ampliado e detalhado sobre determinado assunto. Através 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, 2008). O estudo de caso possibilita comparar resultados obtidos a partir da adoção de cada uma das práticas contábeis em um determinado empreendimento imobiliário (o objeto de estudo) com maior profundidade. Com isso, permite avaliar as principais vantagens e desvantagens apresentadas em cada uma das situações analisadas.

Os procedimentos técnicos os quais guiaram esta pesquisa e serviram como base de obtenção de dados foram, principalmente, a pesquisa bibliográfica e a pesquisa documental.

Em relação à pesquisa bibliográfica e documental, Antônio Carlos Gil (2008, p.51) escreve que

A pesquisa documental assemelha-se muito à pesquisa bibliográfica. A única diferença entre ambas está na natureza das fontes. Enquanto a pesquisa bibliográfica se utiliza fundamentalmente das contribuições dos diversos autores sobre determinado assunto, a pesquisa documental vale-se de materiais que não receberam ainda tratamento analítico, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetivos da pesquisa.

As fontes de informações necessárias para a elaboração do trabalho foram: Livros registrados na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, documentos, *sites*, legislação, artigos científicos publicados em periódicos nacionais e livros.

A pesquisa utilizou os registros contábeis de um empreendimento imobiliário, referente aos exercícios sociais de 2007 a 2009, compreendendo todo o ciclo do processo de construção e venda de unidades habitacionais (apartamentos). As informações contábeis originadas dos seus demonstrativos contábeis foram alteradas com a utilização de um multiplicador de forma a manter a mesma proporção entre as contas e não manter o sigilo, conforme solicitado pela administração da empresa.

## **4 RESULTADOS DA PESQUISA**

### **4.1 CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA ESTUDADA**

A empresa objeto deste estudo é uma incorporadora imobiliária constituída há mais de duas décadas, com atuação na área de incorporação de imóveis tanto residenciais, como também comerciais, denominada de Incorporadora Alfa. O empreendimento que serviu como base para essa pesquisa é um edifício residencial construído em uma área privilegiada, com alto padrão de acabamento, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

As informações contábeis utilizadas foram cedidas pela Incorporadora Alfa, a qual era sócia ostensiva do empreendimento constituído sob a forma de uma Sociedade em Conta de Participação. De acordo com o Código Civil (Lei 10.406/2002), artigo 991, nas Sociedades em Conta de Participação a atividade proveniente do objetivo social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo, em seu nome e sob sua exclusiva responsabilidade. Os demais sócios apenas participam dos resultados correspondentes. Por sua vez, o Regulamento do Imposto de

Renda em vigência, artigo 254, menciona que os resultados correspondentes dessa sociedade deverão ser apurados e demonstrados destacadamente dos resultados do sócio ostensivo.

A utilização na construção civil da Sociedade em Conta de Participação deve-se, principalmente, a facilidade na sua criação e a possibilidade de utilização de recursos financeiros provenientes de pessoas físicas e jurídicas interessadas em investir no ramo imobiliário, servindo como fonte de recursos.

#### 4.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS DA PESQUISA

No mês de janeiro do ano de 2007, a empresa lançou o empreendimento com previsão de término para junho do ano de 2009, totalizando 36 meses para a entrega das unidades. A construção da obra foi financiada tanto com recursos próprios, como também com os recebimentos de clientes.

O orçamento total da obra seria de R\$ 4.004.000,00 (quatro milhões e quatro mil reais), compreendendo todos os gastos necessários para a conclusão do empreendimento. Entretanto, no ano de 2009, o setor de engenharia que é responsável pela elaboração e controle do orçamento, teve que reajustar esse valor para aproximadamente R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões, duzentos e cinquenta mil reais). O principal fator apurado para essa alteração foi considerado o aquecimento do setor imobiliário, que ocasionou escassez de mão-de-obra, conseqüentemente elevando esse custo para que a obra pudesse ser concluída no prazo pré-determinado.

O andamento da construção ocorreu conforme previsto no cronograma inicial, e a realização dos gastos foram efetivados como demonstrado no Quadro 1.

**Quadro 1: Custo Orçado versus Custo Realizado**

Ano	Orçamento (R\$)	Custo Realizado Total (R\$)	Custo Realizado Total (%)
2007	4.004.000	620.717	15,50
2008	4.004.000	2.222.523	55,51
2009	4.251.521	4.251.521	100,00

Fonte: relatórios contábeis.

Após o término da obra, verificou-se que no orçamento haviam sido desprezadas pequenas despesas que a empresa teve de incorrer causando uma pequena diferença, entre os gastos que haviam sido orçados no início do ano e o valor dos gastos realizado.

O recebimento das vendas de cada unidade imobiliária ocorreu de forma parcelada diretamente com a construtora. Os contratos de promessa de compra e venda representativos dos valores a receber, foram realizados da seguinte forma, como demonstra do Quadro 2:

**Quadro 2: Vendas das Unidades Habitacionais**

Ano	Valor Total das Vendas (R\$)	Estoque Vendido		Valor Total Recebido das Vendas (R\$)
2007	1.156.386	10 unid.	20,24 %	323.573
2008	1.222.493	8 unid.	19,41%	1.120.584
2009	3.802.373	26 unid.	60,35%	2.740.052
<b>Total</b>	<b>6.181.252</b>	44 unid.	<b>100,00%</b>	<b>4.184.209</b>

Fonte: relatórios contábeis.

Ainda, o estoque vendido é apresentado em unidades vendidas e percentual. A unidade vendida representa a quantidade de apartamentos vendidos em cada ano. No caso estudado, existiam apartamentos com áreas diferentes, o percentual de estoque vendido refere-se a área (metragem) das unidades vendidas, sendo que o custo de construção é rateado utilizando-se este critério.

A partir destas informações e tendo em vista a possibilidade de comparação entre os resultados obtidos em cada exercício mediante devido a utilização de diferentes métodos para apropriação da receita e respectivo custo, serão apresentadas, nas subseções seguintes, com base na apuração pelo Lucro Real, as demonstrações contábeis da Incorporadora Alfa pelos critérios definidos pela legislação societária e pela legislação tributária.

#### **4.2.1 Reconhecimento do resultado de acordo com a legislação societária**

Seguindo a legislação societária o custo incorrido referente as unidades habitacionais vendidas deve ser apropriado integralmente ao resultado do exercício. Por sua vez, a receita foi obtida a partir da relação entre o custo orçado total e o custo realizado aplicado sobre o valor total de cada venda.

Sabendo que o custo realizado total no ano de 2007 foi de R\$ 620.717, o custo a ser apropriado ao resultado do exercício corresponde somente ao valor referente as unidades vendidas (20,24% do estoque total), resultando no valor de R\$ 125.633.

O valor total das vendas realizadas em 2007 foi de R\$ 1.156.386, enquanto que o custo realizado total até o momento do encerramento do exercício representa 15,50% do custo estimado total (Equação 3). Esse percentual foi aplicado sobre o valor total das vendas, para

calcular o valor a ser apropriado como receita, o que resulta em R\$ 179.240, conforme Equação 4.

É importante salientar que na legislação societária, de acordo com o item 10 e 11 do OCPC 01, as despesas com comissões de vendas devem ser considerados como pagamentos antecipados (ativo), e posteriormente apropriados ao resultado, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária. Por outro lado, na legislação tributária, as despesas com vendas devem ser apropriados diretamente ao resultado do exercício.

Assim, a Tabela 1 apresenta o resultado do exercício do ano de 2007 pela legislação societária.

**Tabela 1: Demonstração do Resultado do Exercício de 2007, Legislação Societária (em R\$)**

<b>Receita Bruta de Venda de Imóveis</b>	<b>179.240</b>
( - ) Impostos sobre vendas	(11.810)
<b>Receita Líquida de Venda de Imóveis</b>	<b>167.430</b>
( - ) Custo dos Imóveis Vendidos	(125.633)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>41.797</b>
Despesas de Vendas	(7.235)
Despesas Administrativas	(18.205)
Despesas Financeiras	(592)
Receitas Financeiras	111
<b>Lucro Operacional</b>	<b>15.876</b>
Provisão para I.R. e C.S.L.L	(7.423)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>8.453</b>

Com base nos dados apresentados, o lucro líquido no ano de 2007 foi de R\$ 8.453, obtendo uma margem líquida de 4,72%, calculado sobre a receita bruta. Ainda, salienta-se que o orçamento total das unidades vendidas até o término do ano de 2007 era de R\$ 810.409, sendo que desse valor restava R\$ 684.776 a ser aplicado na construção para a sua conclusão.

Já no ano de 2008, o custo realizado total até a data de encerramento do exercício era de R\$ 2.222.523. Com base nesse valor, pode-se calcular o custo, o qual deve ser apropriado ao resultado do exercício. O custo reconhecido no exercício de 2008 corresponde ao total de unidades vendidas (39,65%), subtraído o custo já reconhecido no exercício anterior, resultando no valor de R\$ 755.597.

O valor total das vendas realizadas até o encerramento do exercício de 2008 era R\$ 2.378.879 e a Incorporadora Alfa havia realizado 55,51% do custo orçado total para conclusão da obra (Equação 3). De acordo com a Equação 4, aplica-se o percentual de custo realizado

sobre o valor acumulado total de vendas realizadas. O valor obtido representa o total de receita acumulada a ser reconhecida entre os anos de 2007 e 2008. Assim, para obter o valor da receita a ser reconhecida em 2008 deve-se subtrair o valor da receita já reconhecida no exercício anterior, resultando em R\$ 1.141.275. A Tabela 2 apresenta o resultado do exercício social de 2008.

**Tabela 2: Demonstração do Resultado do Exercício de 2008, pela Legislação Societária (em R\$)**

<b>Receita Bruta de Venda de Imóveis</b>	<b>1.141.275</b>
(-) Impostos sobre vendas	(40.901)
<b>Receita Líquida de Venda de Imóveis</b>	<b>1.100.374</b>
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(755.597)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>344.777</b>
Despesas de Vendas	(35.084)
Despesas Administrativas	(115)
Despesas Financeiras	(668)
Receitas Financeiras	6.876
<b>Lucro Operacional</b>	<b>315.786</b>
Provisão para I.R. e C.S.L.L	(27.898)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>287.888</b>

Conforme a Demonstração do Resultado do Exercício referente o ano de 2008, o lucro líquido foi de R\$ 287.888, obtendo uma margem líquida de 25,23%. Ainda, o orçamento total para construção das unidades vendidas, até 31 de dezembro de 2008, era de R\$ 1.587.586. Esse valor é obtido aplicando o do percentual de estoque vendido (39,65%) sobre o valor do orçamento total (R\$ 4.004.000,00). Subtraindo-se deste valor (R\$ 1.587.586), o custo já incorrido referente às unidades vendidas e reconhecido no resultado dos exercícios de 2007 e 2008 (R\$ 125.633 e R\$ 755.597, respectivamente) destaca-se que restava R\$ 706.356 a ser realizado para a conclusão das unidades vendidas.

No ano de 2009, a empresa concluiu o empreendimento e efetuou a venda de todo o seu estoque restante. O valor total das vendas foi no valor de R\$ 6.181.252, como o empreendimento foi concluído, o valor a ser considerado como receita do exercício, contempla todo esse valor menos o que já foi reconhecido em exercícios anteriores, devendo ser apropriado como receita o valor de R\$ 4.860.737 (Equação 4). O custo total para a realização do empreendimento foi de R\$ 4.251.521, subtraído do custo já apropriado ao resultado em exercícios anteriores, o valor a ser considerado como custo do exercício foi de R\$ 3.370.291.

A Tabela 3 apresenta o resultado do exercício social de 2009.

**Tabela 3: Demonstração do Resultado do Exercício de 2009, pela Legislação Societária (em R\$)**

<b>Receita Bruta de Venda de Imóveis</b>	<b>4.860.737</b>
( - ) Impostos sobre vendas	(100.011)
<b>Receita Líquida de Venda de Imóveis</b>	<b>4.760.726</b>
( - ) Custo dos Imóveis Vendidos	(3.370.291)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1.390.435</b>
Despesas de Vendas	(90.556)
Despesas Administrativas	(7.033)
Despesas Financeiras	(917)
Receitas Financeiras	13.391
<b>Lucro Operacional</b>	<b>1.305.320</b>
Provisão para I.R. e C.S.L.L	(75.778)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>1.229.542</b>

O lucro líquido do exercício foi de R\$ 1.229.542 representando uma margem líquida de 25,30% da receita bruta do período.

Apesar de a legislação societária adotar um critério para reconhecer as receitas e despesas bastante conservador para o cálculo do resultado do exercício, pelo fato de basear-se no custo realizado em relação ao custo total orçado como principal variável na apuração, há críticas por parte de teóricos da contabilidade pela possibilidade de haverem erros que comprometam o resultado. Hendriksen e Van Breda (1999) mencionam dois problemas no reconhecimento da receita de acordo com a produção que podem tornar o resultado do exercício irreal: estimativa do custo total orçado e estágio de planejamento.

O primeiro problema refere-se a dificuldade na estimativa do custo total do projeto. Esse problema ocorre quando o custo efetivo de conclusão é diferente do custo orçado, de modo que o resultado dos exercícios anteriores ao ajuste do custo orçado seja afetado, como ocorreu neste caso (houve um reajuste do custo orçado no ano de 2009). O segundo problema reside no fato de grande parte do lucro futuro gerado pela empresa, é resultado de um bom planejamento da execução da obra e de sua política de vendas. No entanto, como nessa etapa ainda não foram incorridos custos significativos, a mesma é desprezada na apropriação do resultado.

#### **4.2.2 Reconhecimento do resultado de acordo com a legislação tributária, excluindo o custo orçado**

Na legislação tributária os valores recebidos de cada cliente foram considerados como receita do exercício. Para o cálculo do custo da unidade vendida considera-se somente o custo já realizado. A partir disso é efetuada uma relação entre esse custo e a receita bruta da venda, de modo que o custo do exercício é obtido a partir da multiplicação dessa relação com as prestações já recebidas.

No ano de 2007, as prestações recebidas de clientes somavam R\$ 323.573, esse valor foi considerado como receita do exercício.

O custo total realizado das unidades vendidas é obtido através da aplicação do percentual de estoque vendido (20,24%) sobre o custo total realizado na obra até o encerramento do ano de 2007 (R\$ 620.717), obtendo-se o valor de R\$ 125.633. De acordo com a Equação 1, este valor representa 10,86% do valor total da venda do ano. Essa relação percentual foi aplicada sobre o valor das prestações recebidas, obtendo o valor de R\$ 35.140 que foi apropriado como custo do exercício (Equação 2).

O resultado do exercício no ano de 2007 é apresentado na Tabela 4.

**Tabela 4: Demonstração do Resultado do Exercício em 2007, pela Legislação Tributária (em R\$)**

<b>Receita Bruta de Venda de Imóveis</b>	<b>323.573</b>
( - ) Impostos sobre vendas	(11.810)
<b>Receita Líquida de Venda de Imóveis</b>	<b>311.763</b>
( - ) Custo dos Imóveis Vendidos	(35.140)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>276.623</b>
Despesas com Vendas	(46.671)
Despesas Administrativas	(18.205)
Despesas Financeiras	(592)
Receitas Financeiras	111
<b>Lucro Operacional</b>	<b>211.266</b>
Provisão para I.R. e C.S.L.L	(7.423)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>203.843</b>

A partir dos dados fornecidos e da Demonstração do Resultado do Exercício do ano de 2007, verifica-se que o lucro líquido do exercício foi de R\$ 203.843 (margem líquida de 63%). Esse valor é 23,11 vezes superior ao lucro líquido obtido quando calculado pela legislação societária (Tabela 1).

Isso ocorre devido ao fato de que pela legislação tributária o custo orçado não é considerado no cálculo do custo do exercício, podendo gerar lucros incompatíveis com a realidade do empreendimento, principalmente no início da obra. Como no ano de 2007 a Incorporada Alfa já havia vendido uma parte considerável do seu estoque (20,24%), porém o

custo incorrido no empreendimento ainda era relativamente baixo, ocasionou um alto lucro neste exercício.

No ano de 2008, as prestações recebidas de clientes somavam R\$ 1.120.584, sendo esse valor apropriado como receita do exercício. O custo realizado das unidades vendidas é obtido a partir da aplicação do percentual de estoque vendido (39,65%) pelo custo total realizado na obra (R\$ 2.222.523) até o encerramento do exercício de 2008, obtendo-se o valor de R\$ 881.230, representando 37,04% do valor total da venda, conforme a Equação 1. Essa relação percentual foi aplicada sobre o valor das prestações recebidas no ano (Equação 2), resultando em R\$ 415.064 que é o custo corresponde a receita recebida. Em seguida, foi somado o valor correspondente a diferença de custo referente às parcelas recebidas no ano anterior. Conforme Teixeira (2009), para o cálculo da diferença de custos referente correspondente a valores recebidos até a data do Balanço Patrimonial anterior, deve-se aplicar a relação percentual (37,04%) sobre os valores de prestações recebidas no exercício anterior (R\$ 323.573), descontando-se o custo já reconhecido (R\$ 35.140), resultando em R\$ 84.711. Portanto, o valor reconhecido como custo do exercício de 2008 foi de R\$ 499.775, ou seja, a soma do custo corresponde a receita do exercício de 2008 (R\$ 415.064) e a diferença de custos do ano anterior (R\$ 84.711).

A Tabela 5 demonstra o resultado do exercício para o ano de 2008.

**Tabela 5: Demonstração do Resultado do Exercício em 2008, pela Legislação Tributária (em R\$)**

<b>Receita Bruta de Venda de Imóveis</b>	<b>1.120.584</b>
( - ) Impostos sobre vendas	(40.901)
<b>Receita Líquida de Venda de Imóveis</b>	<b>1.079.683</b>
( - ) Custo dos Imóveis Vendidos	(499.775)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>579.908</b>
Despesas de Vendas	(29.570)
Despesas Administrativas	(115)
Despesas Financeiras	(668)
Receitas Financeiras	6.876
<b>Lucro Operacional</b>	<b>556.431</b>
Provisão para I.R. e C.S.L.L	(27.898)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>528.533</b>

No ano de 2008 o lucro líquido do exercício foi de R\$ 528.533 (margem líquida de 47,17%). Esse valor é 83,59% superior ao lucro líquido obtido a partir do critério societário (Tabela 2). A razão desta diferença deriva do fato de que os custos realizados na obra representavam apenas 55,51% do custo estimado total para conclusão do empreendimento.

No exercício de 2009, a receita do exercício foi de R\$ 2.740.052, referente as prestações recebidas de clientes. Nesse ano, houve a conclusão do empreendimento, e dividindo-se os custos realizados das unidades vendidas (R\$ 4.251.521) pelo valor total das vendas (R\$ 6.181.252), verifica-se que o custo do empreendimento representa 68,78% do valor total da venda (Equação 1). Esse percentual demonstra a relação final do custo médio que a empresa incorreu para cada unidade habitacional vendida. Em seguida, esse percentual foi aplicado sobre as parcelas recebidas no ano conforme a Equação 2, resultando em R\$ 1.884.608. Ainda foi somada a diferença de custos referente às parcelas recebidas nos anos de 2007 e 2008 (R\$ 1.444.157), isto é, aplicou-se 68,78% sobre o valor acumulado de vendas recebidas e, em seguida, subtraiu o custo reconhecido nos exercícios de 2007 e 2008, obtendo o valor de R\$ 458.376. Portanto, o valor reconhecido como custo do exercício de 2009 foi de R\$ 2.342.984, isto é, o custo correspondente as prestações recebidas no exercício de 2009 (R\$ 1.884.608) mais a diferença de custos dos exercícios anteriores (R\$ 458.376).

A Tabela 6 apresenta o resultado do exercício do ano de 2009.

**Tabela 6: Demonstração do Resultado do Exercício em 2009, pela Legislação Tributária (em R\$)**

<b>Receita Bruta de Venda de Imóveis</b>	<b>2.740.052</b>
( - ) Impostos sobre vendas	(100.011)
<b>Receita Líquida de Venda de Imóveis</b>	<b>2.640.041</b>
( - ) Custo dos Imóveis Vendidos	(2.342.984)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>297.057</b>
Despesas de Vendas	(56.634)
Despesas Administrativas	(7.033)
Despesas Financeiras	(917)
Receitas Financeiras	13.391
<b>Lucro Operacional</b>	<b>245.864</b>
Provisão para I.R. e C.S.L.L	(75.778)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>170.086</b>

De acordo com a Demonstração do Resultado do Exercício do ano de 2009, o lucro líquido do exercício foi de R\$ 170.086 (margem líquida de 6,21%). Esse valor foi 86,17% inferior ao lucro líquido auferido pela legislação societária (Tabela 3). O motivo que causou essa diferença significativa foi o fato de que a empresa teve que incorrer em um valor elevado de custos para o término da obra, aumentando a relação percentual do custo realizado em relação ao valor total da venda que é aplicada sobre as prestações recebidas no ano e em anos anteriores para determinação do custo do exercício.

Por outro lado, seguindo a legislação tributária a empresa reconheceu como receita apenas os valores recebidos das vendas das unidades habitacionais. Desse modo, o valor de receita reconhecida entre os anos de 2007 e 2009 foi de R\$ 4.184.209 (67,69%), ficando a diferença como valores a receber em exercícios seguintes, logo como receita de exercícios futuros. Portanto, como é adotado o regime de caixa para reconhecer as receitas, esse valor de receita de exercícios futuros serão reconhecidos no resultado a medida que forem efetivamente recebidos.

A respeito desse critério para apuração do resultado do exercício, Higuchi (2011) cita que diversas empresas realizam a venda de unidades imobiliárias antes da conclusão da obra e não optam pela inclusão do custo orçado, apurando lucros irreais, antecipando o pagamento de tributos, e no final do empreendimento, o mesmo poderá até ser deficitário.

#### **4.2.3 Reconhecimento do resultado de acordo com a legislação tributária com inclusão do custo orçado**

Na legislação tributária com inclusão do custo orçado, assim como no outro método aceito pela legislação tributária que foi apresentado anteriormente, os valores recebidos de cada cliente são reconhecidos como receita do exercício. Entretanto, no cálculo do custo da unidade vendida além de considerar o custo realizado, também considera o custo orçado a incorrer. A partir disso, é efetuada uma relação entre o custo orçado total e a receita bruta da venda, de modo que o custo do exercício é obtido pela multiplicação dessa relação com as prestações já recebidas.

Conforme apresentado no Quadro 1, o orçamento total da obra era de R\$ 4.004.000, para os anos de 2007 e 2008. No Quadro 2 verifica-se que no ano de 2007, a empresa vendeu 20,24% do estoque pelo valor total de R\$ 1.156.386. Com base no valor do orçamento total e considerando o percentual de unidades vendidas, o custo orçado total das unidades vendidas, até o encerramento do exercício social de 2007, era no valor de R\$ 810.410, conforme a Equação 1, representando 70,08% do valor total da venda. Essa relação percentual foi aplicada sobre o valor das prestações recebidas (R\$ 323.573), de acordo com a Equação 2, resultando no valor de R\$ 226.760, isto é, o custo dos imóveis vendidos no exercício social de 2007.

O resultado do exercício no ano de 2007 é apresentado na Tabela 7.

**Tabela 7: Demonstração do Resultado do Exercício em 2007, pela Legislação Tributária com inclusão do Custo Orçado (em R\$)**

<b>Receita Bruta de Venda de Imóveis</b>	<b>323.573</b>
( - ) Impostos sobre vendas	(11.810)
<b>Receita Líquida de Venda de Imóveis</b>	<b>311.763</b>
( - ) Custo dos Imóveis Vendidos	(226.760)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>85.003</b>
Despesas com Vendas	(46.671)
Despesas Administrativas	(18.205)
Despesas Financeiras	(592)
Receitas Financeiras	111
<b>Lucro Operacional</b>	<b>19.646</b>
Provisão para I.R. e C.S.L.L	(7.423)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>12.223</b>

Com base nos dados apresentados e na Demonstração do Resultado do Exercício do ano de 2007, pode-se verificar que o lucro líquido do exercício foi de R\$ 12.223 (margem líquida de 3,78%). Esse valor é 44,60% superior ao lucro líquido obtido calculado pela legislação societária (Tabela 1). Observa-se que um dos benefícios de utilizar o critério da legislação tributária, incluindo o custo orçado, é o fato de o resultado líquido do exercício ser acurado com o que acontece na atividade imobiliária. Tal acurácia está respaldada no fato de que considera os gastos ainda orçados para a conclusão do empreendimento no custo do exercício, reduzindo o alto lucro líquido obtido nos exercícios iniciais apresentado pelo outro critério tributário, que não considera o custo orçado.

Para o exercício de 2008 o orçamento inicial permanece inalterado (R\$ 4.004.000). Com base no Quadro 2 pode-se verificar que até o encerramento do exercício de 2008, a empresa havia vendido 39,65% do estoque pelo valor total de R\$ 2.378.879. Desse modo, o custo total orçado das unidades vendidas até o encerramento do exercício social de 2008 é de R\$ 1.587.586. Esse valor é obtido pela aplicação do percentual vendido (39,65%) sobre o valor do orçamento total da obra (R\$ 4.004.000).

De acordo com a Equação 1, o custo total da unidade vendida até o final do ano de 2007 era de R\$ 1.587.586 (66,74% do valor total da venda, que foi no valor de R\$ 2.378.879). Essa relação percentual foi aplicada sobre o valor das prestações recebidas no ano de 2008 (R\$ 1.120.584) conforme a Equação 2, resultando no valor de R\$ 747.878. Ainda, foi somado o valor correspondente da diferença de custo referente às parcelas recebidas no exercício anterior (R\$ 323.573), aplicando-se a nova relação percentual (Equação 1) sobre esses valores, subtraindo o custo já reconhecido no exercício anterior. Assim, obteve um resultado

de (R\$ 10.807), cujo valor significa que foi apropriado no custo do exercício anterior um valor a maior, que será descontado no exercício de 2008. Desse modo, o custo dos imóveis vendidos em 2008 é de R\$ 737.071, isto é, o custo referente as prestações recebidas no ano de 2008 (R\$ 747.878) menos o custo apropriado a maior no exercício de 2007 (R\$ 10.807).

O resultado do exercício no ano de 2008 é apresentado na Tabela 8.

**Tabela 8: Demonstração do Resultado do Exercício em 2008, pela Legislação Tributária com inclusão do Custo Orçado (em R\$)**

<b>Receita Bruta de Venda de Imóveis</b>	<b>1.120.584</b>
( - ) Impostos sobre vendas	(40.901)
<b>Receita Líquida de Venda de Imóveis</b>	<b>1.079.683</b>
( - ) Custo dos Imóveis Vendidos	(737.071)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>342.612</b>
Despesas de Vendas	(29.570)
Despesas Administrativas	(115)
Despesas Financeiras	(668)
Receitas Financeiras	6.876
<b>Lucro Operacional</b>	<b>319.135</b>
Provisão para I.R. e C.S.L.L	(27.898)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>291.237</b>

No exercício de 2008 o lucro líquido foi de R\$ 291.237, obtendo uma margem líquida de 26%. O lucro desse exercício foi apenas 1,16% superior ao lucro líquido obtido pelo critério societário (Tabela 2). O lucro líquido desse exercício foi muito próximo entre os critérios comparados (societário versus tributário, com inclusão do custo orçado).

No exercício de 2009, a empresa concluiu o empreendimento e já havia vendido todo o seu estoque pelo valor total de R\$ R\$ 6.181.252 (Quadro 2). Contudo, o orçamento total para o término da obra teve que ser ajustado para R\$ 4.251.521, de modo que esse valor compreende o custo total orçado das unidades vendidas, representando 68,78% do valor total de venda (Equação 1).

Esse percentual foi aplicado sobre o valor das prestações recebidas no ano de 2009 (R\$ 2.740.052), resultando em R\$ 1.884.608 (Equação 2), ou seja, o custo incorrido neste exercício. Em seguida, somou o valor correspondente a diferença de custo referente às parcelas recebidas nos exercícios anteriores, aplicando a nova relação percentual (Equação 1) sobre as prestações recebidas até o término do exercício anterior (R\$ 1.444.157). Do valor obtido foi subtraindo o custo já reconhecido nos exercícios de 2007 e 2008, obtendo o valor de R\$ 29.460. O valor obtido como o custo a ser reconhecido no exercício de 2009, corresponde R\$ 1.914.068, isto é, a soma do custo incorrido no exercício de 2009 (R\$

1.884.608) mais a diferença dos custos dos exercícios reconhecidos em 2007 e 2008 (R\$ 29.460).

**Tabela 9: Demonstração do Resultado do Exercício em 2009, pela Legislação Tributária com inclusão do Custo Orçado (em R\$)**

<b>Receita Bruta de Venda de Imóveis</b>	<b>2.740.052</b>
( - ) Impostos sobre vendas	(100.011)
<b>Receita Líquida de Venda de Imóveis</b>	<b>2.640.041</b>
( - ) Custo dos Imóveis Vendidos	(1.914.068)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>725.973</b>
Despesas de Vendas	(56.634)
Despesas Administrativas	(7.033)
Despesas Financeiras	(917)
Receitas Financeiras	13.391
<b>Lucro Operacional</b>	<b>674.780</b>
Provisão para I.R. e C.S.L.L	(75.778)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>599.002</b>

Analisando a Demonstração do Demonstração do Resultado do Exercício do ano de 2009, pode-se verificar que o lucro líquido foi de R\$ 599.002 (margem líquida de 21,86%). Esse valor é 51,28% inferior ao lucro líquido obtido pelo critério societário (Tabela 3).

Como no modelo societário a receita é reconhecida de acordo com o percentual de conclusão da obra, e a obra foi concluída neste exercício, a receita foi totalmente reconhecida no período de execução da obra. No entanto, seguindo os critérios tributários a receita é reconhecida como resultado do exercício de acordo com o efetivo recebimento das prestações devidas pelos clientes. Até o encerramento do exercício social do ano que a obra foi concluída (em 2010), a Incorporadora Alfa havia recebido apenas 67,69% do valor total de venda (R\$ 6.181.252). Portanto no modelo tributário, restam valores de receitas que serão reconhecidas no resultado nos próximos exercícios, quando ocorrer o recebimento. Logo, em 31 de dezembro de 2010, o saldo a receber dos imóveis vendidos está registrado no Passivo, na conta Receita Diferida de Venda de Imóveis.

#### 4.3 ANÁLISE COMPARATIVA DOS RESULTADOS

Cada critério de mensuração e reconhecimento dos resultados da atividade imobiliária apresenta resultados peculiares nos exercícios sociais em que a obra esteve em andamento, inclusive, com reflexo em exercícios sociais futuros. Os diferentes resultados permitem compreender a aplicação da primazia da essência sobre a forma. A Tabela 10 apresenta uma

síntese das principais contas do resultado para os três métodos, nos três anos, os quais foram apresentados na subseção 4.2.

**Tabela 10: Comparação do Resultado (em R\$)**

<b>Critério</b>	<b>Exercícios Sociais</b>	<b>Receita Bruta de Venda de Imóveis</b>	<b>Custo dos Imóveis Vendidos</b>	<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>Margem Líquida</b>
<b>Societário</b>	<b>2007</b>	179.240	(125.633)	8.453	4,72%
	<b>2008</b>	1.141.275	(755.597)	287.888	25,23%
	<b>2009</b>	4.860.737	(3.370.291)	1.229.542	25,30%
<b>Tributário, custo orçado excluído</b>	<b>2007</b>	323.573	(35.140)	203.843	63,00%
	<b>2008</b>	1.120.584	(499.775)	528.533	47,17%
	<b>2009</b>	2.740.052	(2.342.984)	170.086	6,21%
<b>Tributário, custo orçado incluído</b>	<b>2007</b>	323.573	(226.760)	12.223	3,78%
	<b>2008</b>	1.120.584	(737.071)	291.237	26,00%
	<b>2009</b>	2.740.052	(1.914.068)	599.002	21,86%

Analisando a Tabela 10, observa-se que a primeira diferença entre os critérios é o valor reconhecido como receita do exercício. No critério societário, o reconhecimento da receita se dá pelo percentual de conclusão da obra, seguindo o regime de competência, logo confrontação da receita com o custo incorrido no exercício (CPC 17, item 25). Por outro lado, no critério tributário a receita é reconhecida pelo seu efetivo recebimento, ou seja, regime de caixa.

Ainda, verifica-se que o critério tributário que não inclui o custo orçado no cômputo do custo da unidade vendida, é o que apresenta maiores lucros nos estágios iniciais da obra. Isso deriva do fato de que esse critério considera somente o custo já incorrido para o cálculo do resultado do exercício. Higuchi (2011) considera que esse critério apura lucros irreais. Isso fica evidenciado, visualizando-se o lucro líquido do ano de 2007 que foi de R\$ 203.829, ao passo que, no critério tributário, incluído o custo orçado, o lucro líquido foi de R\$ 12.223 e no critério societário de apenas R\$ 8.453.

Por outro lado, o modelo tributário com inclusão do custo orçado, apesar de também considerar como receita do exercício o valor da prestação efetivamente recebida dos clientes, tem a vantagem de reconhecer os gastos que ainda serão efetivados na obra, tornando o resultado do exercício mais compatível com a realidade da obra. Outra vantagem atrelada a utilização desse critério, é auxiliar a empresa no controle orçamentário da obra.

A principal vantagem de adotar os critérios exigidos pela legislação tributária é de reconhecer a receita pelos valores efetivamente recebidos no exercício, sendo a base para a tributação dos impostos sobre as vendas e dos impostos sobre o lucro. Desse modo, o reconhecimento e pagamento dos tributos acompanham os fluxos de caixa de entrada das vendas. Tal situação não ocorre no critério societário, principalmente, se o ciclo de execução da obra for diferente do ciclo financeiro de recebimento das unidades imobiliárias.

No critério societário, seguindo as normas definidas pelo CPC, permite uma avaliação mais justa da real situação da empresa mesmo que existam empreendimentos em andamento, haja vista que o resultado do exercício é proporcional à conclusão da obra. Esse critério privilegia o interesse dos investidores no quesito de avaliação e mensuração econômico e patrimonial do empreendimento imobiliário, atendendo a primazia da essência econômica sobre a forma.

A desvantagem desse critério, conforme Hendriksen e Van Breda (1999) está na própria elaboração do orçamento. Caso o orçamento, apresente valores distorcidos ou em desacordo com a realidade, o lucro líquido apurado estará comprometido. Sendo assim, esse valor não pode servir como parâmetro para que se faça uma análise da situação financeira da empresa. Assim, observa-se que o orçamento financeiro da obra é peça fundamental nesse critério.

Discutida as diferenças, vantagens e limitações de cada critério quanto ao resultado do exercício, a Tabela 11 e Tabela 12 evidenciam os impactos causados nas contas patrimoniais de maior relevância, para cada um dos critérios em estudo.

**Tabela 11: Contas Patrimoniais pela Legislação Societária (em R\$)**

<b>Grupo</b>	<b>Ativo Circulante</b>	<b>Ativo Circulante</b>	<b>Passivo Circulante</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
<b>Conta</b>	<b>Créditos por Venda de Imóveis</b>	<b>Estoque</b>	<b>Adiantamento de Clientes</b>	<b>Lucros Acumulados</b>
<b>Exercício Social</b>				
<b>2007</b>	-	495.084	144.333	8.453
<b>2008</b>	-	1.341.293	123.642	296.341
<b>2009</b>	1.997.043	-	-	1.517.430

**Tabela 12: Comparação das Contas Patrimoniais pela Legislação Tributária (em R\$)**

Critério	Grupo	Ativo Circulante	Ativo Circulante	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante	Passivo Não Circulante	Patrimônio Líquido
	Conta	Créditos por Venda de Imóveis	Estoque	Custo Orçado – Imóveis Vendidos	Receita Diferida	Custo Diferido	Lucros Acumulados
Tributário, custo orçado excluído	2007	832.813	495.084	-	832.813	90.493	203.843
	2008	934.722	1.341.293	-	934.722	346.315	732.376
	2009	1.997.043	-	-	1.997.043	1.373.622	902.462
Tributário, custo orçado incluído	2007	832.813	495.084	684.777	832.813	583.650	12.223
	2008	934.722	1.341.293	706.356	934.722	623.755	303.460
	2009	1.997.043	-	-	1.997.043	1.373.622	902.462

Analisando a Tabela 11, pode-se ressaltar no Passivo Circulante, a conta de Adiantamento de Clientes, nos exercícios sociais de 2007 e 2008, referentes aos valores pagos pelos clientes que são superiores ao percentual de conclusão da obra até a data de encerramento desses exercícios sociais. Entretanto, quando houve o término da obra, no exercício social de 2009, como os clientes ainda não haviam pago todos os valores devidos a empresa, acabou-se gerando um Ativo Circulante na empresa, na conta Créditos por Venda de Imóveis. Essa inversão de situação patrimonial ocorrida no ano de 2009, ou seja, de uma obrigação da Incorporadora Alfa para um direito com os seus clientes se dá pelo estágio de conclusão da obra. Sumarizando, enquanto o estágio da conclusão da obra (custos incorridos) for menor que os valores recebidos a empresa tem uma obrigação com os seus clientes; a partir do momento que o estágio de conclusão da obra seja maior que os valores recebidos, a empresa tem um direito junto aos seus clientes.

Na Tabela 12, destacam-se as contas de Receita Diferida e Custo Diferido, no critério tributário do custo orçado excluído, nos anos de 2007 e 2008. Nota-se que o resultado diferido, isto é, a diferença entre a receita e o custo diferidos, é de R\$ 742.320 e R\$ 588.407 para os anos de 2007 e 2008, respectivamente. Esses valores de resultado diferido são irreais, devido ao estágio de execução da obra (55,51% no final de 2008) em relação as unidades vendidas (representavam 39,65% no final do ano de 2008).

Outro fato relevante na Tabela 12 é no critério tributário no qual o custo orçado é incluído a conta Custo Orçados dos Imóveis Vendidos, no Passivo Circulante. Os saldos desta conta, nos anos de 2007 e 2008, representam os custos que a Incorporadora Alfa incorrerá

referente às unidades habitacionais vendidas, mas ainda não concluídas. Ainda, como esse critério tem a vantagem de reconhecer um resultado mais real, por consequência, as contas de Receita Diferida e Custo Diferido também apresentam saldos mais realísticos que geraram resultado em exercícios futuros, pelo fato que a receita é reconhecida pelo regime de caixa.

Por fim, como a Incorporadora Alfa deve atender concomitante a legislação societária e a legislação tributária. Nota-se que ao atender a legislação societária deve seguir as normas vigentes do CPC, principalmente, os CPC 17 e 30, as Orientações Técnicas 01 e 04 e a Interpretação Técnica 02, que prezam a essência econômica e privilegiam a informação contábil, econômica e patrimonial que atende aos interesses dos investidores. Por sua vez, para atender a legislação tributária, a Incorporadora pode optar por um dos dois critérios. Nesse caso, é mais vantajoso optar pelo critério do custo orçado incluído pelos seguintes motivos: os resultados são mais realísticos e gera uma economia tributária legal de adiamento dos impostos incidentes sobre o lucro em empresas tributadas pelo Lucro Real pelo fato de reconhecer maior custo do imóvel vendido nos dois primeiros exercícios sociais (2007 e 2008).

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A peculiaridade inerente a atividade de construção civil – ser de longo prazo para a realização de um empreendimento – e a exigência por parte de investidores e da legislação tributária por informações sobre as receitas e custos da obra acarreta para esse tipo de atividade um nível maior de complexidade no reconhecimento das receitas, custos, ativos e passivos.

Como a principal fonte de informações econômica e financeiras é a contabilidade, ela não deve servir apenas de instrumento para atendimento das exigências fiscais. Sobre isto Higuchi (2011) comenta que o critério exigido pela legislação societária é totalmente diferente do critério exigido pela legislação tributária, sendo que a solução para as empresas é a elaboração de duas contabilidades, uma societária e outra tributária, incorrendo em maiores custos para o cumprimento de todas as legislações. Tal afirmação é verdadeira e pode-se concluir que tais custos são necessários.

Conclui-se que o fato de cada critério possuir premissas diferentes, essas diferenças acabam refletindo, principalmente, no lucro bruto, por consequência no resultado líquido. Como os Pronunciamentos Técnicos emitidos pelo CPC tem ênfase no acionista e investidores, prezando a essência econômica do evento e o regime de competência, pode-se

concluir que o percentual de evolução da obra (estágio de conclusão) é a principal variável desse critério. Portanto, a partir dos Pronunciamentos Contábeis, a contabilidade deve servir como uma ferramenta de informação que evidencia a realidade financeira da entidade, mais precisamente o seu patrimônio, desvincilhando-se cada vez mais das normas tributárias.

Por sua vez, conclui-se que o critério tributário tem como principal variável o valor das prestações recebidas de clientes referentes às unidades imobiliárias vendidas. Como a legislação tributária tem foco na receita recebida no exercício para fins de tributação, conclui-se que dependendo de como se dá esse fluxo pode haver um adiamento do fato gerador dos tributos, como ocorreu no caso estudado, quando comparado com o critério societário.

Pode-se concluir, também, que é necessário fazer um planejamento tributário baseado no orçamento financeiro de recebimento do valor da obra. No caso estudado, a empresa efetuou a opção do regime de tributação pelo Lucro Presumido. Porém, caso a empresa fosse optante pela apuração dos impostos pelo regime do Lucro Real, tal planejamento propiciaria uma economia tributária (adiamento na ocorrência do fato gerador, logo dos tributos) por haver a possibilidade de escolher um dos critérios aceitos pela legislação tributária: incluir ou não o custo orçado. No caso estudado, conclui-se que caso a empresa optasse pela tributação através do Lucro Real o critério de inclusão do custo orçado seria o mais adequado para fins de planejamento tributário.

Devido ao critério da legislação tributária reconhecer a receita pelo seu valor efetivamente recebido e o custo ser reconhecido pelo seu valor realizado ou custo realizado mais custo orçado a incorrer, valores que não são reconhecidos no exercício são mensurados em contas passivas, como valores que comporão resultados de exercícios futuros. Conclui-se que esse grupo de contas no Passivo evidencia exatamente o valor de receitas e custos diferidos em função do percentual de execução da obra e o percentual de receitas recebidas da obra num todo. Portanto, o período de reconhecimento das receitas e dos custos no resultado se estende pelo tempo que demora em receber integralmente as vendas das unidades imobiliárias.

**REFERÊNCIAS:**

BRASIL. **Lei n. 4.591**. Brasília, 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BRASIL. **Lei n. 10.406**. Brasília, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL. **Decreto n. 3.000**. Brasília, 26 de março de 1999. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

BRASIL. **Instrução Normativa SRF n. 084**. Brasília, 20 de Dezembro de 1979.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **CPC 17 – Contratos de Construção**. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/pronunciamentosIndex.php>. Acesso em: 24 set. 2010.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **CPC 30 – Receitas**. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/pronunciamentosIndex.php>. Acesso em: 24 set. 2010.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Interpretação Técnica 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário**. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/interpretacaoIndex.php>. Acesso em: 24 set. 2010.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Orientação Técnica 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária**. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/orientacaoIndex.php>. Acesso em: 24 set. 2010.

COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. **Orientação Técnica 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras**. Disponível em: <http://www.cpc.org.br/orientacaoIndex.php>. Acesso em: 07 fev. 2011.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução CFC nº 963/03. Aprova a BC T 10.5 – Entidades Imobiliárias**. Disponível em: [http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2003/000963](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2003/000963). Acesso em: 24 set. 2010.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Resolução CFC nº 1266/10. Aprova a ITG 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário**. Disponível em: [http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes\\_sre.aspx?Codigo=2009/001266](http://www.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2009/001266). Acesso em: 24 set. 2010.

FERREIRA, Amélia Rodrigues; THEÓPHILO, 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 INSTITUTO DE PESQUISAS CONTÁBEIS, ATUARIAIS E FINANCEIRAS. **Manual de contabilidade societária**. São Paulo. Atlas, 2010.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2008**. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br>. Acesso em: 20 setembro. 2010.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

HENDRIKSEN, Eldon S.; VAN BREDA, Michael F. **Teoria da Contabilidade**. Tradução de Antonio Zoratto Sanvicente. 1. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

HIGUCHI, Hiromi; HIGUCHI, Fábio Hiroshi; HIGUCHI, Celso Hiroyuki. **Imposto de renda das empresas: interpretação e prática: atualizado até 10-01-2011**. 36. ed. São Paulo. IR Publicações, 2011.

IBGE. **Pesquisa Anual da Indústria da Construção 2008**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 20 out. 2010.

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da contabilidade**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO EXTERIOR. **O futuro da indústria da construção civil: construção habitacional**. Disponível em: <http://www.mdic.gov.br>. Acesso em: 27 set. 2010.

RAUPP, Fabiano Maury; BEUREN, Ilse Maria. **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade: teoria e prática**. 3. Ed. São Paulo. Atlas, 2006.

SCHERRER, Alberto Manoel. **Contabilidade Imobiliária: abordagem sistêmica, gerencial e fiscal**. 1. ed. São Paulo. Atlas, 2003.

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL. **Construção Civil**. Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/previdencia/constrcivil.htm>. Acesso em: 24 set. 2010.

SEGRETI, João Bosco; PELEIAS, Ivam Ricardo; RIBAS FILHO, Daniel Viegas; BITO, Nelson Satio Bito. Estudo sobre o Patrimônio de Afetação em empresas incorporadoras da construção civil na região da Grande São Paulo. **BASE – Revista de Administração e Contabilidade da Unisinos**, v. 3, n. 3, p. 253-261, set-dez. 2006.

TEIXEIRA, Paulo Joní; PANTALEÃO, Milton Joní; TEIXEIRA, Gelson Joní Mathias. **Construção Civil - Aspectos Tributários e Contábeis**. 4. ed. Porto Alegre. Alternativa, 2009.